

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP. BUÔN MA THUẬT
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 161/2022/DS-ST

Ngày 23/9/2022

“V/v Kiện đòi đất bị lấn chiếm”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. BUÔN MA THUẬT, TỈNH ĐẮK LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Đình Thanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Phúc Tiếng.

2. Ông Nguyễn Công Tình.

Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Văn Cảnh – Thư ký Tòa 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 Lương Byă – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2022, tại Hội trường xét xử trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 132/2021/TLST-DS ngày 24/3/2021, về việc: “Kiện đòi đất bị lấn chiếm” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 232/2022/QĐXXST-DS ngày 18/8/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 217/2022/QĐST-DS ngày 05/9/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N và ông Chu Quý H.

Địa chỉ: 181/41 Q, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Bị đơn: Ông Trần Xương L.

Địa chỉ: Buôn K, xã Ea K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Trịnh Gia H.

Địa chỉ: Buôn , xã Ea K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn H.

Địa chỉ: Buôn C, xã Ea K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân xã Ea K thành phố B.

Địa chỉ: Thôn 3, xã Ea K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Chu Quý H và bà Nguyễn Thị N trình bày:

Ông Chu Quý H và bà Nguyễn Thị N là chủ sử dụng thửa đất số 530, tờ bản đồ số 75, diện tích 146,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 562092 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 12/6/2019.

Ngày 23/10/2020 ông Chu Quý H và bà Nguyễn Thị N phát hiện chủ sử dụng đất liền kề là ông Trần Xương L xây dựng nhà lấn chiếm sang diện tích đất của ông, bà theo kết quả đo vẽ là 39.84m². Sau khi phát hiện ông L xây dựng nhà lấn chiếm sang đất nhà ông H, ông H đã yêu cầu ông L dừng lại giữ nguyên hiện trạng và yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Ea K giải quyết nhưng ông L không tuân thủ vẫn tiếp tục xây dựng nhà đã xong.

Nay ông Chu Quý H và bà Nguyễn Thị N khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Trần Xương L trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 39,84m². Ngoài ra, không có yêu cầu nào thêm.

Tại các biên bản làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa ông Trần Xương L trình bày:

Ông Trần Xương L là chủ sử dụng thửa đất số 524, tờ bản đồ số 75, diện tích 116,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 494871 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29/8/2020, sát cạnh lô đất của ông Chu Quý H và bà Nguyễn Thị N.

Quá trình ông L xây dựng nhà thì xảy ra tranh chấp với ông Chu Quý H và bà Nguyễn Thị N, ông H cho rằng ông L xây dựng nhà lấn chiếm chiều Ngang 1,5m, chiều dài hết đất khoảng 26m.

Ông Trần Xương L cho rằng ông xây dựng nhà có giấy phép xây dựng, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông xây đúng diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông không lấn đất của ông H và bà N, vì vậy ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà N. Ngoài ra, không có yêu cầu nào thêm.

Tại biên bản làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Trịnh Gia H trình bày:

Bà H là vợ ông L, bà H thống nhất với quan điểm ông L đã trình bày và không bổ sung gì thêm.

Tại văn bản gửi Tòa án Ủy ban nhân dân xã Ea K, thành Phố B có quan điểm:

Ủy ban nhân dân xã K, thành Phố B xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án và cung cấp thông tin tuyến đường nội Buôn K có từ khi thành lập Buôn đến nay, chiều dài 200m, từ thửa đất số 280 đến hết thửa đất số 326, chiều rộng tuyến đường từ 2,6m đến 3,6m.

Vào năm 2017 theo chương trình nông thôn mới tuyến đường đã được đổ bê tông trên nền đất cũ, các hộ dân chỉ đóng góp theo diện nhà nước và nhân dân cùng làm chứ không có hiến đất mở rộng đường.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H:

Trong quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không tham gia tố tụng nên Tòa án không tiến hành ghi lời khai, công khai chứng cứ và hòa giải được.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, cũng như tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và ông Chu Quý H, buộc bị đơn ông Trần Xương L trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và ông Chu Quý H số tiền 240.000.000 đồng, là trị giá diện tích đất tranh chấp 39.84m² (1,5m x 25.425; trong đó có 18m² đất ở và 21,84m² đất trồng cây lâu năm), thuộc một phần thửa đất số 530, tờ bản đồ số 75, diện tích 146,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 562092 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 12/6/2019. Tọa lạc tại: xã K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Về án phí và các chi phí tố tụng khác: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định.

[1]. Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai, căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Trần Xương L trả lại diện tích đất lấn chiếm là 39,84m².

Hội đồng xét xử nhận thấy: Ông Chu Quý H và bà Nguyễn Thị N là chủ sử dụng thửa đất số 530, tờ bản đồ số 75, diện tích 146,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 562092 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 12/6/2019.

Ông Trần Xương L là chủ sử dụng thửa đất số 524, tờ bản đồ số 75, diện tích 116,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 494871 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29/8/2020, sát cạnh lô đất của ông Chu Quý H và bà Nguyễn Thị N.

Con đường nội Buôn K, xã K đã hình thành từ trước khi bị đơn ông L đến xây dựng nhà, khi có chủ trương làm đường nông thôn mới nhà nước và nhân dân cùng làm và khoảng năm 2018 Ủy ban nhân dân xã K và nhân dân Buôn K đã tiến hành làm đồ bê tông con đường nội Buôn K, xã K như hiện trạng hiện nay.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và kết quả đo vẽ của Công ty TNHH dịch vụ kỹ thuật trắc địa S chi nhánh Đắk Lắk, sự thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa: Qua kết quả định vị vị trí Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất so với hiện trạng quyền sử dụng đất trên thực tế của

thửa đất số 524, tờ bản đồ số 75, cấp cho ông Trần Xương L không trùng khớp với nhau. Phần diện tích xây dựng nhà của ông Trần Xương L lấn chiếm sang diện tích đất cấp bà Nguyễn Thị N là 39.84m² và tại biên bản định giá tài sản ngày 10/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, trị giá 1,5m đất mặt đường (39,84m²) là 240.000.000 đồng. Toàn bộ diện tích đất lấn chiếm hiện ông Trần Xương L đã xây dựng nhà kiên cố nên không thể tháo dỡ phần xây dựng nhà trên đất tranh chấp vì tháo dỡ sẽ làm thay đổi kết cấu và không còn giá trị sử dụng.

Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và ông Chu Quý H, Buộc bị đơn ông Trần Xương L trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và ông Chu Quý H số tiền 240.000.000 đồng, là trị giá diện tích đất tranh chấp 39.84m² (1,5m x 25.425; trong đó có 18m² đất ở và 21,84m² đất trồng cây lâu năm), thuộc một phần thửa đất số 530, tờ bản đồ số 75, diện tích 146,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 562092 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 12/6/2019. Tọa lạc tại: xã K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và ông Chu Quý H buộc bị đơn ông Trần Xương L trả diện tích đất lấn chiếm 39,84m² thuộc một phần thửa đất số 530, tờ bản đồ số 75, Tọa lạc tại: xã K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, bằng hiện vật (Quyền sử dụng đất).

Ông Trần Xương L được quản lý, sở hữu diện tích đất tranh chấp 39,84m² (1,5m x 25.425; trong đó có 18m² đất ở và 21,84m² đất trồng cây lâu năm) và được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp theo quy định của pháp luật, có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp thửa đất số 523, cạnh dài 25,36m.

Phía Tây giáp thửa đất số 524, cạnh dài 25,49m.

Phía Nam giáp đường nhựa Buôn K, cạnh dài 1,5m.

Phía Bắc giáp thửa đất số 523, cạnh dài 1,5m.

[3]. Kiến nghị Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk điều chỉnh lại diện tích thực tế bà Nguyễn Thị N và ông Chu Quý H đang sử dụng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 562092 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 12/6/2019 cho bà Nguyễn Thị N.

[4]. Về chi phí tố tụng:

Bị đơn ông Trần Xương L phải chịu 7.200.000 đồng tiền chi phí đo vẽ, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và ông Chu Quý H 7.200.000 đồng chi phí đo vẽ, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản khi nào thu được của bị đơn ông Trần Xương L.

[5]. Về án phí: Bị đơn ông Trần Xương L phải chịu 12.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và ông Chu Quý H số tiền 300.000 đồng do bà Nguyễn Thị N nộp tiền tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu số AA/2019/0014040 ngày 22/3/2021.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 4, Điều 5, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 220, Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều Điều 163, Điều 164 của Bộ luật dân sự.

- Căn cứ Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai.

- Căn cứ Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và ông Chu Quý H.

1.1. Buộc bị đơn ông Trần Xương L trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và ông Chu Quý H số tiền 240.000.000 đồng, là trị giá diện tích đất tranh chấp 39,84m² (1,5m x 25,425; trong đó có 18m² đất ở và 21,84m² đất trồng cây lâu năm), thuộc một phần thửa đất số 530, tờ bản đồ số 75, diện tích 146,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 562092 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 12/6/2019. Tọa lạc tại: xã K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và ông Chu Quý H buộc bị đơn ông Trần Xương L trả diện tích đất lấn chiếm 39,84m² thuộc một phần thửa đất số 530, tờ bản đồ số 75, Tọa lạc tại: xã K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, bằng hiện vật (bằng quyền sử dụng đất).

1.3. Ông Trần Xương L được quản lý, sở hữu diện tích đất tranh chấp 39,84m² 1,5m x 25,425; trong đó có 18m² đất ở và 21,84m² đất trồng cây lâu năm) và được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp theo quy định của pháp luật, có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp thửa đất số 523, cạnh dài 25,36m.

Phía Tây giáp thửa đất số 524, cạnh dài 25,49m.

Phía Nam giáp đường nhựa Buôn K, cạnh dài 1,5m.

Phía Bắc giáp thửa đất số 523, cạnh dài 1,5m.

1.4. Kiến nghị Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk điều chỉnh lại diện tích thực tế bà Nguyễn Thị N và ông Chu Quý H đang sử dụng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 562092 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 12/6/2019 cho bà Nguyễn Thị N.

2. Về chi phí tố tụng:

Bị đơn ông Trần Xương L phải chịu 7.200.000 đồng tiền chi phí đo vẽ, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và ông Chu Quý H 7.200.000 đồng chi phí đo vẽ, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản khi nào thu được của bị đơn ông Trần Xương L.

3. Về án phí: Bị đơn ông Trần Xương L phải chịu 12.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và ông Chu Quý H số tiền 300.000 đồng do bà Nguyễn Thị N nộp tiền tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu số AA/2019/0014040 ngày 22/3/2021.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết công khai.

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 bản vẽ thể hiện thông số kỹ thuật thửa đất ngày 04/8/2021 của Công ty TNHH dịch vụ kỹ thuật trắc địa Sài G).

Nơi nhận:

- TA tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP. BMT;
- CCTHADS TP. B;
- Các đương sự;
- Lưu: HS +VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Lê Đình Thanh

