

Bản án số: 304/2024/DS-ST
Ngày 27-9-2024
V/v: “*Kiện đòi đất bị lấn chiếm*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

- **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Loan.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trương Vĩnh Mai.

2. Bà Nguyễn Thị Tú Oanh.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Hồng Hà – Thư ký Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Ông Y Khang Êban - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 723/2023/TLST-DS ngày 15 tháng 11 tháng 2023 về việc “*Kiện đòi đất bị lấn chiếm*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 309/2024/QĐXX-ST ngày 25 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 422/2024/QĐST-DS, ngày 12 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trần Đình T, sinh năm 1950 (Có mặt)

Địa chỉ: Số A P, tổ dân phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị T1 - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đ. (Có mặt)

Địa chỉ: Số C L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- **Bị đơn:** Ông Lê Bá H, sinh năm 1974 (Vắng mặt); bà Vũ Thị N, sinh năm 1983 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số B P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1./ Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1960 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số H N, tổ dân phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2./ Ông Hoàng Kim S, sinh năm 1966 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số B P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3./ Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1964 (Vắng mặt)

4./ Ông Trần Đạo H1, sinh năm 1990 (Vắng mặt)

5./ Bà Trần Thị H2, sinh năm 1992 (Vắng mặt)

6./ Bà Trần Thu Q, sinh năm 1998 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số A P, tổ dân phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Bà Trần Thị H2, bà Trần Thu Q ủy quyền cho ông Trần Đình T tham gia tố tụng tại Tòa án.

7./ Ngân hàng TMCP Q1.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V1. Chức vụ: Tổng giám đốc (Vắng mặt)

Địa chỉ: Lầu F, Tòa nhà P sky, số B U, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1./ Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, Nguyên đơn ông Trần Đình T trình bày:

Năm 1996, tôi nhận chuyển nhượng của ông Trương Văn T3 01 lô đất chiều ngang mặt quốc lộ B là 4,36 m, chiều dài đất là 41,6 m. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất chưa có bìa đỏ. Giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng).

Ông Trương Văn T3 đã nhận đủ tiền và đã giao đất đầy đủ cho tôi, giữa tôi và ông Trương Văn T3 không có tranh chấp gì với nhau.

Hiện nay, ông Trương Văn T3 đang ở đâu, làm gì thì tôi không rõ.

Quá trình sử dụng đất, cuối năm 2018 đầu năm 2019, vợ chồng ông Lê Bá H, bà Vũ Thị N (Chủ sử dụng lô đất số 21, giáp lô đất của tôi về hướng tây) có hành vi xây thêm nhà và tường rào phía sau lấn sang đất của tôi. Tổng diện tích lấn chiếm là 20 m². Mặc dù tôi đã làm đơn cũng như yêu cầu ông H, bà N chấm dứt xây dựng lên UBND phường. Tuy nhiên, ông H, bà N tiếp tục xây dựng.

Tại đơn khởi kiện, tôi yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Lê Bá H, bà Vũ Thị N trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 20 m².

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, tôi thay đổi yêu cầu khởi kiện theo Kết quả Trích đo hiện trạng thửa đất của Công ty TNHH Đ, buộc bị đơn ông Lê Bá H, bà Vũ Thị N trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 11,8 m². Phần đất bị lấn chiếm có hình tam giác, có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất của Nguyên đơn, ông Trần Đình T, cạnh dài 07m + 3,35m + 20,49m;

Phía Tây giáp đất của bị đơn ông Lê Bá H, bà Vũ Thị N, cạnh dài 10,35 + 20,46m;

Phía Nam giáp thửa 40, cạnh dài 0,70m.

22oieen

2./ Bị đơn bà Vũ Thị N trình bày:

Về nguồn gốc lô đất mà gia đình tôi đang sử dụng tại Địa chỉ: Số B P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk: Vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Trung T4 từ năm 2013, giá chuyển nhượng 1.250.000.000 đồng. Vợ chồng đã giao tiền đầy đủ và đã hoàn thành về thủ tục pháp lý. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, hiện trạng lô đất đã có nhà xây.

Sau khi nhận đất, tôi không xây dựng thêm phần nhà mà chỉ xây thêm phần tường rào giáp phần đất của ông T vào cuối năm 2013, đầu năm 2014.

Việc gia đình tôi xây dựng tường rào căn cứ trên cơ sở chủ cũ là ông Huỳnh Trung T4 chỉ ranh giới khi giao đất có sự chứng kiến của ông T.

Lô đất mà gia đình tôi nhận chuyển nhượng có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất của ông Trần Đình T;

Phía Tây giáp đất của ông S;

Phía Nam giáp thửa 117;

Phía Bắc giáp Quốc lộ B.

Nay ông Trần Đình T khởi kiện ra Tòa án yêu cầu vợ chồng tôi (Lê Bá H, Vũ Thị N) yêu cầu trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 11,8 m². Phần đất bị lấn chiếm có hình tam giác, có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất của Nguyên đơn, ông Trần Đình T, cạnh dài 07m + 3,35m + 20,49m;

Phía Tây giáp đất của bị đơn ông Lê Bá H, bà Vũ Thị N, cạnh dài 10,35 + 20,46m;

Phía Nam giáp thửa 40, cạnh dài 0,70m.

Ý kiến của tôi như sau:

+ Tôi chấp nhận trả lại phần diện tích đất có diện tích 10,3 m² theo Kết quả trích đo hiện trạng thửa đất của Công ty TNHH Đ, phần đất có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp phần đất của ông Trần Đình T, cạnh dài 20,49m;

Phía Tây giáp phần đất của vợ chồng tôi, cạnh dài 20,46 m;

Phía Bắc giáp phần đất của vợ chồng tôi, cạnh dài 0,3 m;

Phía Nam giáp thửa đất số 40, cạnh dài 0,7 m.

+ Đối với phần đất tranh chấp diện tích 1,5 m², có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất của Nguyên đơn, ông Trần Đình T, cạnh dài 07m + 3,35m;

Phía Tây giáp đất của vợ chồng tôi, cạnh dài 10,35m;

Phía Nam đất của vợ chồng tôi, cạnh dài 0,30m.

Phần đất này, khi tôi nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Trung T4 (Tôi không biết địa chỉ của ông T4): thì đã có xây dựng nhà ở trên đất. Nên tôi không chấp nhận trả lại đất cho Nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

3./ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V trình bày:

Năm 1996, vợ chồng tôi có mua của ông Trương Văn T3 01 cái nhà hiện nay đang có tranh chấp với ông Lê Bá H. Tôi đồng ý quan điểm của chồng là ông Trần Đình T và không có ý kiến nào khác.

4./ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đạo H1 trình bày:

Đối với tài sản tại số nhà B, tổ dân phố A, phường T do bố mẹ tôi tạo lập và mua bán. Tại thời điểm đó, tôi còn nhỏ nên không biết quá trình mua bán và sử dụng. Tôi đồng ý với quyết định của bố mẹ tôi.

5./ Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn ông Trần Đình T: Bà Hoàng Thị T1 trình bày:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Trần Đình T: Buộc bị đơn ông Lê Bá H, bà Vũ Thị N trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 11,8 m² theo Kết quả Trích đo hiện trạng thửa đất của Công ty TNHH Đ. Phần đất bị lấn chiếm có hình tam giác, có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất của Nguyên đơn, ông Trần Đình T, cạnh dài 07m + 3,35m + 20,49m;

Phía Tây giáp đất của bị đơn ông Lê Bá H, bà Vũ Thị N, cạnh dài 10,35 + 20,46m;

Phía Nam giáp thửa 40, cạnh dài 0,70m.

- Đối với phần diện tích đất lấn chiếm 10,3 m²: Buộc bị đơn phải tháo dỡ hàng rào trả lại diện tích đất 10,3 m² cho ông T có tứ cận:

Phía Đông giáp phần đất của ông Trần Đình T, cạnh dài 20,49m;

Phía Tây giáp phần đất của vợ chồng ông H, bà N, cạnh dài 20,46 m;

Phía Bắc giáp phần đất của vợ chồng ông H, bà N, cạnh dài 0,3 m;

Phía Nam giáp thửa đất số 40, cạnh dài 0,7 m.

- Đối với phần diện tích đất lấn chiếm là 1,5 m² nằm trong diện tích nhà xây của bị đơn nên đề nghị HĐXX buộc bị đơn trả cho nguyên đơn giá trị bằng tiền theo đơn giá của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và DVTS Toàn cầu, cụ thể: 1,5 m² x 24.344.000 đồng/m² = 36.516.000 đồng.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Đề nghị HĐXX buộc bị đơn phải chịu và hoàn trả lại cho nguyên đơn.

Căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Diện tích đất thực tế bị đơn sử dụng lớn hơn diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bị đơn được cấp; Theo Trích đo hiện trạng thửa đất của Công ty TNHH Đ thể hiện thửa đất số 93 của ông T tại phần phía Nam chỉ có 3,80m, thiếu 0,70m; Phần đất bị đơn tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì hiện trạng có

nhà diện tích 80 m², tuy nhiên theo Trích đo hiện trạng thửa đất lại thể hiện diện tích nhà là 103,6 m²: Thể hiện sau khi nhận chuyển nhượng phía bị đơn có xây dựng thêm nhà và tường rào phía sau; Tại buổi hòa giải ngày 26/8/2024, bị đơn bà Vũ Thị N đồng ý trả lại diện tích đất 10,3 m² thể hiện bị đơn thừa nhận có lấn chiếm đất của nhà ông T.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Bị đơn ông Lê Bá H; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật: Đây là “Kiện đòi đất bị lấn chiếm” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

- Về nội dung vụ án:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, 147, 165, 166, 266 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 164; Điều 166, 175 Bộ luật dân sự năm 2015

Căn cứ vào các Điều 166, Điều 170; Điều 203 Luật đất đai năm 2013

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đình T.

Buộc ông Lê Bá H, bà Vũ Thị N có trách nhiệm trả cho ông Trần Đình T phần đất bị lấn chiếm có diện tích 10,3 m².

Bị đơn ông Lê Bá H, bà Vũ Thị N có trách nhiệm tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất đã lấn chiếm là đoạn tường rào có chiều dài 20,49 m để trả lại hiện trạng đất cho ông T.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đình T về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Bá H, bà Vũ Thị N có trách nhiệm trả cho ông Trần Đình T phần đất bị lấn chiếm có diện tích 1,5 m² (trả cho nguyên đơn giá trị bằng tiền theo đơn giá của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và DVTS Toàn cầu, cụ thể: 1,5 m² x 24.344.000 đồng/m² = 36.516.000 đồng).

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản và án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả lại phần đất đã lấn chiếm. Đây là “Kiện đòi đất bị lấn chiếm” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, bị đơn bà Vũ Thị N: Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt; Bị đơn ông Lê Bá H; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2, ông Hoàng Kim S, bà Nguyễn Thị V, ông Trần Đạo H1; Đại diện của Ngân hàng Thương Mại cổ phần Q1: Vắng mặt lần thứ hai, không có lý do; Do đó, HĐXX xét xử vắng mặt những người này là phù hợp với Điều 227, Điều 228 và Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện theo Kết quả Trích đo hiện trạng thửa đất của Công ty TNHH Đ, buộc bị đơn ông Lê Bá H, bà Vũ Thị N trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 11,8 m². Phần đất bị lấn chiếm có hình tam giác, có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất của Nguyên đơn, ông Trần Đình T, cạnh dài 07m + 3,35m + 20,49m; Phía Tây giáp đất của bị đơn ông Lê Bá H, bà Vũ Thị N, cạnh dài 10,35 + 20,46m; Phía Nam giáp thửa 40, cạnh dài 0,70m.

Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu. Căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự: Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

[3] Về nội dung:

Xét về nguồn gốc đất:

Đối với phần đất Nguyên đơn ông Trần Đình T đang sử dụng có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị V (Vợ ông Trần Đình T) nhận chuyển nhượng của ông Trần Quang M vào ngày 01/5/1990 bằng giấy viết tay. Đến ngày 31/12/2013 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 12101 tại Thửa đất số 93; tờ bản đồ số 31; diện tích 183,5 m². Địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đối với phần đất vợ chồng ông Lê Bá H, bà Vũ Thị N đang sử dụng có nguồn gốc: Ngày 09/5/2013, ông Lê Bá H, bà Vũ Thị N nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Trung T4, bà Phạm Thị T5 một lô đất diện tích 232,9 m² tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số Độc Lập. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC do UBND thành phố B cấp ngày 22/7/2005. Đến ngày 17/6/2013 hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đứng tên ông Lê Bá H, bà Vũ Thị N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN575269 tại thửa đất số 116 (cũ 01), tờ bản đồ số 31 (Cũ Đ); Địa chỉ: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Tuy nhiên, quá trình xác minh và làm việc tại địa phương xác định:

“Hộ ông Trần Đình T đang sử dụng thửa đất số 93, tờ bản đồ số 31, diện tích 183,5 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 121801, ngày 31/12/2013 đúng với vị trí trên thực địa;

Hộ ông Lê Bá H hiện đang sử dụng thửa đất số 21, tờ bản đồ số 31, diện tích 258,4 m². Tuy nhiên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lại được cấp qua thửa số 116, tờ bản đồ số 31, diện tích 232,9 m² theo Giấy chứng nhận số BN 575269, cấp ngày 17/6/2013.

Thực tế, hiện nay thửa đất số 116, tờ bản đồ số 31, diện tích 232,9 m² là của ông Nguyễn Văn T2 đang sử dụng”.

Quá trình sử dụng đất, sau khi nhận chuyển nhượng đất đến nay ông T, bà V thì không xây dựng thêm công trình gì trên đất. Đối với phần đất mà ông H, bà N sử dụng: tại thời điểm chuyển nhượng đã có nhà xây trên đất. Khoảng cuối năm 2013, đầu năm 2014 thì ông H, bà N có xây dựng phần tường rào giáp phần đất của ông T. Theo bà N trình bày: Khi xây dựng tường rào có sự chứng kiến của ông T nhưng ông T không thừa nhận và bà N không đưa ra được chứng cứ chứng minh.

Qua làm việc với ông Lê Tấn P – Tổ trưởng tổ dân phố A, phường T, thành phố B xác định: Tại thời điểm bà Vũ Thị N, ông Lê Bá H nhận chuyển nhượng thì trên đất đã có nhà được xây dựng kiên cố. Sau khi nhận chuyển nhượng xong thì bà Vũ Thị N, ông Lê Bá H có tiến hành xây dựng tường rào phía giáp ranh với nhà ông Trần Đình T.

Còn ông T xác định, sau khi nhận chuyển nhượng thì bà N có xây dựng thêm phần nhà phía sau đất. Tuy nhiên, ông T không đưa ra được chứng cứ để chứng minh.

Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ kết quả đo đạc của Công ty TNHH Đ và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/5/2024 thể hiện:

Diện tích đất theo hiện trạng thửa đất số 93, tờ bản đồ số 31 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 121801, do UBND thành phố B cấp ngày 31/12/2013 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị V, ông Trần Đình T là 164,3 m² có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa 22 của ông Võ Đình T6, cạnh dài 22,79m + 18,98m; Phía Tây giáp thửa đất số 116 (Theo bản đồ địa chính là thửa 21) của ông Lê Bá H, bà Vũ Thị N, cạnh dài 10,69 + 7m + 3,35m + 20,49 m; Phía Nam giáp thửa 40, cạnh dài 3,8 m; Phía Bắc giáp đường Q, cạnh dài 4,2 m. (Phần nằm ngoài mốc lộ giới có diện tích 42,2 m²)

Diện tích đất theo hiện trạng thửa đất số 116 (cũ 01), tờ bản đồ số 31 (Cũ Đ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 575269, do UBND thành phố B cấp ngày 17/6/2013 đứng tên hộ ông Lê Bá H, bà Vũ Thị N (mà theo Bản đồ địa chính là thửa 21, tờ bản đồ số 31) là 266,5 m² có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa 93 của ông Trần Đình T, cạnh dài 10,69m + 7,0m + 3,35m + 20,49m; Phía Tây giáp thửa đất số 116 (Theo bản đồ địa chính), cạnh dài 7,83m + 8,8m + 24,30m; Phía Nam giáp thửa 40, cạnh dài 6,83m + 0,7m; Phía Bắc giáp đường Q, cạnh dài 5,62 m.

Phần đất tranh chấp theo hiện trạng có diện tích lần lượt là 1,5m² và 10,3m².

Căn cứ Hồ sơ cấp giấy chứng nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng, Kết

quả đo đạc của Công ty TNHH Đ và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nhận thấy diện tích đất thửa 93 có diện tích thực tế 164,3 m² bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 19,2 m²; thửa đất mà ông H, bà N có diện tích thực tế 266,5 m² dư 8,1 m². Như vậy, xác định bị đơn ông Lê Bá H, bà Vũ Thị N đã xây dựng tường rào lấn chiếm sang phần đất của ông Lê Đình T7, bà Nguyễn Thị V. Theo sơ đồ lồng ghép ranh hiện trạng của Công ty TNHH Đ xác định phần diện tích 10,3 m² theo chỉ dẫn của Nguyên đơn nằm trên phần đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Nguyên đơn được cấp. Hơn nữa, bị đơn bà Vũ Thị N không có ý kiến gì và chấp nhận trả lại phần diện tích đất có diện tích 10,3 m² theo Kết quả trích đo hiện trạng thửa đất của Công ty TNHH Đ, phần đất có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp phần đất của ông Trần Đình T, cạnh dài 20,49m;

Phía Tây giáp phần đất của vợ chồng ông H, bà N, cạnh dài 20,46 m;

Phía Bắc giáp phần đất của vợ chồng ông H, bà N, cạnh dài 0,3 m;

Phía Nam giáp thửa đất số 40, cạnh dài 0,7 m.

Còn phần đất tranh chấp diện tích 1,5 m², có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất của Nguyên đơn, ông Trần Đình T, cạnh dài 07m + 3,35m; Phía Tây giáp đất của vợ chồng ông H, bà N, cạnh dài 10,35m; Phía Nam đất của vợ chồng ông H, bà N, cạnh dài 0,30m.

Phần đất tranh chấp này, nguyên đơn không chứng minh được bị đơn có hành vi lấn chiếm. Vì vậy, cần tôn trọng ranh giới sử dụng đối với phần đất này.

Theo kết quả Chứng thư thẩm định giá số 08186/2024/CT-VATC của Công ty cổ phần T và DVTS toàn cầu:

Hàng rào xây gạch dài 20,49 m có giá 15.103.179 đồng;

Một phần nhà vệ sinh và bếp có giá 20.257.020 đồng.

Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị: 11,8 m² x 24.344.000 đồng/m² = 287.259.200 đồng.

Theo đó:

Giá trị quyền sử dụng đất đối với 1,5 m²: 1,5 m² x 24.344.000 đồng/m² = 36.516.000 đồng

Giá trị quyền sử dụng đất đối với 10,3m²: 10,3m² x 24.344.000 đồng/m² = 250.743.200 đồng

Từ những nhận định trên, cần buộc vợ chồng ông Lê Bá H, bà Vũ Thị N có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Đình T phần diện tích đất đã lấn chiếm là 10,3 m².

Đối với phần xây dựng công trình trên phần đất bị lấn chiếm: Do bị đơn ông Lê Bá H, bà Vũ Thị N đã xây dựng tường rào trên phần đất đã lấn chiếm nên cần buộc ông H, bà N có trách nhiệm tháo dỡ phần tường rào đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm có chiều dài 20,49m.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định, định giá, đo đạc tài sản:

- Về chi phí thẩm định, định giá và đo đạc: Do chấp nhận yêu khởi kiện của Nguyên đơn nên Bị đơn phải có nghĩa vụ nộp tiền chi phí tố tụng với tổng số tiền 9.840.000 đồng. Trong đó: Tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản là 5.000.000 đồng và tiền chi phí đo đạc hiện trạng tài sản tranh chấp là 4.410.000 đồng; Chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B là 430.000 đồng. Số tiền này ông T đã nộp và chi phí xong. Do đó:

Buộc bị đơn ông Lê Bá H, bà Vũ Thị N phải thanh toán cho nguyên đơn ông Trần Đình T 9.840.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản và chi phí đo đạc hiện trạng tài sản tranh chấp, thu thập tài liệu, chứng cứ tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông Trần Đình T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc bị đơn ông Lê Bá H, bà Vũ Thị N phải chịu 13.292.319 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Theo mức: $(250.743.200 \text{ đồng} + 15.103.179 \text{ đồng}) \times 5\% = 13.292.319 \text{ đồng}$

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, 147, 165, 166, 266 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 97, Điều 164; Điều 166, 175, 189, 192 Bộ luật dân sự năm 2015

- Căn cứ vào các Điều 166, Điều 170; Điều 203 Luật đất đai năm 2013

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đình T.

Buộc ông Lê Bá H, bà Vũ Thị N phải trả cho ông Trần Đình T phần đất đã lấn chiếm có diện tích 10,3 m², phần đất có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp phần đất của ông Trần Đình T, cạnh dài 20,49m;

Phía Tây giáp phần đất của vợ chồng ông H, bà N, cạnh dài 20,46 m;

Phía Bắc giáp phần đất của vợ chồng ông H, bà N, cạnh dài 0,3 m;

Phía Nam giáp thửa đất số 40, cạnh dài 0,7 m.

Bị đơn ông Lê Bá H, bà Vũ Thị N có trách nhiệm tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất đã lấn chiếm là đoạn tường rào có chiều dài 20,49 m để trả lại hiện trạng đất cho ông T.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

Yêu cầu ông Lê Bá H, bà Vũ Thị N trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm là 1,5 m² (trả cho nguyên đơn giá trị bằng tiền theo đơn giá của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và DVTS Toàn cầu, cụ thể: 1,5 m² x 24.344.000 đồng/m² = 36.516.000 đồng);

- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và chi phí đo đạc tài sản:

Buộc bị đơn ông Lê Bá H, bà Vũ Thị N phải thanh toán cho nguyên đơn ông Trần Đình T 9.840.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản và chi phí đo đạc hiện trạng tài sản tranh chấp, thu thập tài liệu, chứng cứ tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bị đơn ông Lê Bá H, bà Vũ Thị N phải chịu 13.292.319 đồng đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Trần Đình T được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không đề cập giải quyết.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

(Kèm theo Bản án là bản Trích đo hiện trạng thửa đất ngày 07/8/2024 của Công ty TNHH Đ).

Nơi nhận:

- P.NV&THA TA tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP.BMT;
- CCTHADS TP.BMT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Nguyễn Thị Loan

