

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CƯ JÚT
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 28/2022/DS - ST

Ngày: 27/9/2022

“ *V/v tranh chấp quyền sử đất* ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯ JÚT - TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lộc Thị Vinh.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Thuận và bà Phạm Thị Thom.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Trung – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Jút tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn Quý - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 99/2020/TLST-DSST ngày 30 tháng 6 năm 2020, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 79/2022/QĐST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Sái Văn Đ và bà Nguyễn Thị C; địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Trung X; địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông – Có mặt

Bị đơn: Ông Nguyễn Hải T; địa chỉ: Thôn M, xã T, huyện C, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Đ; địa chỉ: Thôn M, xã T, huyện C, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn- ông Nguyễn Trung X trình bày:

Tháng 06/2019 vợ chồng ông Đ, bà C có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thế T1 đối với thửa đất số 599, tờ bản đồ số 06 có diện tích 814 m²; trong đó có 100m² đất ở tại nông thôn, 714m² đất trồng cây hàng năm. Ngày 07/5/2019 ông Đ, bà C được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Nông cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số CO 979174; số và sổ cấp giấy chứng nhận : CS 00420. Nguồn gốc thửa đất này là do ông T1 được nhận thừa kế và được tách thửa từ thửa số 31, tờ bản đồ số 06. Sau khi nhận chuyển nhượng và hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bên chuyển nhượng đã tiến hành bàn giao ngoài thực địa thửa đất cho bên nhận chuyển nhượng và được ông Đ, bà C

quản lý và sử dụng theo đúng hiện trạng và sơ đồ thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến đầu tháng 3/2020 nguyên đơn phát hiện ông Nguyễn Hải T là chủ sử dụng đất liền kề đã lấn chiếm 0,3m chiều ngang mặt tiền đất và phía nguyên đơn đã làm đơn kiến nghị gửi UBND xã T để yêu cầu giải quyết và hòa giải vụ việc nhưng không thành. Sau đó ông Nguyễn Hải T tiếp tục xây hàng rào bằng gạch lấn chiếm toàn bộ phía đuôi của thửa đất của nguyên đơn, phần diện tích lấn chiếm có diện tích khoảng 296m², có tứ cận cụ thể như sau: Phía đông giáp đất của ông Đinh Trung V; phía tây giáp đất ông Nguyễn Hải T (dài 54.3m); phía nam giáp phần đất của ông Đ, bà C (dài 54m); phía bắc giáp phần diện tích đất còn lại của ông Nguyễn Thế T1 (rộng 10.91m). Mặc dù nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu ông T chấm dứt hành vi lấn chiếm nhưng ông T vẫn tự ý thay đổi hiện trạng và làm hàng rào lấn qua phần diện tích đất của ông Đ, bà C. Chính vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu gia đình ông Nguyễn Hải T phải phá bỏ hàng rào, trả lại phần diện tích đã lấn chiếm có diện tích khoảng 296m² có tứ cận như nguyên đơn đã trình bày ở trên.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập và các văn bản tố tụng cho ông Nguyễn Hải Thạch nhưng ông Thạch đều vắng mặt không có lý do cũng như không cung cấp thêm bất cứ tài liệu, chứng cứ nào khác trong vụ án. Do đó Tòa án không thể tiến hành lấy lời khai đối với ông Nguyễn Hải Thạch.

Tại biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Đ trình bày:

Bà Trần Thị Đ là vợ của ông Nguyễn Hải T và là chị dâu của ông Nguyễn Thế T1 (người sang nhượng đất lại cho ông Đ, bà C). Bà Đ kết hôn và sống chung với ông Nguyễn Hải T từ năm 2005 cho đến nay tại thửa đất đang xảy ra tranh chấp với nguyên đơn tọa lạc tại thôn M, xã T, huyện C, tỉnh Đắk Nông. Nguồn gốc diện tích đất ông T đang sử dụng là do bố mẹ ông T để lại. Bố mẹ ông T chết đã lâu và không để lại di chúc, do đó cuối năm 2018 ông T1 có nguyện vọng được chuyển nhượng phần di sản được hưởng từ bố mẹ nên đã yêu cầu cơ quan chuyên môn tiến hành làm thủ tục để tách thửa đất cho ông T và ông T1 và sau đó ông T1 đã chuyển nhượng lại phần diện tích đất được thừa hưởng cho ông Đ, bà C, Tại thời điểm ông T1 chuyển nhượng đất cho ông Đ, bà C không thông báo cho ông Nguyễn Hải T biết nên giữa các bên không có xác nhận ranh giới đất. Trước yêu cầu của nguyên đơn thì bà Đ không có ý kiến gì vì đây là tài sản riêng của ông Nguyễn Hải T và bà Đ cũng không biết rõ ràng sự việc, bà Đ cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm, sau khi được tiếp cận kết quả đo đạc hiện trạng diện tích đất đang tranh chấp, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện so với nội dung đơn khởi kiện (rút yêu cầu 133 m²) và yêu cầu Tòa án buộc gia đình ông Nguyễn Hải T phải trả lại diện đất đã lấn chiếm có diện tích 163 m² (như mô tả tại kết quả đo đạc ngày 20/7/2021).

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Jút phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và sự tuân theo pháp luật tố tụng của nguyên đơn, bị đơn trong vụ án:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký từ khi thụ lý vụ án và của Hội đồng xét xử tại phiên tòa đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn chấp hành nghiêm túc quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự; Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do nên việc HĐXX tiến hành xét xử vụ án là đúng theo quy định của pháp luật.

- *Về tố tụng*: Đảm bảo đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung*: Đề nghị Hội đồng xét xử (Sau đây viết tắt là HĐXX) chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc bị đơn phải khôi phục hiện trạng ban đầu, tháo dỡ hàng rào đã xây và trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của nguyên đơn. Đình chỉ giải một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần diện tích vượt quá 163 m².

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quyền khởi kiện, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Xét đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Sái Văn Đ và bà Nguyễn Thị C yêu cầu ông Nguyễn Hải T trả lại đất đã lấn chiếm, diện tích đất đang tranh chấp giữa các đương sự đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” được quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông Nguyễn Hải T cư trú tại thôn M, xã T, huyện C, tỉnh Đắk Nông nên Tòa án nhân dân huyện Cư Jút thụ lý giải quyết phù hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về căn cứ mở phiên tòa: Bị đơn; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự là hoàn toàn đúng pháp luật.

[3] Về yêu cầu của đương sự, HĐXX xét thấy:

3.1. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (ông Nguyễn Trung X) rút một phần nội dung khởi kiện ban đầu và yêu cầu ông Nguyễn Hải T phải trả lại diện tích 163 m² đất đã lấn chiếm. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật, không vượt quá yêu cầu khởi kiện, HĐXX cần chấp nhận, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích vượt quá 163 m².

3.2. Nguồn gốc các diện tích đất của ông Sái Văn Đ và bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Hải T đang sử dụng và xảy ra tranh chấp: ban đầu đều được tách ra từ thửa đất số 31, tờ bản đồ số 06 được đã được UBND huyện Cư Jút cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 029394 cho ông Nguyễn Khắc B và bà Phạm Thị C (là cha đẻ, mẹ đẻ của ông T và ông T1), cụ thể: thửa số 598, tờ bản đồ số 06 được cấp cho ông Nguyễn Hải T; thửa số 599, tờ bản đồ số 06 được

cấp cho ông Nguyễn Thế T1 theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế giữa ông Nguyễn Hải T và ông Nguyễn Thế T1 được công chứng ngày 01/02/2019 tại văn phòng công chứng Nguyễn Văn Nhất và cả 02 thửa đất đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, sau đó đến tháng 6/2019 ông Nguyễn Thế T1 lại thực hiện chuyển nhượng lại phần diện tích được thừa hưởng cho ông Sái Văn Đ và bà Nguyễn Thị C.

Tại khoản 1 Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định :

“Điều 175. Ranh giới giữa các bất động sản

1. *Ranh giới giữa các bất động sản liên kế được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.*

.....

Do đó hội đồng xét xử căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 964787 đã cấp cho ông Nguyễn Thế T1 và CO 979174 cấp cho ông Sái Văn Đ và bà Nguyễn Thị C (nhận chuyển nhượng) để xác định ranh giới sử dụng đất của ông Sái Văn Đ, bà Nguyễn Thị C với ông Nguyễn Hải T: ranh giới phía Tây thửa 599, tờ bản đồ số 6 (quyền sử dụng là của ông Đ, bà C) là thửa 598 (quyền sử dụng là của ông T) có chiều dài 80.20m

Theo kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Đắk Nông ngày 20/7/2022, trên cơ sở lồng ghép với thông tin về diện tích, tứ cận diện tích thể hiện trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đất của ông Nguyễn Thế T1 (người chuyển nhượng lại diện tích cho ông Đ, bà C) và ông Nguyễn Hải T thể hiện: Thửa đất số 599 (được tách từ thửa đất số 31), thuộc tờ bản đồ số 06 được cấp cho ông Nguyễn Thế T1 có diện tích 819 m², theo số liệu đo đạc hiện trạng sử dụng đất của ông Sái Văn Đ, bà Nguyễn Thị C đang sử dụng hiện còn lại là 651 m², diện tích sử dụng giảm 163 m² so với diện tích thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Kết quả đo đạc hiện trạng thực tế thể hiện diện tích diện tích ông Nguyễn Hải T sử dụng đã lấn sang phần diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Sái Văn Đ và bà Nguyễn Thị C (như thể hiện tại kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 20/7/2022 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Đắk Nông). Do đó nội dung khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ, cần được chấp nhận.

3.3. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/10/2021 thể hiện như sau: Các tài sản gắn liền trên phần diện tích tranh chấp gồm có: 81,7 m tường xây gạch ống, không có tô chất + Lưới B40 có chiều cao 1,5m; 01 cây cà phê.

3.4. Theo kết quả định giá ngày 08/8/2022 của Hội đồng định giá tài sản huyện Cư Jút xác định giá trị 163 m² đất tranh chấp là 3.912.000 đồng.

[4] Xét đề nghị của Kiểm sát viên đưa ra là phù hợp với phân tích, nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Về án phí:

Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 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 thì ông Nguyễn Hải T phải chịu án phí Dân sự đối với vụ án không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

[6] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và định giá là 5.682.000 đồng, nguyên đơn đã nộp đủ số tiền này nên cần buộc bị đơn phải trả bị đơn số tiền tạm ứng nguyên đơn đã nộp.

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 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ khoản 1 Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015; 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Sái Văn Đ và bà Nguyễn Thị C.

- Buộc ông Nguyễn Hải T phải trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm có diện tích 163 m², vị trí đất tọa lạc tại thôn M, xã T, huyện C, tỉnh Đắk Nông *(theo các mốc tọa độ 1, 2, 3 như mô tả tại kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 20/7/2022 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Đắk Nông)*.

- Buộc ông Nguyễn Hải T phải thực hiện tháo dỡ 81,7 m tường xây gạch ống, không có tô chất + lưới B40 đã xây dựng lấn sang phần diện tích của ông Sái Văn Đ và bà Nguyễn Thị C.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 20/7/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Đắk Nông xác định vị trí, diện tích đất tranh chấp là một phần gắn liền với bản án).

- Đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích vượt quá 163 m² của nguyên đơn.

[2] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Hải T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) ;

- Hoàn trả ông Sái Văn Đ và bà Nguyễn Thị C số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002951 ngày 30/6/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Hải T phải hoàn trả ông Sái Văn Đ và bà Nguyễn Thị C chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và định giá là 5.682.000 đồng (Năm triệu, sáu trăm tám mươi hai nghìn đồng).

[4] Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2

Luật Thi hành án dân sự thì người thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án nhân tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Cư Jút;
- CCTHADS Huyện C;
- Lưu VP, hồ sơ .

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

Lộc Thị Vinh