TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ B** **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 26/2022/DS -ST
Ngày : 23 - 8 - 2022
V/v: *"Tranh chấp đất đai theo quy đinh của pháp luật về đất đai*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ B, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Đình Tú;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Xuân Ty; bà Lê Thị Thanh Nhàn;

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phan Văn Dự – Thư ký Tòa án nhân dân TP. B, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Linh – Kiểm sát viên

Ngày 23 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B, Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 205/2019/TLST- DS ngày 30 tháng 12 năm 2019, về việc "*Tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai*" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2022/QĐXXST- DS ngày 30 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Văn Kh, sinh năm 1956; địa chỉ: Số M đường B, Phường K, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn: Ông Nguyễn Đức Ph, sinh năm 1947, bà Châu Thị T, sinh năm 1949; địa chỉ: Số N, đường H, Phường I, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. *(Ông Kh, ông Ph, bà T có mặt);*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Văn Kh trình bày:

Năm 1998 ông Kh có lập hợp đồng (Viết tay) nhận chuyển nhượng đất với ông Lê Văn L, bà Lê Thị L, toàn bộ thửa đất số 156, tờ bản đồ số 7, diện tích 149m^2, chiều ngang giáp hẻm số N đường H là 8,8m (Đất chưa được cấp GCNQSDĐ). Năm 2018 ông Kh cắm mốc xác định ranh giới, đo đạc để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ thì

phát hiện vợ chồng ông Ph, bà T lấn đất của ông, chiều ngang giáp hẻm số 05 đường Hồng Bàng là 1,6m, chiều sâu hết đất, với tổng diện tích lấn chiếm là 30m^2. Tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích đất lấn chiếm theo số đo thực tế là 21,4m^2.

Tại bản tự khai ngày 10/01/2020, các lời trình bày, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Đức Ph, bà Châu Thị T trình bày:

Năm 1998 gia đình ông Ph được Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Lâm Đồng hóa giá nhà đất với diện tích đất là 700 m^2, gia đình ông có khai phá thêm và đã sử dụng ổn định đến nay không có tranh chấp. Năm 2019 ông Ph làm thủ tục và được UBND thành phố B cấp Giấy CNQSDĐ với tổng diện tích là 1174m^2, trong đó có 200m^2 đất ở và 974m^2 đất nông nghiệp, thửa 1165, tờ bản đồ số 7. Ông Ph, bà T không lấn chiếm đất của ông Kh nên không đồng ý với yêu cầu của ông Kh.

Ông Kh có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia Tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm là 21,4 m^2 với lý do: Khi ông Kh mua đất của ông L, bà L không thể hiện chiều ngang là bao nhiêu mét, chiều dài là bao nhiêu mét và khi ông Ph, bà T làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ thì bà L là chủ cũ của lô đất ký giáp ranh, không có ý kiến gì. Buộc ông Kh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí Tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại diện tích 30 m^2 đất bị lấn chiếm, thuộc một phần thửa 156 tờ bản đồ số 7 (F.135.II.C) tọa lạc tại Hẻm số N, đường H, Phường I, TP. B, tỉnh Lâm Đồng. Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp là: Tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

[2]. Tại phiên tòa ông Kh rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 8,6 m^2, chỉ yêu cầu Tòa án buộc ông Ph, bà T trả lại diện tích đất bị lấn chiếm là 21,4m^2 (30 m^2 – 21,4 m^2 = 8,6m^2). Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử đình chỉ đối với phần này.

[3].Về áp dụng pháp luật nội dung: Nguyên đơn xác định việc lấn chiếm xảy ra năm 2018 nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015, Luật đất đai năm 2013 để giải quyết.

[4]. Về yêu cầu của nguyên đơn: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 21,4 m^2, thuộc một phần thửa 156 tờ bản đồ số 7 (F.135.II.C) tọa lạc tại Phường I, TP. B, tỉnh Lâm Đồng là có cơ sở chấp nhận bởi vì:

Theo Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/10/1998 (Giấy tay), ông Lê Đình L, bà Lê Thị L chuyển nhượng cho ông Kh toàn bộ thửa 156, tờ bản đồ số 7, diện tích 149 m^2 tại hẻm số N đường H, Phường I, TP. B. Qua xác minh tại Sổ mục kê tại Phường I, TP. B, xác định diện tích đất của thửa 156 là 149m^2. Theo kết quả đo đạc ngày 20/9/2021 của Công ty TNHH An Thịnh, Lâm Đồng thì diện tích đất của ông Kh thực tế đang sử dụng là 130,4m^2, thiếu 18,6m^2 so với diện tích trong Sổ mục kê. Diện tích thực tế ông Ph, bà T đang sử dụng là 1.224,9m^2 dư so với Giấy CNQSDĐ là 50,9m^2(GCNQSDĐ được cấp là 1.174m^2). Do vậy cần buộc ông Ph, bà T có nghĩa vụ trả lại diện tích đất lấn chiếm cho ông Kh là 21,4 m^2, tại thửa 156, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại hẻm số N đường H, Phường I, TP. B, tỉnh Lâm Đồng.

[5]. Xét ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa Hội đồng xét xử thấy rằng: Khi ông Kh nhận chuyển nhượng đất của ông L, bà L bằng giấy viết tay có tứ cận Đông, Tây, Nam, Bắc và nhận chuyển nhượng hết thửa 156, tờ bản đồ số 7 (F135.II.C), diện tích 149 m^2. Tại Biên bản xác minh ngày 18/6/2021 tại UBND Phường I, TP. B xác định thửa 156, tờ bản đồ số 7 (F135.II.C), diện tích 149 m^2 tên Lê Đình L. Ông L, bà L chuyển nhượng lại cho ông Kh. Căn cứ vào kết quả đo đạc ngày 20/7/2022, xác định ranh giới theo bản đồ địa chính thì ông Ph, bà T lấn qua phần đất của ông Kh là 21,4 m^2. Do vậy Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[6].Tại biên bản định giá ngày 04/01/2022, Hội đồng định giá xác định giá trị tài sản tranh chấp là: 21,4 m^2 x 5.000.000đ/m^2 = 107.000.000 đồng (Một trăm lẻ bảy triệu đồng).

[7]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của ông Kh được chấp nhận toàn bộ nên ông Ph, bà T phải chịu chi phí tố tụng là 10.107.000 đồng. Ông Kh đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 10.107.000 đồng, cần buộc ông Ph, bà T có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Kh số tiền 10.107.000 đồng chi phí tố tụng.

[8]. Về án phí: Ông Ph, bà T phải chịu án phí DSST theo quy định

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 và Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 188 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166; Điều 170 Luật đất đai năm 2013 và Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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.

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn Kh, buộc ông Nguyễn Đức Ph, bà Châu Thị T trả lại cho ông Kh diện tích 21,4 m^2 đất lấn chiếm, tại một phần thửa 156, tờ bản đồ số 7 (F.135.II.C), tọa lạc tại hẻm số N đường H, Phường I, TP. B, tỉnh Lâm Đồng, có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Ph, bà T; phía tây giáp đất ông L; phái nam giáp đất ông L; phía bắc giáp hẻm số N đường H (Có bản vẽ kèm theo).

2/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Kh đối với diện tích đất 8,6m^2.

3/ Về chi phí tố tụng: Buộc ông Ph, bà T có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Kh số tiền 10.107.000 đồng chi phí tố tụng.

4/ Về án phí: Ông Nguyễn Đức Ph, bà Châu Thị T phải chịu 5.350.000 đồng án phí.

5/ Quyền kháng cáo: Trong thời hạn là 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận :
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKS TP B;
- Chi cục T.H.A.D.S.TP.B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Trịnh Đình Tú