

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG ANA
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 24/2022/DS-ST

Ngày: 23 - 9 - 2022

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG ANA, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Văn Thành.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Thê Chiên.

2. Ông Vũ Kim Quy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Dung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Ana.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Huy - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2022, tại Hội trường Tòa án nhân dân huyện Krông Ana xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 80/2021/TLST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2021, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 54/2022/QĐXX-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn C, sinh năm 1960; bà Phan Thị L, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Số nhà X đường B, tổ dân phố Y, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- *Bị đơn:* Anh Mai Duy H, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Số nhà X đường B, tổ dân phố Y, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Hoàng Thị Thúy H 1, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số nhà X đường B, tổ dân phố Y, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Người làm chứng:

+ Bà Phan Thị H2, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Số L đường H, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

+ Bà Lê Thủy L1 (Tên gọi khác: T), sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số nhà X đường H, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

+ Ông Phạm Huy H3, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Số nhà X đường B, tổ dân phố Y, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ghi ngày 11/5/2021 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn C, bà Phan Thị L trình bày:*

Vào năm 2007, vợ chồng ông Nguyễn C, bà Phan Thị L và bà Phan Thị H2 (chị gái bà Phan Thị L); địa chỉ: Số L đường H, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk thỏa thuận cùng nhau nhận chuyển nhượng chung một thửa đất ở của ông L2, bà T với giá 220.000.000 đồng (mỗi bên trả 110.000.000 đồng), trên đất có 01 căn nhà ở, diện tích đất khoảng gần 2.000m², đất tọa lạc tại tổ dân phố Y, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông C, bà L cùng với bà Phan Thị H2 thỏa thuận phân chia mỗi bên một nửa diện tích đất, tuy nhiên việc này do hai bên nói với nhau không lập văn bản. Vợ chồng ông C, bà L và bà Phan Thị H2 tiến hành các thủ tục sang tên theo quy định pháp luật. Ngày 31/12/2007, UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 590393, thửa đất số 432, tờ bản đồ số 9, diện tích đất 983m² mang tên hộ ông Nguyễn C, bà Phan Thị L.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông C, bà L đã xây dựng hàng rào, khi xây hàng rào đã đo đạc lại chia đúng chính giữa đất của hai gia đình và xây dựng theo mốc ranh giới chính giữa. Trong suốt quá trình quản lý, sử dụng hai bên gia đình đều thống nhất chia đất theo hàng rào ranh giới đã xây dựng từ năm 2007.

Đối với căn nhà trên đất nằm giữa ranh giới của hai gia đình, do tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất hai gia đình chưa có điều kiện xây dựng nhà mới nên vợ chồng ông C, bà L và bà H2 thỏa thuận thống nhất sử dụng chung ngôi nhà. Tuy nhiên, không phân chia nhà theo ranh giới đất giữa hai bên mà chia theo bức tường đã xây dựng sẵn trong nhà để sử dụng trước, vì nếu đập tường đi xây theo ranh giới đất thì nhà bị lệch không thể sử dụng để ở được. Bức tường nằm chéo trên ranh giới đất của hai nhà và nằm chủ yếu trên đất của vợ chồng ông C, bà L. Vợ chồng ông C, bà L và bà H2 cũng thỏa thuận bít hết các cửa trên bức tường này để làm vách ngăn giữa hai gia đình. Lúc đó hai bên thỏa thuận bằng lời nói là hai bên gia đình cứ tạm thời chia như vậy để ở. Khi một trong hai bên có nhu cầu xây dựng lại thì cứ đập ra xây dựng lại thẳng theo ranh giới đất. Sau đó bà H2 không đến ở mà cho vợ chồng con gái chị H1 và con rể anh H ở trong nửa căn nhà nói trên và gia đình ông C, bà L ở trong nửa phần còn lại. Đến khoảng năm 2017, vợ chồng anh Mai Duy H nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất và tiếp tục sinh sống trên căn nhà này. Từ năm 2017 cho đến nay ông C, bà L đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng anh H tháo dỡ một phần căn nhà nói trên để trả lại đất cho gia đình ông C, bà L theo đúng đường ranh giới đất đã

chia của hai nhà là đường thẳng để vợ chồng ông C, bà L xây dựng nhà mới. Lúc đầu vợ chồng anh Mai Duy H đồng ý tháo dỡ phần căn nhà lấn sang đất của vợ chồng ông C, bà L để trả lại diện tích đất của ông bà nhưng thời gian dài vợ chồng anh H không thực hiện. Đến khoảng tháng 4 năm 2020 gia đình ông C, bà L tiếp tục yêu cầu vợ chồng anh H tháo dỡ phần nhà nằm lấn trên diện tích đất của vợ chồng ông C, bà L để ông bà xây nhà mới thì vợ chồng anh H không đồng ý.

Để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho mình, nay vợ chồng ông Nguyễn C, bà Phan Thị L khởi kiện đề nghị Tòa án buộc vợ chồng anh Mai Duy H, chị Hoàng Thị Thúy H 1 tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và trả lại phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 23,95 m² mà vợ chồng anh H, chị H1 đang sử dụng nằm trên quyền sử dụng đất của vợ chồng ông C, bà L, có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn C dài 12,46 m; Phía Tây giáp đất ông Mai Duy H dài 12,87 m; Phía Nam giáp đất ông Nguyễn C rộng 0,52 m; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn C rộng 3,41 m.

** Theo văn bản ý kiến ghi ngày 03/6/2021, biên bản lấy lời khai ngày 09/6/2021 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Mai Duy H trình bày:*

Vào năm 2007, vợ chồng ông Nguyễn C, bà Phan Thị L và ông Hoàng C1, bà Phan Thị H2 đã thỏa thuận cùng nhau nhận chuyển nhượng chung quyền sử dụng đất ở của ông L2, bà T với giá 220.000.000 đồng (mỗi bên trả 110.000.000 đồng), trên đất có 01 căn nhà ở, về diện tích đất cụ thể thì anh H không biết rõ. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Nguyễn C, bà Phan Thị L và ông Hoàng C1, bà Phan Thị H2 thỏa thuận về việc phân chia ranh giới quyền sử dụng đất và nhà ở đối với thửa đất nói trên theo hình thức đất chia đôi, nhà chia đôi, tuy nhiên việc này do hai bên nói với nhau chứ không lập thành văn bản. Sau đó mỗi bên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong căn nhà nói trên có xây dựng sẵn 01 bức tường ngăn đôi ở giữa, hai bên thỏa thuận sử dụng bức tường làm đường ranh giới chia đôi giữa hai nhà, và mỗi bên sinh hoạt ở một nửa căn nhà. Sau đó hai nhà xây dựng hàng rào để ngăn hai bên thì có đo lại điểm đầu và điểm cuối đất, xác định đúng điểm đầu và điểm cuối chia đôi hai thửa đất, còn điểm giữa do vướng căn nhà không đo được nên chỉ xây thẳng lên chứ anh H không biết có chính xác hay không.

Đến năm 2014, ông C1, bà H2 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho anh Hoàng Phi H4 và anh Vũ Văn H5, chị Hoàng Thị H6 (Địa chỉ: số X đường H, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk).

Năm 2014, vợ chồng anh H, chị H1 nhận chuyển nhượng đất của anh Vũ Văn H5, chị Hoàng Thị H6 và năm 2017 vợ chồng anh chị nhận chuyển nhượng đất của anh Hoàng Phi H4 và tiếp tục ở căn nhà nói trên.

Trong suốt quá trình từ khi ông C1, bà H2 ở vào năm 2007 cho đến khi chuyển nhượng cho anh H4, anh H5, chị H6 và những người này lại chuyển nhượng cho vợ chồng anh H, chị H1, hai bên gia đình vẫn tiếp tục sinh hoạt bình thường trên một nửa của căn nhà đã xây dựng sẵn trên đất theo bức tường ngăn trước đó, không ai có ý kiến, tranh chấp gì.

Nay ông Nguyễn C, bà Phan Thị L yêu cầu vợ chồng anh H, chị H1 tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả lại phần diện tích đất này thì vợ chồng anh H, chị H1 không đồng ý với yêu cầu của ông C, bà L bởi các lý do sau:

Sau khi nhận chuyển nhượng đất hai bên đã thỏa thuận về việc phân chia ranh giới đất và nhà ở, hai bên đã sử dụng ổn định từ năm 2007 cho đến nay, không ai có ý kiến, tranh chấp gì về ranh giới đất và nhà ở, như vậy đã thể hiện các bên thừa nhận phần quyền và phần diện tích đối với quyền sử dụng đất và nhà ở của mình.

Sau khi vợ chồng anh H, chị H1 nhận chuyển nhượng đất anh chị vẫn giữ nguyên hiện trạng đất và nhà, không xây dựng thêm tại phần ranh giới giữa hai nhà nên việc ông C, bà L cho rằng anh H, chị H1 lấn chiếm đất là không đúng.

Thông qua các buổi làm việc tại UBND thị trấn B thể hiện diện tích sử dụng thực tế trên đất của ông C, bà L: Chiều ngang phần đầu đất 11,7m; chiều ngang giữa đất 14m, chiều ngang cuối đất dài 17m sai lệch so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C, bà L: Chiều ngang phần đầu đất 13m; chiều ngang giữa đất 16m, chiều ngang cuối đất dài 19m. Như vậy việc ông C, bà L căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đòi lại đất là không có căn cứ.

Ngày 25/5/2021, ông Phạm Huy H3 có diện tích đất liền kề với đất ông C, bà L đã dịch chuyển hàng rào lưới B40 sang phần đất của ông C, bà L với chiều ngang 1,5m từ điểm tranh chấp cho đến cuối phần đất nhưng ông C, bà L không có ý kiến phản đối. Tuy nhiên hàng rào này đã có từ trước khi vợ chồng anh H, chị H1 nhận chuyển nhượng đất của ông H4. Việc dịch chuyển hàng rào nói trên sẽ làm ảnh hưởng đến kết quả đo đạc sau này khi giải quyết việc tranh chấp đất đai giữa gia đình anh H và gia đình ông C, bà L.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Thị Thúy H1 trình bày:**

Vào năm 2007, ông Nguyễn C, bà Phan Thị L và bố mẹ chị H1 là ông Hoàng C1, bà Phan Thị H2 đã thỏa thuận cùng nhau mua chung một diện tích đất ở của ông L2, bà T với giá 220.000.000đ (mỗi bên trả 110.000.000đ), trên đất có 01 căn nhà ở, về diện tích đất cụ thể chị H1 không biết rõ. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Nguyễn C, bà Phan Thị L và ông Hoàng C1, bà Phan Thị H2 thỏa thuận về việc phân chia ranh giới quyền sử dụng đất và nhà ở đối với thửa đất nói trên theo hình thức đất chia đôi, nhà chia đôi, tuy nhiên việc này do hai bên nói với nhau chứ không lập thành văn bản. Sau đó mỗi bên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về căn nhà nói trên có xây dựng sẵn 01 bức tường ngăn đôi ở giữa, hai bên thỏa thuận sử dụng bức tường làm đường ranh giới chia đôi giữa hai nhà, và mỗi bên sinh hoạt ở một nửa căn nhà. Ông C, bà L chọn phần nhà lớn hơn để ở và xây bít các cửa thông giữa hai bên. Sau đó ông C tự đo và xây dựng hàng rào để ngăn hai nhà.

Sau khi bố mẹ chị H1 chia đất, chia nhà xong với ông C, bà L vào năm 2007 thì để cho vợ chồng chị H1, anh H vào ở trên phần nhà mà bố mẹ chị H1 đã thỏa thuận phân chia.

Đến năm 2014 ông C1, bà H2 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho anh Hoàng Phi H4 và anh Vũ Văn H5, chị Hoàng Thị H6 (Địa chỉ: số X đường H, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk). Sau khi anh H5, chị H6 nhận chuyển nhượng đất thì vẫn để cho vợ chồng chị tiếp tục ở trên căn nhà nói trên.

Cũng trong năm 2014 vợ chồng chị Hoàng Thị Thúy H 1, anh Mai Duy H nhận chuyển nhượng thửa đất này của anh H5, chị H6 và năm 2017 vợ chồng chị nhận chuyển nhượng đất của anh H4.

Trong suốt quá trình từ khi bố mẹ chị H1 cho vợ chồng chị H1 vào ở từ năm 2007 cho đến nay, hai bên gia đình vẫn tiếp tục sinh hoạt bình thường trên một nửa của căn nhà đã xây dựng sẵn trên đất theo bức tường ngăn trước đó, không ai có ý kiến, tranh chấp gì.

Nay ông Nguyễn C, bà Phan Thị L yêu cầu vợ chồng chị H1, anh H trả lại phần diện tích đất này thì chị H1 không đồng ý với yêu cầu của ông C, bà L bởi các lý do như chồng chị H1 là anh H đã trình bày nêu trên.

**** Người làm chứng bà Phan Thị H2 trình bày:***

Vào năm 2007, vợ chồng ông Nguyễn C, bà Phan Thị L và vợ chồng bà là ông Hoàng C1, bà Phan Thị H2 đã thỏa thuận cùng nhau nhận chuyển nhượng một thửa đất ở của ông L2, bà T với giá 220.000.000đ (mỗi bên trả 110.000.000đ), trên đất có 01 căn nhà cấp 4 kiên cố, có gác lửng, về diện tích đất cụ thể thì bà H2 không nhớ rõ. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng bà H2 với vợ chồng ông Nguyễn C, bà Phan Thị L thỏa thuận về việc phân chia ranh giới quyền sử dụng đất và nhà ở đối với thửa đất nói trên theo hình thức đất chia đôi, nhà chia đôi, vì khi nhận chuyển nhượng đất thì giá đất bao gồm cả giá trị căn nhà trên đất. Tuy nhiên việc này do hai bên nói với nhau chứ không lập thành văn bản. Sau đó mỗi bên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong căn nhà nói trên có kết cấu gồm nhà chính và một phòng lòi, phía trên có gác lửng, cầu thang đi lên gác lửng nằm trong phòng lòi. Giữa nhà chính và phòng lòi có xây dựng sẵn 01 bức tường ngăn, có cửa thông giữa hai gian. Vợ chồng bà H2 và vợ chồng ông C, bà L thỏa thuận sử dụng bức tường làm đường ranh giới chia đôi giữa hai nhà, và mỗi bên sinh hoạt ở một nửa căn nhà. Ông C, bà L chọn phần nhà chính lớn hơn để ở và xây bớt các cửa thông giữa hai bên, cũng như làm thêm một cầu thang bên phần nhà chính để đi lên gác lửng phía trên. Khi mua hai bên bỏ tiền như nhau nhưng ông C, bà L nhận phần nhà chính lớn hơn, còn vợ chồng bà H2 chấp nhận lấy phần phòng lòi, như vậy vợ chồng bà H2 bị thiệt hơn so với số tiền đã bỏ ra. Tuy nhiên do là chị em trong nhà nên vợ chồng bà H2 cũng không có ý kiến gì mà thống nhất chia như vậy. Sau đó ông C tự do và xây dựng hàng rào để ngăn hai nhà.

Sau khi vợ chồng bà H2 chia đất, chia nhà xong với ông C, bà L vào năm 2007 thì để cho vợ chồng con gái bà H2 là chị Hoàng Thị Thúy H1 và con rể anh Mai Duy H ở trên phần nhà đã thỏa thuận chia.

Đến năm 2014, vợ chồng bà H2 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho các con là anh Hoàng Phi H4 và anh Vũ Văn H5, chị Hoàng Thị H6. Sau khi anh H5, chị H6 nhận chuyển nhượng đất thì vẫn để cho vợ chồng anh H, chị H1 tiếp tục ở trên căn nhà nói trên.

Năm 2014, vợ chồng Mai Duy H, Hoàng Thị Thúy H1 nhận chuyển nhượng đất của anh H5, chị H6. Năm 2017 vợ chồng anh H, chị H1 nhận chuyển nhượng đất của anh H4.

Trong suốt quá trình từ khi con gái và con rể bà H2 vào ở từ năm 2007 cho đến nay, hai bên gia đình vẫn tiếp tục sinh hoạt bình thường trên một nửa của căn nhà đã xây dựng sẵn trên đất theo bức tường ngăn trước đó, không ai có ý kiến, tranh chấp gì.

Nay ông Nguyễn C, bà Phan Thị L yêu cầu anh Mai Duy H, chị Hoàng Thị Thúy H1 trả lại phần diện tích đất nêu trên thì bà H2 không đồng ý với yêu cầu của ông C, bà L bởi các lý do sau:

Sau khi nhận chuyển nhượng đất hai bên đã thỏa thuận về việc phân chia ranh giới đất và nhà ở, hai bên đã sử dụng ổn định từ năm 2007 cho đến nay, không ai có ý kiến, tranh chấp gì về ranh giới đất và nhà ở như vậy đã thể hiện các bên thừa nhận phần quyền và phần diện tích đối với quyền sử dụng đất và nhà ở của mình.

Sau khi con gái Hoàng Thị Thúy H 1 và con rể Mai Duy H vào ở căn nhà trên từ năm 2007 cho đến nay, các con bà H2 vẫn giữ nguyên hiện trạng đất và nhà chứ không hề xây dựng thêm tại phần ranh giới giữa hai nhà nên việc ông C, bà L cho rằng chồng anh H, chị H1 lấn chiếm đất là không đúng.

**** Người làm chứng bà Lê Thủy L1 khai:***

Vào năm 2007, bà Lê Thủy L1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn C, bà Phan Thị L khoảng gần 2.000m² đất tại thôn Đ, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là tổ dân phố Y, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk) với giá 220.000.000đồng. Khi chuyển nhượng các bên có viết giấy tay với nhau, ông C, bà L đã giao đủ tiền, gia đình bà đã giao đất và toàn bộ tài sản trên đất cho ông C, bà L và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà. Sau đó, ông C, bà L tự đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã ở trên đất đó từ năm 2007 cho tới nay.

Việc ông C, bà L và bà Phan Thị H2 có góp tiền mua đất hay không, thỏa thuận mua đất, chia đất như thế nào thì bà L 1 hoàn toàn không biết. Toàn bộ việc mua bán, chuyển nhượng đất từ đầu đến cuối bà L1 chỉ làm việc với ông C, bà L.

**** Người làm chứng ông Phạm Huy H3 khai:***

Đối với diện tích đất của gia đình ông H3 đang quản lý, sử dụng hiện nay có nguồn gốc gia đình ông H3 được cấp năm 1981 và ngày 10/7/2000 đã được Sở Địa chính tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 006598, thửa số 431, tờ bản đồ 09, diện tích 2.093m². Từ khi quản lý, sử dụng năm 1981 cho đến nay không có tranh chấp với ai về diện tích đất và ranh giới đất. Do vậy, việc anh Mai Duy H cho rằng giữa gia đình ông H3 với gia đình ông C, bà L đòi đất sang cho ông H3 ở phần cuối thửa đất khoảng 1,5m ngang thì ông H3 không đồng ý. Đề giải quyết dứt điểm vụ án ông H3 đề nghị Tòa án tiến hành đo đạc luôn diện tích đất của gia đình ông H3 cùng với diện tích đất của ông C, bà L và

đất của anh Mai Duy H, trường hợp đất của gia đình ông H3 dư ra như anh H trình bày thì ông H3 trả lại diện tích đất dư ra này.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các bên đương sự vẫn không thống nhất, thỏa thuận được với nhau, nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử tại phiên tòa.

*** Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk:**

- Về tố tụng:

+ Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của đương sự: Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định pháp luật; bị đơn và người liên quan chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

+ Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự, thông báo về việc thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, thời hạn chuẩn bị xét xử, quyết định đưa vụ án ra xét xử và tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án cho đương sự đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Xét nguồn gốc đất các bên đương sự nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã phân chia ra ranh giới đất là đường thẳng, đối với diện tích đất 23,95m² nằm trong diện tích đất của ông Nguyễn C, bà Phan Thị L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc vợ chồng anh Mai Duy H, chị Hoàng Thị Thúy H 1 trả lại cho ông Nguyễn C, bà Phan Thị L diện tích đất 23,95m², đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn C dài 12,46 m; Phía Tây giáp đất ông Mai Duy H dài 12,87 m; Phía Nam giáp đất ông Nguyễn C rộng 0,52 m; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn C rộng 3,41 m; đất tọa lạc tại tổ dân phố Y, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đối với ý kiến của anh H cho rằng ngày 25/5/2021 ông Phạm Huy H 3 có diện tích đất liền kề ông Nguyễn C, bà Phan Thị L đã dịch chuyển hàng rào lưới B40 sang phần đất của ông C, bà L với chiều ngang 1,5m từ điểm tranh chấp cho đến cuối phần đất là không có cơ sở. Vì, ranh giới đất các bên đương sự đã sử dụng ổn định, không có tranh chấp; đồng thời đương sự không có đơn yêu cầu phản tố, không có đơn yêu cầu độc lập nên không đặt ra xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

+ Về chi phí tố tụng và án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

** Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả thẩm vấn tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1]. **Về quan hệ pháp luật:** Ông Nguyễn C, bà Phan Thị L khởi kiện anh Mai Duy H, chị Hoàng Thị Thúy H1 đòi lại 23,95m² đất tọa lạc tại tổ dân phố Y, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là quan hệ “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. **Về thẩm quyền giải quyết:** Bị đơn cư trú tại tổ dân phố Y, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Krông Ana thụ lý, giải quyết vụ án dân sự là đúng thẩm quyền.

[3] Về nội dung tranh chấp:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Nguyễn C, bà Phan Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng anh Mai Duy H, chị Hoàng Thị Thúy H1 tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất 23,95m² và trả lại cho ông bà diện tích đất này, đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn C dài 12,46 m; Phía Tây giáp đất ông Mai Duy H dài 12,87 m; Phía Nam giáp đất ông Nguyễn C rộng 0,52 m; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn C rộng 3,41 m; đất tọa lạc tại tổ dân phố Y, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1.1] Về nguồn gốc đất nguyên đơn ông Nguyễn C, bà Phan Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh Mai Duy H, chị Hoàng Thị Thúy H1 tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất 23,95m² và trả lại cho ông bà diện tích đất này, đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn C dài 12,46 m; Phía Tây giáp đất ông Mai Duy H dài 12,87 m; Phía Nam giáp đất ông Nguyễn C rộng 0,52 m; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn C rộng 3,41 m nằm trên diện tích đất 983m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 590393, thửa đất số 432, tờ bản đồ số 9, do UBND huyện K cấp ngày 31/12/2007 mang tên hộ ông Nguyễn C, bà Phan Thị L mà ông C, bà L cho rằng vào năm 2007 vợ chồng ông bà với bà Phan Thị H2 thỏa thuận cùng nhận chuyển nhượng 01 lô đất ở của ông L2, bà L1 (tên gọi khác là T) với diện tích đất khoảng gần 2.000m², trên đất có 01 ngôi nhà xây cấp 4, giá chuyển nhượng 220.000.000 đồng (mỗi bên trả 110.000.000 đồng), sau đó đất chia đôi đã đóng cọc xây hàng rào ranh giới sử dụng ổn định từ năm 2007 cho đến nay không có tranh chấp gì. Đối với căn nhà cấp 4 nằm trên ranh giới đất của hai gia đình, do tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai gia đình chưa có điều kiện xây dựng nhà mới nên vợ chồng ông C, bà L và bà H2 có thỏa thuận tạm thời sử dụng chung ngôi nhà; tuy nhiên không phân chia theo ranh giới đất mà chia theo bức tường đã xây sẵn trong nhà, vì nếu đập tường đi xây theo ranh giới đất thì diện tích sử dụng của hai gia đình bị lệch không thể sử dụng ở được; bức tường nằm chéo trên ranh giới đất của hai gia đình và nằm chủ yếu trên diện tích đất của vợ chồng ông C, bà L; sau đó hai bên bít hết các cửa trên bức tường để làm vách ngăn giữa hai gia đình sử dụng riêng; khi nào một trong hai bên có nhu cầu xây nhà mới thì cứ tháo dỡ ra xây dựng lại thẳng theo ranh giới đất đã chia. Sau khi thỏa thuận xong sử dụng nhà tạm thời chung thì bà H2 cho vợ chồng con gái chị H1 và con rể anh H đến ở nửa căn nhà có một phần diện tích nằm trên diện tích đất của vợ chồng ông C, bà L từ năm 2007 cho đến nay; phần còn lại gia đình ông C, bà L sử dụng để ở; đến năm 2017 vợ chồng anh H, chị H1 nhận chuyển nhượng diện tích đất này; do nhu cầu sử dụng nhà ở vợ chồng ông C, bà L đề nghị anh H, chị H1 tháo dỡ công trình trên đất trả lại diện tích đất theo đúng đường ranh giới đã phân chia trước đây để gia đình ông C, bà L xây nhà mới, tuy lúc đầu anh H, chị H1 đồng ý nhưng sau này không thực hiện như đã cam kết.

[3.1.2] Xét thấy các bên đương sự đều thừa nhận vào năm 2007 gia đình ông Nguyễn C, bà Phan Thị L và gia đình bà Phan Thị H 2 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở khoảng gần 2.000m² và trên đất có căn nhà xây cấp 4 của vợ chồng ông L2, bà T với giá chuyển nhượng 220.000.000 đồng, mỗi gia đình góp 110.000.000 đồng trả cho ông L2, bà T; sau khi nhận chuyển nhượng xong giữa hai gia đình thỏa thuận đất chia đôi theo giá trị tiền mỗi bên đóng góp, các bên đã nhận đất, phân chia đất làm hàng rào từ năm 2007, tiến hành làm các thủ tục sang tên theo quy định pháp luật và ranh giới đất giữa hai bên gia đình là đường thẳng xác định trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

[3.1.3] Xét ý kiến của bị đơn anh H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H 1 và người làm chứng bà Phan Thị H 2 cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L2, bà T vào năm 2007 thì giữa gia đình ông C, bà L với gia đình bà H2 thỏa thuận đất, nhà cấp 4 chia đôi và gia đình anh H, chị H1 đã sử dụng ổn định từ năm 2007 cho đến nay không ai có ý kiến gì; đồng thời anh H, chị H1 sau khi nhận chuyển nhượng đất năm 2017 cho đến nay vẫn giữ nguyên hiện trạng đất và nhà cho nên vợ chồng anh H, chị H1, người làm chứng bà H2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C, bà L là không có cơ sở một phần. Bởi vì, đối với căn nhà xây cấp 4 nằm trên ranh giới đất chia đôi đều đã được các bên thừa nhận và các bên đương sự đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sơ đồ thửa đất xác định ranh giới đất là đường thẳng; đồng thời anh H, chị H1, bà H2 không có tài liệu chứng cứ chứng minh cho rằng căn nhà chia đôi có một phần diện tích nằm trên đất của ông C, bà L và ông C, bà L không thừa nhận ý kiến nhà chia đôi của anh H, chị H1, bà H2. Do đó, nguyên đơn ông Nguyễn C, bà Phan Thị L khởi kiện là có cơ sở.

[3.1.4] Xét ý kiến của anh H cho rằng ngày 25/5/2021 ông Phạm Huy H 3 có diện tích đất liền kề ông Nguyễn C, bà Phan Thị L đã dịch chuyển hàng rào lưới B 40 sang phần đất của ông C, bà L với chiều ngang 1,5m từ điểm tranh chấp cho đến cuối phần đất nhưng ông C, bà L không có ý kiến là không có cơ sở. Bởi lẽ, sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông L2, bà T vào năm 2007 giữa gia đình ông C, bà L với gia đình bà H2 đã phân chia đất, làm hàng rào ranh giới đất từ năm 2007, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sau bà H2 chuyển nhượng lại cho anh Hoàng Phi H 4 và anh Vũ Văn H 5, chị Hoàng Thị H6; sau anh H4, anh H5, chị H6 tiếp tục chuyển nhượng lại cho anh H, chị H1 cũng giữ nguyên hiện trạng ranh mốc giới đất ổn định, không có tranh chấp với ai về ranh mốc giới đất đã phân chia từ đầu thửa đất xuống cuối thửa đất của hai gia đình. Do đó, trường hợp có tranh chấp ranh giới đất giữa ông C, bà L với ông H3 cũng không liên quan đến anh H, chị H1. Đồng thời, qua đo đạc thực tế đất của ông H3 không dư ra so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H3 đã được cấp năm 2000.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc ông Nguyễn C, bà Phan Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng anh Mai Duy H, chị Hoàng Thị Thúy H1 trả lại cho vợ chồng nguyên đơn diện tích đất đo đạc thực tế là 23,95 m² mà anh H, chị H1 đang sử dụng nằm trên quyền sử dụng đất của vợ chồng ông C, bà L, có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn C dài

12,46 m; Phía Tây giáp đất ông Mai Duy H dài 12,87 m; Phía Nam giáp đất ông Nguyễn C rộng 0,52 m (tính từ mép ranh giới đất kéo vào hết mép tường xây ngăn cách tranh chấp); Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn C rộng 3,41 m (tính từ mép ranh giới đất kéo vào hết mép tường xây ngăn cách tranh chấp) là có căn cứ cần chấp nhận.

[4]. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn C, bà Phan Thị L được chấp nhận nên anh Mai Duy H, chị Hoàng Thị Thúy H1 phải chịu tổng số tiền chi phí tố tụng là 9.996.000 đồng (trong đó chi phí đo đạc là 6.846.000 đồng, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.150.000 đồng). Số tiền này ông Nguyễn C, bà Phan Thị L đã nộp theo Phiếu thu ngày 23/8/2021 nên anh H, chị H1 phải trả lại cho ông Nguyễn C, bà Phan Thị L số tiền 9.996.000 đồng.

- Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn C, bà Phan Thị L được chấp nhận nên anh Mai Duy H, chị Hoàng Thị Thúy H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 4 Điều 91; khoản 1 Điều 147 khoản 2 Điều 165, Điều 241, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 158, Điều 163, Điều 166, Điều 175, Điều 176, Điều 189, Điều 579 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ 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;

[2]. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn C, bà Phan Thị L. Buộc vợ chồng anh Mai Duy H, chị Hoàng Thị Thúy H 1 trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn C, bà Phan Thị L diện tích đất đo đạc thực tế là 23,95m², có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn C dài 12,46 m; Phía Tây giáp đất ông Mai Duy H dài 12,87 m; Phía Nam giáp đất ông Nguyễn C rộng 0,52 m (tính từ mép ranh giới đất kéo vào hết mép tường xây ngăn cách tranh chấp); Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn C rộng 3,41 m (tính từ mép ranh giới kéo vào hết mép tường xây ngăn cách tranh chấp). Buộc vợ chồng anh Mai Duy H, chị Hoàng Thị Thúy H1 tháo dỡ vật kiến trúc xây dựng trên diện tích đất nêu trên (có sơ đồ theo Trích đo địa chính thửa đất ngày 28/6/2022 của Công ty TNHH đo đạc - Tư vấn Nông Lâm Nghiệp Đắc Lắc kèm theo) và chịu mọi chi phí tháo dỡ.

[3]. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: Anh Mai Duy H, chị Hoàng Thị Thúy H1 phải chịu tổng số tiền chi phí tố tụng là 9.996.000 đồng (trong đó chi phí đo đạc là 6.846.000 đồng, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là

3.150.000 đồng). Số tiền này ông Nguyễn C, bà Phan Thị L đã nộp theo Phiếu thu ngày 23/8/2021 nên anh H, chị H1 phải trả lại cho ông Nguyễn C, bà Phan Thị L số tiền 9.996.000 đồng (chín triệu chín trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

- Về án phí: Anh Mai Duy H, chị Hoàng Thị Thúy H 1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng)

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

“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, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự”.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Ana;
- Chi cục THADS huyện Krông Ana;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Công thông tin điện tử của Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Văn Thành