

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN B - TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: **13/2021/DS-ST**

Ngày: 12 - 5 - 2021.

V/v tranh chấp: *quyền sử dụng đất
giữa ông L và ông D.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN B - TỈNH LÂM ĐỒNG
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Đức Trường**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà **Lê Thị Sáu**

2. Ông **Phạm Đức Minh**

Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Thị Hòa** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà **Lâm Thị Hồng** - Kiểm sát viên.

Ngày **12** tháng **5** năm **2021** tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số **250/2019/TLST-DS** ngày 19 tháng 12 năm 2019 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số **01/2021/QĐXXST-DS** ngày 06 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự.

* *N đơn:* Ông **Lê L**, sinh năm: 1959. Địa chỉ: Thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. (*có mặt*).

* *Bị đơn:* Ông **Trần Văn D**, sinh năm: 1974. Địa chỉ: Số 32A đường Trần Phú, Tổ 6, Thị trấn X, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. (*có mặt*).

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

1- Bà **Trịnh Thị Kim C**, sinh năm: 1963. Địa chỉ: Thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. (*có mặt*).

2- Bà **Nguyễn Kim A**, sinh năm: 1979. Địa chỉ: Số 32A đường Trần Phú, Tổ 6, Thị trấn X, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Kim A: Ông **Trần Văn D**, sinh năm: 1974. Địa chỉ: Số 32A đường Trần Phú, Tổ 6, Thị trấn X, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. (*Văn bản ủy quyền ngày 01 tháng 3 năm 2021*). (*có mặt*).

3- Ông **Đặng Phúc N**, sinh năm: 1972. Địa chỉ: Thôn 8, xã Đ, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. (*có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 04 tháng 9 năm 2019 và trong quá trình xét xử, N đơn ông Lê L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Kim C trình bày:

Năm 2004 vợ chồng ông L, bà C có nhận chuyển nhượng thửa đất số 242, tờ bản đồ số 107 tại Thôn 8, xã Đ, huyện B của ông Trần H (nay đã chết) diện tích 468m². Sau đó vợ chồng ông L, bà C làm thủ tục chuyển 100m² thành đất ở và đã được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 639422 ngày 23/5/2014. Đến năm 2017 thì vợ chồng ông L, bà C phát hiện thửa đất bị chủ sử dụng đất liền kề là vợ chồng ông D, bà A lấn chiếm trồng cà phê. Vợ chồng ông L, bà C đã làm đơn khiếu nại lên UBND xã Đ và được hòa giải nhưng không thành. Nay vợ chồng ông L, bà C yêu cầu vợ chồng ông D, bà A trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 387m² thuộc một phần thửa đất số 242, tờ bản đồ số 107 xã Đ, huyện B (trong đó có 92m² đất thuộc quy hoạch lộ giới).

Đối với giá trị cây trồng trên đất (cây cà phê) vợ chồng ông L, bà C đồng ý thanh toán ½ giá trị cho vợ chồng ông D, bà A.

** Bị đơn ông Trần Văn D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim A trình bày:*

Vợ chồng ông D, bà A đang quản lý sử dụng thửa đất số 20, tờ bản đồ số 66 (bản đồ cũ) nay là thửa đất số 243 tọa lạc tại Thôn 8, xã Đ, huyện B với diện tích là 640m² và đã được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/6/2008 và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Nguồn gốc do vợ chồng ông D, bà A nhận chuyển nhượng của ông Vũ Đình T. Nay ông Lê L khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông D, bà A phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 387m² thuộc một phần thửa đất số 242, tờ bản đồ số 107 xã Đ, huyện B (trong đó có 92m² đất thuộc quy hoạch lộ giới) thì ông bà không đồng ý.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Phúc N trình bày:*

Vào khoảng năm 2016-2017 ông N có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông D, bà A diện tích đất thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 66 (bản đồ cũ) nay là thửa đất số 243 tọa lạc tại Thôn 8, xã Đ, huyện B. Việc chuyển nhượng hai bên chỉ lập giấy tay không có xác nhận của chính quyền địa phương. Khi chuyển nhượng vợ chồng ông D, bà A có nói diện tích chiều ngang mặt đường là 16m nhưng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp chỉ có 10m ngang, còn 6m thì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông D nói sẽ làm thủ tục nhập 02 thửa đất này rồi làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật sau, nhưng đến nay hai bên vẫn chưa làm xong thủ tục chuyển nhượng. Toàn bộ cây trồng trên đất (cây cà phê) là do ông N trồng. Do thủ tục chuyển nhượng giữa ông N và vợ chồng ông D, bà A chưa xong nên ông N không yêu cầu giải quyết gì trong vụ án này, còn việc tranh chấp giữa vợ chồng ông L, bà C và vợ chồng ông D, bà A thì ông N đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự vẫn giữ N yêu cầu như trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc Y theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B đề nghị:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông L, bà C đối với vợ chồng ông D, bà A;

- Buộc vợ chồng ông D, bà A phải trả lại cho vợ chồng ông L, bà C diện tích đất 387m² thuộc một phần thửa đất số 242, tờ bản đồ số 107 xã Đ, huyện B (trong đó có 92m² đất thuộc quy hoạch lộ giới);

- Đối với giá trị cây trồng trên đất: Các đương sự thống nhất là do ông Đặng Phúc N trồng nhưng ông N không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên không đề cập đến;

- Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

Ông Lê L có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng giải quyết về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” với ông Trần Văn D. Theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Phúc N vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông Đặng Phúc N là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

Ông L, bà C là chủ sử dụng thửa đất số 242 liền kề với thửa đất số 243, tờ bản đồ số 107 của vợ chồng ông D, bà A tọa lạc tại Thôn 8, xã Đ, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Quá trình sử dụng, đến cuối năm 2017 vợ chồng ông L, bà C đã phát hiện vợ chồng ông D, bà A lấn chiếm diện tích khoảng 387m². Vợ chồng ông L, bà C đã yêu cầu nhưng vợ chồng ông D, bà A không trả lại diện tích đất đã lấn chiếm nên hai bên đã xảy ra trA chấp.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự; căn cứ vào Bản trích đo hiện trạng thửa đất ngày 03/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B xác định diện tích đất tranh chấp là 387m² thuộc một phần thửa đất số 242, tờ bản đồ số 107 xã Đ (trong đó có 92m² thuộc quy hoạch lộ giới). Vợ chồng ông D, bà A cho rằng vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng đất có chiều dài giáp mặt đường 725 là 21m, trong đó có 5m không có giấy tờ. Tuy nhiên, theo Phiếu cung cấp thông tin đất đai số 281/PCCTT ngày 05/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thì một phần diện tích thửa đất số 243 của vợ chồng ông D, bà A cấp cho ông Trịnh Quang Y tại thửa đất số 209. Như vậy phần diện tích đất mà vợ chồng ông D, bà A cho rằng bị thiếu là do đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y, nên nếu vợ chồng ông D, bà A có tranh chấp thì có quyền khởi kiện đối với ông Y để giải quyết bằng một vụ án khác. Phần diện tích đất tranh chấp là 387m² (trong đó có 92m² thuộc quy hoạch lộ giới) thuộc một phần thửa đất số 242, tờ bản đồ số 107 xã Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L, bà C. Vì vậy cần buộc vợ chồng ông D, bà A phải trả lại cho vợ chồng ông L, bà C toàn bộ diện tích đất tranh chấp là có căn cứ, đúng pháp luật.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L; buộc vợ chồng ông D, bà A phải trả lại cho vợ chồng ông L, bà C diện tích đất là 387m² thuộc một phần thửa đất số 242, tờ bản đồ số 107 xã Đ (trong đó có 92m² thuộc quy hoạch lộ giới).

Đối với phần cây trồng trên đất, qua xem xét thẩm định tại chỗ có 18 cây cà phê ghép thiện trường trồng năm 2017 chất lượng loại A. Các đương sự xác định đây là số cà phê do ông N trồng. Nhưng do ông N không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên tách ra để giải quyết bằng một vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

- **Về chi phí tố tụng:** Toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo vẽ và thẩm định giá tài sản là 17.879.000đ, ông L đã nộp tạm ứng và yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Do yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông L được chấp nhận toàn bộ nên cần buộc vợ chồng ông D, bà A phải trả lại cho ông L số tiền 17.879.000đ.

- **Về án phí:** Vụ kiện có giá ngạch, vợ chồng ông D, bà A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên giá trị tài sản tranh chấp (đất) phải trả lại cho vợ chồng ông L, bà C theo Chứng thư thẩm định giá là 854.025.000đ, số tiền án phí phải nộp là 37.620.000đ;

Ông Lê L không phải chịu tiền án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 500 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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, lệ phí Tòa án*”. Xử:

1- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê L đối với ông Trần Văn D về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”;

1.1- Buộc vợ chồng ông Trần Văn D, bà Nguyễn Kim A phải trả lại cho vợ chồng ông Lê L, bà Trịnh Thị Kim C diện tích đất là 387m² và toàn bộ tài sản trên đất (gồm 18 cây cà phê ghép Thiện Trường- Loại A) thuộc một phần thửa đất số 242, tờ bản đồ số 107 xã Đ (trong đó có 92m² thuộc quy hoạch lộ giới) tọa lạc tại Thôn 8, xã Đ, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. (*Có Đo đạc địa chính thửa đất lập ngày 03/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B kèm theo*).

1.2- Đối với giá trị cây trồng trên đất (18 cây cà phê ghép Thiện Trường- Loại A) do ông Đặng Phúc N trồng nhưng do ông Đặng Phúc N không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên tách ra để giải quyết bằng một vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

2- Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Trần Văn D, bà Nguyễn Kim A phải trả lại cho vợ chồng ông Lê L, bà Trịnh Thị Kim C số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo vẽ và thẩm định giá tài sản là 17.879.000đ (*Mười bảy triệu tám trăm bảy mươi chín ngàn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

3- Về án phí:

Vợ chồng ông Trần Văn D, bà Nguyễn Kim A phải chịu 37.620.000đ (*Ba mươi bảy triệu sáu trăm hai mươi ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê L không phải chịu tiền án phí.

4- Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (12/5/2021), đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:

- VKSND huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Nguyễn Đức Trường