

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ KON TUM
TỈNH KON TUM**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2021/DS-ST

Ngày 03/6/2021

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ KON TUM - TỈNH KON TUM

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Bá Nghiênn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Danh Hương và bà Nguyễn Thị Sương.

Thư ký phiên Tòa: Ông A Dáo – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Kon Tum tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 6 năm 2021, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân Thành phố Kon Tum xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 31/2020/TLST-DS ngày 17 tháng 02 năm 2020, về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/QĐXXST-DS, ngày 18 tháng 02 năm 2021, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 183/2021/QĐST-DS ngày 19/4/2021, Quyết định tạm hoãn phiên tòa số: 224/2021/QĐST-DS ngày 19/5/2021, giữa các đương sự.

- *Nguyên đơn:* Bà Đỗ Thị M, sinh năm 1976

Địa chỉ: Số 31 Sư Vạn Hạnh, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum. (Có mặt).

Bà Đỗ Thị M ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Phú Duyên, sinh năm 1994 tham gia tố tụng (văn bản ủy quyền ngày 08 tháng 3 năm 2021); Địa chỉ: 323 Trần Phú, phường Quang Trung, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.(Vắng mặt).

- *Bị đơn:* Anh Văn Hồng H

Địa chỉ: Hẻm 218 Duy Tân, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.(Có mặt)

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

1. Ông Nguyễn Xuân L.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị M.

Địa chỉ: Số 31 Sư Vạn Hạnh, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.(Vắng mặt)

2. Chị Trần Thị H .

Địa chỉ: Hẻm 218 Duy T, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.(Có mặt)

3. Bà Nguyễn Thị B.

Địa chỉ: Số 561 Hùng V, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.(Có mặt)

4. Ông Hà Văn T.

Địa chỉ: Hẻm 218/9 Duy T, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.(Có mặt)

5. Bà Nguyễn Thị L.

Địa chỉ: Số 166 Hùng V, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.(Có mặt)

6. Bà Thái Thị M.

Địa chỉ: Hẻm 354 Sư Vạn H, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.(Có mặt)

7. Ông Trần Văn H.

Địa chỉ: Hẻm 218 Duy T, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.(Có mặt)

8. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Kon Tum

Địa chỉ: Số 10 Nguyễn Trãi, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.(Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/01/2020 và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 12/02/2020 và trong quá trình tố tụng nguyên đơn bà Đỗ Thị M trình bày:

Ngày 15/9/2015 tôi có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị B diện tích 159.2m², trong đó đất ở 50 m², đất trồng cây hàng năm 109.2m² thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 22, địa chỉ thửa đất: Thôn Kon Tu 2, phường Trường Chinh, thành phố Kon Tum.

Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất. Được UBND thành phố Kon Tum cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 15/9/2015, có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường bê tông dài 5 m (Hẻm 218 Duy Tân)

Phía Tây giáp thửa đất trống (nay là lô số 44+ 45) có chiều rộng 5 m

Phía Nam giáp thửa đất ông Văn Hồng H dài 31,6 m

Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Hữu C, bà Trần Thị H (nay là bà Thái Thị M) dài 31.6 m.

Năm 2015 khi tôi mua đất bà B đã bán các lô trước đó cho ông Hà Văn T, bà Nguyễn Thị L, ông Văn Hồng H rồi. Khi bà B đưa tôi lên đo đất tôi thấy nhà ông Hà Văn T, bà Nguyễn Thị L đã xây dựng nhà ở còn ông Văn Hồng H chưa xây nhà và bà B đã do trực tiếp đất cho tôi theo hiện trạng hướng từ Nam đến Bắc, đất nhà tôi liền kề nhà ông Văn Hồng H.

Sau đó bà B lần lượt bán hết những lô đất còn lại phía Bắc đất của tôi, khi đó tất cả các lô đất bà Nguyễn Thị B bán theo hiện trạng cũ trước đây thì đủ nhưng đến năm 2017 ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị Nguyệt H mời văn phòng đăng ký QSDĐ thành phố Kon Tum lên đo đất và xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên đất, sau đó ông Liệu đo đất từ nhà ông Hồ sang 5 m trước và sau xây hàng gạch giữ đất, tiếp theo bà Thái Thị M thấy bị thiếu đất nên đã tự ý xây hàng rào lùi xuống phần đất của tôi diện tích 45.53m² và tôi có mời bà Nguyễn Thị B lên xác định lại thì bà B lên thực địa đất bán cho tôi và nói người đang lấn chiếm phần đất của tôi là bà Thái Thị M. Do đó tôi đã gửi đơn giải quyết tranh chấp đất đai lên UBND phường Trường Chinh và UBND thành phố Kon Tum đề nghị giải quyết nhưng Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (VPĐKĐĐ) thành phố Kon Tum là cơ quan chuyên môn tham mưu cho Ủy ban khẳng định và nói với tôi rằng nhà ông Văn Hồng H lấn đất của tôi chứ không phải bà Mai, vì đất ông Hồ được Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Kon Tum đo đạc định vị bằng máy là đúng. Sau khi giải quyết, hòa giải không thành ở UBND phường Trường Chinh nên tôi mới nộp đơn khởi kiện ông H, do đó tại phiên tòa tôi giữ nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết buộc hộ ông H phải trả cho tôi diện tích đất lấn chiếm là 45.53m², trị giá khoảng 90.000.000 đồng.

- Ý kiến của bị đơn: Ông Văn Hồng H trình bày:

Tháng 12/2014 tôi có mua lô đất tại hẻm 218 Duy Tân, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum với diện tích 159.4m² của bà Nguyễn Thị B. Khi mua đất được vợ chồng bà B chỉ mốc giới, ranh giới lô đất bán cho vợ chồng tôi được tính từ vị trí mép tường ngôi nhà của bà Nguyễn Thị L kéo ra ngang trước và sau 5m, dài 31.9m. Đến ngày 04/02/2015 tôi được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đúng với diện tích, vị trí tôi đã mua. Tháng 4/2018 tôi xây nhà cấp 4 trên thửa đất nói trên theo Giấy phép xây dựng số 243/GPXD-UBND ngày 09/4/2018. Tháng 9/2018 tôi chuyển đổi thêm diện tích đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở đô thị; ngày 05/10/2018 Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Kon Tum cấp mới lại cho vợ chồng tôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 306889, vị trí thửa đất số 105, tờ bản đồ số 22 với diện tích 159.4m². Như vậy bà M khởi kiện tôi là không có căn cứ. Và tại các buổi hòa giải bà M cho rằng bà Mai mới là người lấn đất của bà M nhưng không biết lý do gì bà M lại kiện tôi, còn việc Chi nhánh VPĐKĐĐ khẳng định với bà M là nhà tôi lấn đất của bà M tôi không đồng ý, vì thực tế tôi mua đất được chủ đất bà B giao đất đúng vị trí và tôi cũng đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận QSD đất đúng như diện tích, vị trí, ranh giới tôi đã mua của bà B và khi các cơ quan cấp QSD đất đều xuống thực địa kiểm tra sau đó mới cấp QSD đất cho tôi, sau đó tôi xây dựng nhà đều xin phép và được cơ quan nhà nước cấp giấy phép xây dựng theo đúng quy định, vì vậy tôi đề nghị Tòa án xử không chấp nhận đơn khởi kiện của bà M mới đúng.

- Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị B trình bày:

Nguyên trước đây tôi có 01 lô đất tại Hẻm 218 Duy Tân, thành phố Kon Tum được chuyển nhượng từ ông Khiêm tại thời điểm đó Phòng tài nguyên và cán bộ địa chính phường Trường Chinh đã đo cho tôi bằng thước dây và tôi đã đóng trụ bê tông rất dày với chiều ngang 35m, chiều dài 35m, có tứ cận phía Đông giáp đường đất rộng 5 m (nay là Hẻm 218 Duy Tân), Phía Tây giáp với đất trống, Phía Nam giáp lô đất bà Nguyễn Thị Tần, phía Bắc giáp với lô đất trống. Sau đó tôi chia ra 6 lô bán cho cho các hộ theo chiều ngang (rộng) phía trước và phía sau dài là 5m x chiều dài 35m, trong đó mỗi lô đất có 50 m² đất thổ cư phía trước còn lại là đất hàng năm khác. Thứ tự các lô đất tôi bán cụ thể như sau:

Lô số 1 bán cho ông Lê Xuân Phương, khi đo đất lấy mốc giới từ cọc rào đất bà Nguyễn Kim Tần (Phía Nam) đo ra 5 m chiều ngang trước và sau và chiều dài 35 m. Sau này ông Phương bán lại cho ông Hà Văn T đã xây nhà ở từ năm 2008.

Lô số 2 bán cho bà Nguyễn Thị L, khi đo đất lấy mốc giới từ tường nhà ông Hà Văn T đo ra chiều ngang trước và sau 5 m, chiều dài 35 m;

Lô số 3 bán cho ông Văn Hồng H và bà Trần Thị Hồng Vân, khi đo đất lấy mốc giới từ tường nhà bà Nguyễn Thị L đo ra chiều ngang trước và sau 5 m, chiều dài 35 m; sau đó ông Văn Hồng H có đóng cọc làm ranh giới;

Lô số 4 bán cho bà Đỗ Thị M và ông Nguyễn Xuân L, khi đo đất lấy mốc giới từ cọc rào đất nhà ông Văn Hồng H đo ra chiều ngang trước và sau 5 m, chiều dài 35 m; khi đo đều đo bằng thước dây;

Lô số 5 Tháng 4/2016 bán cho ông Nguyễn Hữu Cường, bà Trần Thị Huyền, khi đo đất lấy mốc giới từ đất bà M đo ra chiều ngang trước và sau 10 m, dài 32 m. Sau này ông Cường bà Huyền chuyển nhượng lại cho bà Thái Thị M chiều rộng mặt đường Hẻm 218 Duy Tân là 5 m và dài 32m; chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trọng Liệu chiều rộng mặt đường Hẻm 218 Duy Tân là 5 m và dài 32m.

Lô số 6: Ngày 17/01/2017 bán cho ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị Nguyệt H, hai bên ra công chứng, ông Hồ bà Hồng trả tiền đủ cho tôi, sau đó tôi nói ra giao đất thì do ông Hồ, bà Hồng nói biết vị trí lô đất đó rồi không cần đo. Lúc đó tôi chỉ nói cho ông Hồ bà Hồng biết về mốc giới từ đất nhà ông Nguyễn Hữu Cường, bà Trần Thị Huyền (ông Liệu) đo ra 5 m chiều ngang trước và sau tiếp giáp phía Bắc là hàng trụ bê tông (đóng cọc rất dày), chiều dài lô đất là 31,7 m chứ giữa tôi và ông Hồ, bà Hồng không trực tiếp ra giao đất. Cùng năm 2017 ông Hồ ra làm nhà ở và nhờ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đo đạc bằng máy thì đã sử dụng sai vị trí đất tôi bán thực tế cho ông Hồ. Đúng ra nhà ông Hồ phải xây chệch sang hướng Bắc phần đuôi khoảng hơn 2m thì mới đúng vì ranh giới đất của tôi đã đóng hàng rào trụ bê tông rất dày nếu khi đo đạc thấy bị lệch so với lô đất hiện tại mà tôi đã giao cho

ông Hồ thì ông Hồ và cơ quan đo đạc phải mời tôi đến hiện trường và cán bộ địa chính phường để xác định không được tự ý nhổ bỏ hàng rào của tôi vì đây là mốc giới cũ của lô đất của tôi từ trước đến nay sử dụng không có ai tranh chấp. Nay Chi nhánh VPĐKĐĐ đo bằng máy nên dẫn đến sự sai lệch. Nguyên thủy toàn bộ lô đất của tôi là vuông góc, tuy nhiên sau khi Chi nhánh VPĐKĐĐ đo đạc cho ông Hồ bằng máy thì lô đất của tôi bị méo so với thực tế. Do ông Hồ xây sai theo sự chuyển nhượng của tôi cho nên dẫn đến bà Thái Thị M xây hàng rào sai vị trí dẫn đến đất bà M bị thiếu. Tôi đề nghị Tòa xét xử theo quy định của pháp luật bảo đảm đúng quyền lợi của các bên.

- Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Thái Thị M trình bày:

Năm 2017 tôi có mua thửa đất của bà Trần Thị Huyền và ông Nguyễn Hữu Cường có diện tích chiều rộng trước sau 5m, dài 31.8m, diện tích 158.3m², thửa đất số 124, tờ bản đồ số 22, vị trí đất: Hẻm 218 Duy Tân, thôn Kon Tu 2, phường Trường Chinh, thành phố Kon Tum. Khi giao đất được bà Huyền, ông Cường chỉ đất từ nhà bà Luân ra 02 lô (mỗi lô chiều ngang trước sau 5m) thì tới lô đất của tôi. Khi ông Hồ làm nhà được Chi nhánh VPĐKĐĐ đo đạc cắm mốc vị trí đất và khẳng định đó là vị trí đúng. Vào thời điểm đó tôi đã làm thủ tục xin giấy phép xây dựng nhà nhưng vì đường chưa làm nên tôi hoãn lại mà chỉ bỏ 01 hàng gạch để giữ đất. Lúc xây tôi được cán bộ Chi nhánh VPĐKĐĐ đo đạc chỉ ranh giới: Từ nhà ông Hồ phía Bắc đo về phía Nam 5m là đất ông Liệu 5m thì đến lô đất của tôi và tôi đã xây giữ đất một hàng gạch theo hình chữ nhật: 5m x 31.8m. Lúc mua đất tôi thấy phía dưới chỉ có nhà ở của ông Trì và nhà bà Luân, lúc đó chưa có nhà ông H. Khi nhà ông H xây nhà, bà M thấy đất mình không đủ nên làm đơn gửi lên các cơ quan có thẩm quyền để giải quyết và từ đó đất nhà tôi cũng không được sử dụng vì đang có tranh chấp, đến nay đã được hơn 3 năm mà chưa được giải quyết. Bà M cho rằng tôi lấn đất của bà M, tôi không đồng ý vì tôi cũng không dư đất nên tôi không lấn đất của bà M.

- Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn H trình bày:

Thời gian cuối năm 2016, tôi có mua lô đất của bà B với số tiền 265.000.000đ (Hai trăm sáu mươi lăm triệu đồng). Sau đó lên phường Trường Chinh và phòng công chứng số 1 làm thủ tục đất đai và sau đó tôi được cấp giấy CNQSD đất. Trước khi làm thủ tục xây dựng tôi có lên phường để nhờ địa chính định vị. Nhưng cán bộ địa chính (bà Thủy) nói không định vị được mà chỉ tôi lên gặp Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Kon Tum gặp anh Tâm. Sau đó tôi gặp anh Tâm và hợp đồng với Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Kon Tum để định vị cho lô đất của tôi. Có sơ đồ trích

lục cung cấp để định vị cho lô đất của tôi (đã gửi bản sao công chứng cho Tòa án hành phố Kon Tum). Khi mua đất tôi chỉ biết đó là lô đất cuối cùng của bà B, chứ không biết vị trí chính xác lô đất nằm ở đâu, vì bà B và tôi không thực hiện việc giao đất.

- Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Hà Văn T trình bày ý kiến:

Vào ngày 29/01/2008 tôi chuyển nhượng lại lô đất của ông Lê Xuân Phương thửa đất số 5-2.1, tờ bản đồ số 6, địa chỉ thửa đất: Tổ 9 phường Trường Chinh, thành phố Kon Tum. Khi giao đất được cán bộ địa chính phường Trường Chinh xuống đo cắm mốc tại thực địa có tứ cận như sau: Đông giáp đường hiện trạng dài 5 m; Tây giáp đất Hồ Thị Kim Tuyền dài 5 m; Nam giáp đất Bùi Thanh Tuấn dài 32 m; Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị B dài 32 m. Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tôi và ông Lê Xuân Phương được UBND phường Trường Chinh, thành phố Kon Tum chứng thực đất sử dụng ổn định không có tranh chấp. Năm 2008 tôi làm nhà cấp 4 trên diện tích đất 160 m² cho đến nay không có tranh chấp với ai. Ngày 08/8/2017 tôi làm thủ tục chuyển đổi mục đích 100 m² đất ở tại đô thị được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kon Tum cấp lại Giấy chứng nhận QSD đất thành thửa số 99, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: Hẻm 218/9 đường Duy Tân, diện tích đất 160 m² trong đó đất ở đô thị 100 m², đất trồng cây hàng năm khác 60 m². Theo văn bản số 159 ngày 08/6/2020 và các văn bản khác của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Kon Tum đã cung cấp cho Tòa án cho rằng tôi (Hà Văn T) sử dụng đất sai vị trí khoảng 2,2 m phía sau (phía Tây) và phía Nam tiếp giáp với đất bà Nguyễn Thị Kim Tuyền dẫn đến các hộ đất liền kề trong đó có đất của ông Văn Hồng H cũng sử dụng sai vị trí 2.2m. Tôi không đồng ý với ý kiến của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Kon Tum kết luận như vậy là không phù hợp với thực tế, vì trước đây tôi chuyển nhượng đất của ông Lê Xuân Phương (có nguồn gốc chuyển nhượng lại từ đất bà B) đã được cán bộ địa chính phường xuống giao đất tại thực địa có mời chủ đất giáp ranh là bà Nguyễn Thị Kim Tuyền cùng giao đất vào năm 2008 thì theo tờ bản đồ cũ số 06, nhưng khi Chi nhánh VPĐKĐĐ đo đất cho ông Hở năm 2017 lại thực hiện theo bản đồ chỉnh lý năm 2016 là không phù hợp với thực địa và mốc giới trước đây dẫn đến đất bị chồng lấn sai vị trí là do cơ quan chuyên môn xác định chứ chúng tôi không có tự ý sử dụng đất sai vị trí. Về nguyên nhân dẫn đến đất bà M bị thiếu theo tôi là do năm 2017 ông Hở ra làm nhà nhờ Văn phòng đăng ký đất đai xuống đo cho ông Hở bị sai mốc giới cũ, khi ông Hở đo đất tôi có sang xem và thấy họ đo nền nhà ông Hở bị chéo so với hiện trạng đất nên tôi có phản ánh với mấy người đo đạc là phải báo lên phường xem lại các hộ liền kề nhưng không được họ chấp nhận và nói họ đo như vậy là đúng với bản đồ.

- Ý kiến người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị L trình bày:

Theo bản tự khai và trong quá trình tố tụng bà Nguyễn Thị L trình bày có nội dung: Năm 2014 bà có mua lô đất của bà Nguyễn Thị B tại Hẻm 218 Duy Tân, thành phố Kon Tum, khi mua được Bà B chỉ đất cho bà tiếp giáp nhà ông Trì 5 m đầu và đuôi, tại thời điểm này ông Trì đã xây dựng nhà cấp 4 kiên cố từ lâu rồi, sau khi mua bà được cấp giấy chứng nhận QSD đất và cùng năm bà xin giấy phép xây dựng nhà ở hợp pháp trên thửa đất này và ở từ đó đến nay không có tranh chấp gì với ai. Theo văn bản số 159 ngày 08/6/2020 của chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Kon Tum cho rằng hộ nhà ông Hà Văn T sử dụng đất sai vị trí dẫn đến các hộ đất liền kề trong đó có đất của bà cũng sử dụng sai vị trí. Do đó bà có ý kiến như sau.

Đất của bà khi mua đã được người bán bà B chỉ đúng vị trí và giao đất rõ ràng, hộ bà cũng được cơ quan có thẩm quyền xuống xem ranh giới, vị trí đất sau đó mới cấp giấy chứng nhận QSD đất, cấp giấy phép xây dựng nhà ở kiên cố không có tranh chấp với ai từ năm 2014 cho đến nay. Do đó bà yêu cầu Tòa án làm rõ ai sai thì người đó phải chịu trách nhiệm.

- Ý kiến của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Kon Tum có các ý kiến sau:

Tại các công văn số:159/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 08/6/2020; công văn số 188/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 15/3/2021 và công văn số 372/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 17/5/2021 có các ý kiến như sau:

Căn cứ vào hồ sơ hiện trạng địa chính (gồm bản đồ, giấy chứng nhận đã cấp cho các hộ) và hiện trạng thực tế sử dụng đất, thể hiện các hộ sử dụng đất không đúng với vị trí so với Hồ sơ địa chính cụ thể:

- Kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất và hồ sơ địa chính từ bản đồ số 22 hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất tại Hẻm 218 Duy Tân từ Bắc xuống Nam từ Hộ ông Lê Hồng H sử dụng không đúng với hồ sơ địa chính. Nguyên nhân do hộ ông Lê Hồng H đang sử dụng xây dựng nhà ở tại vị trí phía Tây thửa đất xây lấn sang thửa 142 là 0,5 m dẫn đến các hộ sử dụng đất liền kề phía Bắc của ông Lê Hồng H đều lệch so với vị trí đã được Giấy chứng nhận là 0.5m diện tích bị lệch khoảng 8.0 m²;

- Hiện trạng sử dụng đất hộ ông Hà Văn T đã xây dựng nhà ở, tại vị trí phía Tây thửa đất xây nhà lấn sang thửa đất 100 (đất bà Nguyễn Thị L) là 2.2 m dẫn đến các hộ sử dụng đất liền kề phía Bắc thửa đất ông Hà Văn T lệch đều so với hồ sơ địa chính là 2.2m. Trong đó có trường hợp ông Văn Hồng H sử dụng đất, xây nhà lấn sang thửa đất bà Đỗ Thị M tại vị trí phía Tây thửa đất là 2.2m diện tích lấn chiếm là 35.5 m².

(Có sơ đồ trích lục từ bản đồ địa chính số 22 và sơ đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất tại khu vực hẻm 218 Duy Tân kèm theo).

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Kon Tum phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự; xác định tranh chấp, xác định tư cách tham gia tố tụng của các bên đương sự là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 BLTTDS 2015.

- Về thời hạn giải quyết vụ án: theo đúng quy định tại Điều 203 BLTTDS năm 2015;

- Việc chấp hành pháp luật tố tụng của các đương sự:

+Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ được quy định tại các Điều 70,71,72,73,74 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+Đối với người có quyền lợi ông Hà Văn T, bà Nguyễn Thị L trước phiên tòa đã được thông báo hợp lệ nhưng không đến Tòa án để giải quyết vụ việc là không chấp hành đầy đủ các nghĩa vụ và cũng được xem như tự từ bỏ một phần về quyền bảo vệ quyền lợi của mình theo quy định tại các Điều 70,73,74 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

+ Đề nghị HĐXX căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án xác định mốc giới phía Nam chuẩn giáp với diện tích đất thuộc hộ bà Nguyễn Thị Kim Tần đã được bà B và bà Tần xác nhận tại biên bản về xác minh tứ cận hộ nhận chuyển nhượng đề ngày 25.06.2003 và ngày 05.7.2003 do đó giữa bà Tần và bà B không có tranh chấp về ranh giới và mốc giới thửa đất. Ngày 08.11.2004, bà B chuyển nhượng cho ông Lê Xuân Phương. Sau đó, ngày 09.01.2008, ông Phương chuyển nhượng cho ông Hà Văn T, ranh giới và mốc giới giữa hộ ông Phương, ông Tri với bà Tần vẫn không có tranh chấp và được xác định bằng biên bản về xác minh tứ cận hộ nhận chuyển nhượng đề ngày 08.11.2004; ông Tri đã xây nhà và ở ổn định từ năm 2006 đến nay không có tranh chấp; Đối với Hộ ông Văn Hồng H và bà Trần Thị Hồng Vân (nhận chuyển nhượng ngày 22.01.2015), khi đo đất lấy mốc giới từ tường nhà bà Nguyễn Thị L đo ra 5 m chiều ngang trước và sau và chiều dài 35 m, sau đó ông Văn Hồng H có đóng cọc làm ranh giới; ông H đã được cấp phép xây dựng vào ngày 18.4 2018 và đã xây nhà ổn định trên diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ từ đó đến nay; Đối với hộ bà Đỗ Thị M (nhận chuyển nhượng từ bà B ngày 11.08.2015), khi chuyển nhượng bà M đã được bà B bàn giao diện tích đất theo ranh giới và mốc giới đã được ông H đóng cọc; ranh giới và mốc giới này đã được xác định không có tranh chấp xác định bằng biên bản về xác minh tứ cận hộ nhận chuyển nhượng khi bà B chuyển nhượng đất cho hộ bà M; căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định ngày 24/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum thì hiện tại đất của hộ ông Văn Hồng H sử dụng đúng với ranh giới, vị trí trước đây chuyển nhượng của bà B, về diện tích đất ông H sử dụng đủ diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có dư đất, nên xét

yêu cầu của bà M khởi kiện hộ ông Văn Hồng H phải trả cho bà M diện tích đất 45,53m² là không có cơ sở chấp nhận đơn khởi kiện.

+ Đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 166, Điều 170, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 164, Điều 166, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 91 khoản 2 Điều 92; Điều 147; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 229; Điều 235; điểm c khoản 1, khoản 2 Điều 259 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 6 Điều 15; khoản 1, khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số 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: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị M về việc yêu cầu ông Văn Hồng H và bà Trần Thị Hồng Vân phải trả cho bà M diện tích đất 45,53 m².

Thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 22, diện tích 159.2 m² của UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/9/2015 vị trí đất tại Thôn Kon Tu 2, phường Trường Chinh, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Buộc bà Đỗ Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về thủ tục tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, bị đơn có nơi cư trú tại thành phố Kon Tum nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án, xét thấy:

Về nguồn gốc đất của Bà Đỗ Thị M và ông Văn Hồng H đều là người nhận chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị B tại Hẻm 218 Duy Tân, thôn Kon Tu 2, phường Duy Tân, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum. Ông Văn Hồng H là người chuyển nhượng trước vào thời gian tháng 4/2014, bà Đỗ Thị M là người nhận chuyển nhượng sau ông H vào ngày 16/9/2015. Về mốc giới đất của ông Văn Hồng H được bà B giao đất tại thực địa tính từ tường nhà bà Luân đo chiều rộng trước sau dài 5 m, chiều dài 31.9 m, diện tích 159.4m²; Về mốc giới đất của bà M được bà B giao đất tại thực địa từ đất ông H ra chiều rộng trước sau dài 5m, chiều dài 38.8 m, tổng diện tích là 159.2 m²; Ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/02/2015, bà Đỗ Thị M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày

15/9/2015. Các tình tiết sự kiện này các đương sự như bà Đỗ Thị M, ông Văn Hồng H và bà Nguyễn Thị B đều biết và đều thừa nhận là đúng sự thật.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa ông Hà Văn T, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị B, ông Văn Hồng H, bà Đỗ Thị M đều khai và thừa nhận đất bà B chuyển nhượng theo thứ tự từng lô một lô thứ nhất là lô ông Hà Văn T, lô thứ 2 là lô bà Nguyễn Thị L, lô thứ 3 là lô Văn Hồng H, lô thứ 4 là lô bà Đỗ Thị M, lô thứ 5 là lô của bà Thái Thị M (trước đây là đất của ông Cường bà Huyền), lô thứ 6 là ông Nguyễn Trọng Liệu (trước đây là đất của ông Cường bà Huyền). Các lô đất này đều được bà B giao đất tại thực địa đo đủ diện tích và xác định ranh giới.

Riêng lô thứ 7 là lô của ông Trần Văn H thì giữa bà B và ông Hồ chỉ giao dịch chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không thực hiện việc giao đất tại thực địa, sự việc này được bà B và ông Hồ đều công nhận là đúng.

Xét lời khai của bà Đỗ Thị M trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa giữ nguyên đơn khởi kiện cho rằng ông H là người thực hiện hành vi lấn, chiếm diện tích đất 45,53 m², thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 22, Hẻm 218 Duy Tân, thôn Kon Tu 2, phường Trường Chinh, thành phố Kon Tum. Lời khai của bà M và yêu cầu khởi kiện của bà M không được ông H bà Vân chấp nhận vì ông H bà Vân đều cho rằng hiện tại đất và nhà hộ ông H xây dựng đang sử dụng đúng với vị trí, mốc giới, ranh giới, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng và nhà ở xây dựng trên đất đúng với giấy phép xây dựng được Nhà nước cấp phép là hợp pháp.

Xét ý kiến của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Kon Tum: Tại các công văn nêu trên đều kết luận đất của hộ ông Trần Văn H được chi nhánh đo đạc định vị bằng máy là đúng việc đất bà Đỗ Thị M bị thiếu phía sau (phía Tây đất bà M) 2.2m có diện tích là 35 m² là do các hộ chuyển nhượng đất của bà B sử dụng sai vị trí, mốc giới tính từ hộ ông Hà Văn T đã xây dựng nhà ở, tại vị trí phía Tây thửa đất xây nhà lấn sang thửa đất 100 (đất bà Nguyễn Thị L) là 2.2 m dẫn đến các hộ sử dụng đất liền kề phía Bắc thửa đất ông Hà Văn T lệch đều so với hồ sơ địa chính là 2.2m. Trong đó có trường hợp ông Văn Hồng H sử dụng đất, xây nhà lấn sang thửa đất bà Đỗ Thị M tại vị trí phía Tây thửa đất là 2.2m diện tích lấn chiếm là 35.5 m².

Căn cứ vào báo cáo số 354/BC-UBND phường Trường Chinh (Bút lục 12-16). Báo cáo kết quả, vướng mắc giải quyết đơn kiến nghị của bà Thái Thị M, ngày 27/9/2019 đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai với gia đình bà Đỗ Thị M (mục 2 công văn) thể hiện một số nội dung sau:

Về hiện trạng sử dụng đất của ông Trần Văn H năm 2017 sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bà B) ông Trần Văn H liên hệ với Chi nhánh Văn phòng

đất đai thành phố Kon Tum đo đạc định vị cắm mốc thực địa (đo máy) và ông Trần Văn H đã xin phép xây dựng nhà ở trên đất (khi đo đạc định vị khu đất của bà Nguyễn Thị B cho 07 “thửa” từ phía Nam hướng về Bắc đã có 02 nhà xây dựng ổn định từ năm 2006 là ông Hà Văn T và bà Nguyễn Thị L) còn lại 05 lô đất trống, trong đó có đất ông Văn Hồng H đã đóng cọc 5.0 mét và đến đất bà Đỗ Thị M... phía Bắc lô đất ông Trần Văn H (đất trống). Nguyên nhân dẫn đến việc chồng lấn ranh giới giữa các thửa đất là do các hộ nhận chuyển nhượng trước đây thực hiện theo bản đồ cũ (tờ bản đồ số 6) và được đo đạc đóng cọc theo ranh giới hiện trạng (ngoài thực địa) khi chưa định vị theo (tọa độ) hồ sơ địa chính thì ranh giới sử dụng đất giữa các hộ vẫn (đủ đất). Tháng tư năm 2017 ông Trần Văn H liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đất đai thành phố Kon Tum đo đạc định vị cắm mốc thực địa (đo máy) và cắm cọc lại để xây dựng nhà ở thì theo bản đồ chính lý năm 2016, không mời chủ sử dụng đất liền kề, không có phối hợp với UBND phường nên dẫn đến hiện nay bị chồng lấn. Do đó vị trí đất phía Bắc nhà ông Trần Văn H qua đo đạc thì xác định (dư) ra 2.8 m, còn về phía 5 lô đất nhà ông Hồ xây dựng nhà thì (thiếu) 2.3 m. Vị trí lô đất (dư, thiếu) nằm ở phía sau lô đất, còn lại phía mặt đường Hẻm 218 Duy Tân giữa các hộ (đủ). Tại báo cáo có trích ý kiến của phòng tài nguyên và môi trường: Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ vào bản đồ nào, căn cứ pháp lý gì để định vị. Khi các hộ dân phản ánh sai thì phải xem xét lại theo hiện trạng sử dụng đất. Sự việc này đã được UBND phường Trường Chinh kiến nghị lên UBND thành phố Kon Tum xem xét, nhưng không được UBND thành phố Kon Tum xem xét giải quyết theo thẩm quyền.

***Kết quả Xem xét thẩm định ngày 24/12/2020 thể hiện:**

1. Thửa đất của ông Trần Văn H, có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường Hẻm 218 Duy Tân rộng 5m

Phía Tây giáp thửa đất số 76 có chiều rộng 5 m

Phía Phía Nam giáp thửa đất số 116 (Nguyễn Trọng Liệu) dài 31.7 m

Phía Bắc giáp đất số 11 dài 31.7 m

Diện tích 158 m²

Trên đất đã 01 nhà cấp 4 xây năm 2017.

2. Thửa đất của ông Nguyễn Trọng Liệu thửa số 125 (Nguyễn Văn Sum), có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường Hẻm 218 Duy Tân rộng 5m

Phía Tây giáp thửa đất số 44 có chiều rộng 5 m

Phía Phía Nam giáp thửa đất số 116 (Bà Thái Thị M) dài 31.8 m

Phía Bắc giáp đất ông Trần Văn H dài 31.7 m

Diện tích 158.75 m²

Trên đất có xây 01 hàng gạch (để xác định ranh giới)

3. Thửa đất của bà Thái Thị M thửa số 124, có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường Hẻm 218 Duy Tân rộng 5m

Phía Tây giáp thửa đất số 44 có chiều rộng 5 m

Phía Phía Nam giáp thửa đất số 111(Bà Đỗ Thị M) dài 31.8 m

Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Trọng Liệu dài 31.8 m

Diện tích 158.3 m²

Trên đất có xây 01 hàng gạch (để xác định ranh giới)

4. Thửa đất của bà Đỗ Thị M thửa số 111, có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường Hẻm 218 Duy Tân rộng 5m

Phía Tây giáp thửa đất số 44+ 45 có chiều rộng 2.7 m (thiếu so với giấy CNQSD đất là 2.3 m)

Phía Phía Nam giáp thửa đất ông Văn Hồng H dài 31.9 m

Phía Bắc giáp đất bà Thái Thị M dài 31,8 m

Diện tích 123.7 m² (thiếu so với Giấy CNQSD đất 35.5 m²)

Trên đất không có tài sản gì.

5. Thửa đất của ông Văn Hồng H thửa số 105, có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường Hẻm 218 Duy Tân rộng 5m

Phía Tây giáp thửa đất số 45 có chiều rộng 5 m

Phía Phía Nam giáp thửa đất số 100 của bà Nguyễn Thị L dài 31.9 m

Phía Bắc giáp đất bà Đỗ Thị M (thửa số 100) dài 31.9 m

Diện tích 159.4 m²

Trên đất đã xây dựng 01 nhà cấp 4 năm 2018

6. Thửa đất của bà Nguyễn Thị L thửa số 105, có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường Hẻm 218 Duy Tân rộng 5m

Phía Tây giáp thửa đất số 59 có chiều rộng 5 m

Phía Phía Nam giáp thửa đất ông Hà Văn T dài 32 m

Phía Bắc giáp đất ông Văn Hồng H dài 31.9 m

Diện tích 159.75 m²

Trên đất đã xây dựng 01 nhà cấp 4

7. Thừa đất của ông Hà Văn T, có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường Hẻm 218 Duy Tân rộng 5m

Phía Tây giáp thửa đất số 59 có chiều rộng 5 m

Phía Nam giáp thửa đất số 113 dài 32 m

Phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị L dài 32 m

Diện tích 160 m²

Trên đất đã xây dựng 01 nhà cấp 4 năm 2008.

* Tất cả các thửa đất nói trên được Chi nhánh VPĐKĐĐ đo vẽ (Có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất tại Hẻm 218 Duy Tân kèm theo).

Căn cứ vào Quyết định thu thập tài liệu, chứng cứ số: 185/2021/QĐ-CCCC, ngày 19 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum yêu cầu Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Kon Tum cung cấp tài liệu: Tờ bản đồ địa chính số 6 (thời điểm năm 2008) để làm rõ việc UBND phường Trường Chinh giao đất thực địa cho ông Hà Văn T và bà Nguyễn Thị L và Tài liệu, chứng cứ hồ sơ địa chính về việc đo đạc định vị, cắm mốc thửa đất ông Trần Văn H thì hiện tại chi nhánh VPĐKĐĐ chưa cung cấp được tài liệu để chứng minh.

Tại phiên tòa ngày 19/4/2021 đại diện viện kiểm sát thành phố Kon Tum phát biểu ý kiến đề nghị Tòa án tạm dừng phiên tòa để thu thêm chứng cứ và đề nghị nguyên đơn bà M có thể yêu cầu cơ quan đo đạc, định vị lại bằng máy đối với vị trí đất đang tranh chấp thì bà Đỗ Thị M có ý kiến đề nghị Tòa án căn cứ vào đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ kèm theo do bà cung cấp cũng như Tòa án thu thập để xét xử và bà không có yêu cầu đo đạc lại đất tranh chấp.

Ngày 02/6/2021 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phú Duyên có đơn xin xét xử vắng mặt và có văn bản trình bày ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án để giải quyết các nội dung sau:

- Xác minh làm rõ ai là người đang chiếm đất của nguyên đơn;
- Trường hợp không thể xác minh được thì bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.
- Ý kiến của nguyên đơn bà Đỗ Thị M tại phần tranh luận trình bày đồng quan điểm với bà Nguyễn Thị Phú Duyên, đề nghị Tòa nếu không làm rõ ai là người lấn đất của bà thì đề nghị Tòa xử bác đơn khởi kiện.

Từ những nhận định nêu trên, HĐXX căn cứ vào ý kiến của đại diện viện kiểm sát, ý kiến của các đương sự tại phiên tòa, căn cứ vào các tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị M yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Văn Hồng H và bà Trần Thị Hồng Vân phải trả cho bà

diện tích đất 45.53 m²; tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 22, diện tích 159.2 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/9/2015 vị trí đất tại Thôn Kon Tu 2, phường Trường Chinh, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum là không có căn cứ chấp nhận đơn khởi kiện vì các lý do sau:

- Thứ nhất: Đất của hộ ông Văn Hồng H và bà Trần Thị Hồng Vân hiện sử dụng đúng với vị trí, ranh giới theo bản đồ địa chính trước đây, đúng với diện tích đất được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định đất ông H không có dư, trên đất đã xây dựng nhà ở cấp 4 kiên cố đúng với giấy phép xây dựng nhà nước cấp, vì vậy hộ ông Văn Hồng H không có hành vi cố ý lấn chiếm đất của hộ bà Đỗ Thị M.

- Thứ hai: Việc chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Kon Tum có các ý kiến cho rằng do các hộ sử dụng đất sai vị trí dẫn đến hộ ông Văn Hồng H sử dụng chồng lấn lên đất hộ bà Đỗ Thị M 2.2m phía Tây thửa đất, diện tích lấn chiếm là 35 m² là không có căn cứ chấp nhận. Bồi xét về lỗi của hộ ông Văn Hồng H trong việc sử dụng đất, cũng như các hộ sử dụng đất có liên quan (như ông Hà Văn T, bà Nguyễn Thị L) là không có lỗi mà đây là lỗi của cơ quan chuyên môn có thẩm quyền trong việc đo đạc, giao đất, xác định mốc giới, vị trí đất giao cho các hộ dân sử dụng đất nói trên còn thiếu trách nhiệm trong việc kiểm tra bản đồ địa chính trước đây, so với hiện trạng đất thực tế. Mặt khác việc điều chỉnh bản đồ địa chính theo từng thời gian của cơ quan địa chính và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền còn chưa có sự thống nhất, còn có cách hiểu khác nhau. Đây là các nguyên nhân dẫn đến các hộ sử dụng đất tại Hẻm 218 Duy Tân bị chồng lấn, mốc giới, ranh giới, vị trí dẫn đến tranh chấp trong đó có hộ bà Đỗ Thị M bị thiếu đất so với bản đồ địa chính trước đây.

- Thứ ba: Đối với hộ bà Đỗ Thị M khi nhận chuyển nhượng đất của bà B đã được bà B giao đất thực địa tại thời điểm giao đất bà cũng công nhận bà B đã giao đủ đất, sau đó hộ bà M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên trong quá trình sử dụng đất hộ bà M còn thiếu trách nhiệm trong việc quản lý tài sản của mình, không áp dụng các biện pháp bảo quản đất theo quy định của Bộ luật dân sự và Luật đất đai. Đến năm 2018 khi hộ ông Văn Hồng H xây nhà thì bà mới phát hiện đất mình bị thiếu dẫn đến tranh chấp đất với ông H là có một phần lỗi trong việc quản lý, sử dụng tài sản của mình.

Vì vậy, HĐXX cần xử bác đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị M đề ngày 14/01/2020 và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 12/02/2020 là có căn cứ đúng với quy định của pháp luật.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Đơn khởi kiện của bà Đỗ Thị M không được chấp nhận nên buộc bà Đỗ Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với diện tích đất tranh chấp là $45,53 \text{ m}^2 \times 500.000 \text{ đ/m}^2 \times 5\% = 1.138.250 \text{ đồng}$ (tính theo biên

bản định giá tài sản ngày 07/5/2020, giá trị đất tính theo giá Nhà nước là 500.000 đ/m²); Bà M đã nộp tạm ứng án phí số tiền 2.250.000 đồng nên được hoàn trả lại 1.111.750 đồng theo biên lai nộp tạm ứng án phí số 0002199 ngày 13/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum; Bị đơn ông Văn Hồng H không có lỗi trong vụ án nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng.

[4]. Về chi phí tố tụng: Bà Đỗ Thị M phải chịu toàn bộ tổng số tiền xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000, đ (Năm triệu đồng chẵn). Số tiền này, bà Đỗ Thị M đã nộp đủ và Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum đã tiến hành xem xét, thẩm định và chi phí hết.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 91; khoản 2 Điều 92; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 235, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 100, 166, Điều 170, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 164, Điều 166, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị M đơn đề ngày 14/01/2020 và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 12/02/2020, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và yêu cầu ông Văn Hồng H và bà Trần Thị Hồng Vân phải trả cho bà M diện tích đất 45,53 m², có tứ cận: Phía Nam giáp đất ông Văn Hồng H; Phía Bắc giáp đất bà Thái Thị M dài 31.6m; Phía Đông giáp đường bê tông (Hẻm 218 Duy Tân); Phía Tây giáp đất trống có chiều dài 2.3 m; thửa đất số 111, tờ bản đồ số 22, diện tích 159.2 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/9/2015 của UBND thành phố Kon Tum cấp; vị trí đất: Thôn Kon Tu 2, phường Trường Chinh, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng Điều 144, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 6, Điều 12, Điều 18, Điều 19, điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 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. Bà Đỗ Thị M phải chịu 1.138.250 đồng, được đối trừ tiền tạm ứng án phí 2.250.000 đồng nên được hoàn trả lại 1.111.750 đồng theo biên lai nộp tạm ứng án phí số 0002199 ngày 13/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

3. Về chi phí tố tụng: Áp dụng các Điều 155, 156, 157, 158 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự: Bà Đỗ Thị M phải chịu toàn bộ tổng số tiền xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000, đ (Năm Triệu đồng chẵn). Số tiền này, bà Đỗ Thị M đã nộp đủ và Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum đã tiến hành xem xét, thẩm định, định giá tài sản và chi phí hết.

4. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, có mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Kon Tum;
- VKSND Tp. Kon Tum;
- Chi cục Thi hành án dân sự Tp. Kon Tum;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ./.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Phạm Bá Nghiên

