

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BẢO LÂM
TỈNH LÂM ĐỒNG**

Số: 53/2017/DS- ST

Ngày: 29-9-2017.

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẢO LÂM

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Đình Phong** - Thẩm phán.

- Các hội thẩm nhân dân:

- Bà **Nguyễn Thị Tài**.

- Bà **Lê Thị Sáu**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thị Hà Vi**- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

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

Hôm nay, ngày 29 tháng 9 năm 2017, tại Hội trường Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng, xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số 68/2016/TLST- DS ngày 11 tháng 10 năm 2016 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2017/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Vũ Thị Thoại D**- Sinh năm 1982

Địa chỉ: , quận 8, Tp. Hồ Chí Minh.

Bà **Phạm Thu T**- Sinh năm 1957

Địa chỉ: Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị Thoại D: Ông **Võ Quang Đ**- Sinh năm 1960, địa chỉ: Xóm 4, Thôn 7, Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng và bà **Vũ Thị Hồng**-Sinh năm 1964, địa chỉ: Xóm 6, Thôn 1, Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng.

Bị đơn: Ông **Nguyễn Quốc D**- Sinh năm 1967

Bà **Đỗ Trịnh Hoài V**– Sinh năm 1979

Địa chỉ: Xóm 4, Thôn 7, Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Lê Thanh D**- Sinh năm 1967

Địa chỉ: Lộc Sơn, Tp. Bảo Lộc, Lâm Đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Vợ chồng ông **Nguyễn Khắc Trung**- Sinh năm 1958

Bà **Vũ Thị H**- Sinh năm 1962

Địa chỉ: quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh.

2. Chị **Nguyễn Ngọc P**- Sinh năm 1990

Địa chỉ: Lộc Châu, Bảo Lộc, Lâm Đồng.

(Bà Thủy, ông Độ, bà Hồng, ông Dương, ông Trung có mặt tại phiên tòa, bà Hương, bà Phượng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 03/8/2016 của bà Phạm Thu T và bà Vũ Thị Thoại D cùng những lời trình bày của nguyên đơn thể hiện:

Bà Vũ Thị Thoại D là chủ sử dụng thửa đất số 1080, tờ bản đồ 32, Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng. Nguồn gốc thửa đất này bà Dung được tặng cho từ (Ông Vũ Văn Quốc và bà Vũ Thị Thơ hiện nay đã chết) và được UBND huyện Bảo Lâm cấp giấy CN QSD đất ngày 17/7/1999. Diện tích đất được cấp là 50m² chiều ngang 2m, chiều dài 25m. Từ khi được tặng cho hiện trạng trên đất có 01 cái quán nhỏ dùng để cho thuê.

Bà Phạm Thu T là chủ sử dụng thửa đất số 123, tờ bản đồ 32, Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng. Nguồn gốc thửa đất này là của vợ chồng bà Thủy được bố mẹ chồng tặng cho. Đến năm 2014 chồng bà Thủy là ông Dương Văn Rằng chết, sau đó gia đình làm thủ tục thừa kế sang tên cho bà Thủy.

Còn diện tích đất thửa 124, tờ bản đồ 32, Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng nguồn gốc trước đây là của bà Vũ Thị H và ông Nguyễn Khắc Trung được (Ông Vũ Văn Quốc và bà Vũ Thị Thơ hiện nay đã chết) tặng cho. Đến năm 2001 vợ chồng bà Hương ông Trung xây nhà khi đó vợ chồng ông Trung bà Hương nói xin được sử dụng nhờ diện tích đất của bà Dung và bà Thủy vì đã móc đất ra. Do vậy ông Trung bà Hương xây 01 bức tường lên để giữ bờ đất lại chống sạt lở. Vợ chồng ông Trung bà Hương sử dụng phần đất đó để làm đường đi bên hông. Khi thỏa thuận các bên không viết giấy tờ gì với nhau vì là người trong gia đình. Đến năm 2004 vợ chồng ông Trung bà Hương chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 124, tờ bản đồ 32, Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng cho vợ chồng ông Danh bà Vy. Khi chuyển nhượng ông Trung bà Hương có nói với vợ chồng ông Danh bà Vy diện tích đất chuyển nhượng chỉ có 6,3m ngang còn đường đi bên hông là của bà Dung và bà Thủy.

Đến năm 2016 bà Vũ Thị Thoại D chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa 1080, tờ bản đồ 32 cho bà Nguyễn Ngọc Phượng (Địa chỉ ở Lộc Châu, Bảo Lộc, Lâm Đồng). Hiện nay bà Phượng đã xây nhà xưởng để kinh doanh. Khi chuyển nhượng chưa làm thủ tục sang tên và bà Phượng cũng mới đặt cọc tiền đất. Diện tích đất tranh chấp bà Phượng không sử dụng.

Sau khi chuyển nhượng đất thì phía bà Dung và bà Thủy đã yêu cầu vợ chồng ông Danh bà Vy trả lại diện tích đất trước đây ông Trung bà Hương mượn nhưng vợ chồng ông Danh bà Vy không đồng ý trả lại. Hiện nay trên diện tích đất tranh chấp vợ chồng ông Danh bà Vy đã đặt ống nước thải xả ra đường Quốc lộ 20.

Quan xem xét bản đo đạc địa chính thửa đất có lồng ghép hồ sơ địa chính để kiểm tra ngày 18/9/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm. Bà Dung yêu cầu vợ chồng ông Danh bà Vy trả lại diện tích đất lấn chiếm là 3,17m², chiều ngang phía trước là 34 cm, chiều ngang phía sau là 33cm, chiều dài là 9,62 m thuộc 1 phần thửa 1080, tờ bản đồ 32, Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng.

Bà Dung yêu cầu trả lại đất lấn chiếm, không đồng ý nhận lại giá trị đất theo chứng thư thẩm định giá ngày 31/3/2017 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Việt Tín. Đối với tài sản trên đất lấn chiếm bà Dung đồng ý tự tháo dỡ, không yêu cầu phía bị đơn có trách nhiệm tháo dỡ.

Bà Thủy yêu cầu vợ chồng ông Danh bà Vy trả lại diện tích đất lấn chiếm là 3,64 m², chiều ngang phía trước là 33 cm, chiều ngang phía sau là 32cm, chiều dài là 10,86 m thuộc 1 phần thửa 123, tờ bản đồ 32, Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng, bà Thủy

đồng ý nhận trị giá đất bằng tiền theo chứng thư thẩm định giá ngày 31/3/2017 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Việt Tín.

Nếu Tòa án tuyên trả lại diện tích đất lấn chiếm thì bà Thủy cũng đồng ý tự tháo tài sản trên đất không yêu cầu phía bị đơn có trách nhiệm tháo dỡ.

Ý kiến của bị đơn: Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Dung và bà Thủy vợ chồng ông Danh bà Vy không đồng ý. Vì toàn bộ thửa đất 124, tờ bản đồ 32, Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng có nguồn gốc là do vợ chồng ông Danh bà Vy nhận chuyển nhượng của bà Vũ Thị H và ông Nguyễn Khắc T vào năm 2004 với giá 350.000.000đ khi chuyển nhượng hai bên đã giao tiền và nhận đất đầu đủ đồng thời làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật, hiện trạng từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay không thay đổi, khi chuyển nhượng không đo đạc cụ thể, chuyển nhượng theo hiện trạng. Vợ chồng ông Trung bà Hương với vợ chồng ông Danh bà Vy không thỏa thuận chiều ngang chuyển nhượng đất là 6,3 m phần bên hông là đất của bà Dung với bà Thủy

Ngày 13/4/2017 bà Vy có đơn khởi kiện ông Trung bà Hương nêu Tòa án xác định vợ chồng ông Danh bà Vy có lấn chiếm đất của bà Thủy và bà Dung thì đề nghị vợ chồng ông Trung bà Hương có trách nhiệm trả tiền tương đương với giá trị đất cho bà Thủy và bà Dung. Vì vợ chồng ông Danh bà Vy mua nhà + đất theo hiện trạng của vợ chồng ông Trung bà Hương để lại, vợ chồng ông Danh bà Vy không thay đổi hiện trạng hay có nói thêm gì.

Ý kiến của ông Nguyễn Khắc T và bà Vũ Thị H:

Diện tích đất thuộc thửa 124, tờ bản đồ 32, Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng có nguồn gốc trước đây là của (Ông Vũ Văn Quốc và bà Vũ Thị Thơ hiện nay đã chết) tặng cho bà Hương và ông Trung được UBND huyện Bảo Lâm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị H vào ngày 17/7/1999, diện tích đất được tặng cho có chiều ngang là 6,3 m chiều dài chạy thẳng xuống dưới hết đất, sau đó vợ chồng ông bà làm nhà với chiều ngang nhà là 06 m còn dư ra 30 cm, do đất của bà Dung và bà Thủy ở phía cao hơn nên ông Trung và Hương đề nghị được xây bức tường chắn hai bên. Phần diện tích đất nhờ này ông Trung và bà Hương làm đường đi bên hông để vào nhà, khi mượn đất là người nhà và hàng xóm nên các bên chỉ nói miệng không lập văn bản giấy tờ gì, đến năm 2004 vợ chồng ông Trung bà Hương chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 124, tờ bản đồ 32, Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng cho vợ chồng ông Danh bà Vy với giá là 300.000.000đ vợ chồng ông đã nhận đủ tiền và giao đất, khi chuyển nhượng vợ chồng ông Trung có nói với vợ chồng ông Danh bà Vy phần đất đường bên hông nhà mượn của bà Dung và bà Thủy để xây bức tường chắn đất, hiện trạng chuyển nhượng từ đó cho đến nay không có gì thay đổi, còn việc ông Danh bà Vy đặt ống nước thông ra quốc lộ 20 sau này vợ chồng ông nghe nói nên mới biết. Vợ chồng ông chuyển nhượng theo sổ đỏ chứ không theo hiện trạng đất.

Nay bà Vy khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông trả tiền cho bà Dung và bà Thủy phần diện tích đất theo yêu cầu khởi kiện của bà Dung và bà Thủy theo giá tiền chứng thư thẩm định giá ngày 31/3/2017 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Việt Tín vợ chồng ông hoàn toàn không đồng ý.

Ý kiến của bà Nguyễn Ngọc P : Vào Năm 2016 bà có nhận chuyển nhượng của bà Vũ Thị Thoại D diện tích đất thuộc thửa 1080, tờ bản đồ 32, Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng, khi chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tờ tay với nhau chưa làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật, bà Phượng đã nhận đất và giao tiền.

Nay bà Dung khởi kiện vợ chồng ông Danh bà Vy về việc tranh chấp đất bà không yêu cầu giải quyết quyền lợi gì trong vụ án này. Bà sẽ tự giải quyết với bà Dung bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

Nguyên đơn, bị đơn thống nhất với bản đồ địa chính thửa đất có lồng ghép hồ sơ địa chính để kiểm tra ngày 18/9/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm.

Tòa án đã tiến hành hòa giải giữa các đương sự nhưng không thành

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu như trên.

Sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm phát biểu ý kiến 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 cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Đề nghị Hội đồng xét xử Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Vũ Thị Thoại D** và bà **Phạm Thu T** về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” với bà **Đỗ Trịnh Hoài V** và ông **Nguyễn Quốc D**.

Công nhận 3,17m² đất thuộc 1 phần thửa 1080, tờ bản đồ 32, Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng là của bà Dung, chiều ngang phía trước là 34 cm, chiều ngang phía sau là 33cm, chiều dài là 9,62 m.

Công nhận 3,64 m² đất thuộc 1 phần thửa 123, tờ bản đồ 32, Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng là của bà Thủy, chiều ngang phía trước là 33 cm, chiều ngang phía sau là 32cm, chiều dài là 10,86 m, nhưng buộc vợ chồng ông Danh bà Vy trả lại tiền cho bà Thủy theo chứng thư thẩm định giá. Vợ chồng ông Danh bà Vy được sử dụng phần diện tích đất trên của bà Thủy.

Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của bà Vy về việc yêu cầu ông Trung bà Hương trả tiền trị giá tranh chấp đất cho bà Thủy và bà Dung.

Về chi phí tố tụng: Đề nghị Hội xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguồn gốc thửa đất số 1080, tờ bản đồ 32 (Bản đồ mới), Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng là của bà Dung được tặng cho từ (Ông Vũ Văn Quốc và bà Vũ Thị Thơ hiện nay đã chết) và được UBND huyện Bảo Lâm cấp giấy CN QSD đất ngày 17/7/1999. Diện tích đất được cấp là 50m²

[2] nguồn gốc thửa đất 123, tờ bản đồ 32 (Bản đồ mới), Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng với diện tích 479 m2 là của vợ chồng bà Thủy được bố mẹ chồng tặng cho. Đến năm 2014 chồng bà Thủy là ông Dương Văn Răng chết, sau đó gia đình làm thủ tục thừa kế sang tên cho bà Thủy.

[3] nguồn gốc 124, tờ bản đồ 32 (Bản đồ mới), Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng với diện tích 399 m2 do vợ chồng ông Danh bà Vy nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Khắc Trung và bà Vũ Thị H vào năm 2004 với giá chuyển nhượng là 350.000.000đ (Đất + nhà).

[4] Căn cứ vào hiện trạng và bản đồ địa chính đối với thửa 124, tờ bản đồ 32 (Bản đồ mới), Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng thì phần điểm đầu, điểm giữa và điểm

cuối là như nhau nhưng theo bản đồ đặc địa chính thửa đất có lồng ghép hồ sơ địa chính để kiểm tra ngày 18/9/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm thì phần đất hiện nay ông Danh bà Vy sử dụng phần điểm đầu, phần bắt đầu tranh chấp điểm số 07 là 6,3 m, tiếp theo là 6,64 m điểm số 08, tiếp theo là 6,62 m điểm thứ 11 chứng tỏ phần đất phía sau có sử dụng qua phần đất của bà Dung và bà Thủy. Phần diện tích bắt đầu tranh chấp từ 6,3 m phù hợp với lời trình bày của ông Trung và bà Hương diện tích đất chiều ngang khi ông Trung bà Hương được tặng cho là và sau đó chuyển nhượng chỉ là 6,3m phần diện tích từ điểm số 04 cho đến điểm số 07 chiều là 15,58 m (Theo bản đồ đặc địa chính thửa đất có lồng ghép hồ sơ địa chính để kiểm tra ngày 18/9/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm) ông Danh bà Vy sử dụng đúng thực tế là 6.3m, còn từ điểm số 8 cho đến điểm thứ 11 chiều là 20,21 m + 27 cm sau điểm thứ 11 (Theo bản đồ đặc địa chính thửa đất có lồng ghép hồ sơ địa chính để kiểm tra ngày 18/9/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm) ông Danh bà Vy sử dụng lớn hơn 6,3 m chiều ngang.

Do vậy bà Dung yêu cầu vợ chồng ông Danh bà Vy trả lại diện tích đất lấn chiếm là $3,17m^2$, chiều ngang phía trước là 34 cm, chiều ngang phía sau là 33cm, chiều dài là 9,62 m thuộc 1 phần thửa 1080, tờ bản đồ 32, Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng, bà Thủy yêu cầu vợ chồng ông Danh bà Vy trả lại diện tích đất lấn chiếm là $3,64 m^2$, chiều ngang phía trước là 33 cm, chiều ngang phía sau là 32cm, chiều dài là 10,86 m thuộc 1 phần thửa 123, tờ bản đồ 32, Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng là có cơ sở chấp nhận.

Hiện nay hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên đã bị thất lạc nên trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên UBND huyện Bảo Lâm không có cơ sở trả lời.

[5] Do vậy căn cứ vào Điều 688 Bộ luật dân sự 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166; Điều 170; Điều 202; Điều 203 Luật đất đai cần công nhận diện tích đất tranh chấp là $3,17m^2$, chiều ngang phía trước là 34 cm, chiều ngang phía sau là 33cm, chiều dài là 9,62 m thuộc 1 phần thửa 1080, tờ bản đồ 32, Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng là của bà Dung và $3,64 m^2$, chiều ngang phía trước là 33 cm, chiều ngang phía sau là 32cm, chiều dài là 10,86 m thuộc 1 phần thửa 123, tờ bản đồ 32, Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng là của bà Thủy và cần buộc bà Vy và ông Danh phải trả lại diện tích đất trên cho bà Dung và bà Thủy.

Tại phiên Tòa hôm nay bà Thủy đồng ý nhận tiền theo chứng thư thẩm định giá và phía bị đơn cũng khẳng định nếu xác định lấn đất thì cũng đồng ý trả tiền do vậy cần buộc vợ chồng ông Danh bà Vy phải trả cho bà Thủy số tiền 31.045.560đ ($3,64 m^2 \times 8.529.000/ m^2 = 31.045.560đ$)

Vợ chồng ông Danh bà Vy được sử dụng $3,64 m^2$ đất, chiều ngang phía trước là 33 cm, chiều ngang phía sau là 32cm, chiều dài là 10,86 m thuộc 1 phần thửa 123, tờ bản đồ 32, Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng.

[6] Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Vy với vợ chồng ông Trung bà Hương là không có cơ sở chấp nhận vì thực tế ông Trung bà Hương chỉ chuyển nhượng cho bà Vy và ông Danh chiều ngang đất là 6,3 m không chuyển nhượng phần đất mượn của bà Thủy và bà Dung thực tế theo hồ sơ và hợp đồng chuyển nhượng thì chỉ chuyển nhượng phần đất như ông Trung trình bày. Tại phiên Tòa đại diện theo ủy quyền của ông Danh bà Vy cùng ông Trung thống nhất không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa 124, tờ bản đồ 32 Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng.

[7] Về chi phí đo vẽ xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá: Tổng chi phí 9.752.400 đ, trong đó chi phí đo vẽ 1.252.400 đ, chi phí xem xét thẩm

định tại chỗ 1.500.000đ, chi phí thẩm định giá 7.000.000đ do yêu cầu khởi kiện của bà Dung và bà Thủy được chấp nhận nên cần buộc bà Vy và ông Danh phải chịu các chi phí trên, toàn bộ số tiền chi phí trên bà Dung và bà Thủy đã tạm nộp nên cần buộc ông Danh và bà Vy phải thanh toán lại cho bà Thủy và bà Dung 9.752.400 đ tiền chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá. Theo tỷ phần thanh toán cho bà Dung 4.876.200 đ thanh toán cho bà Thủy 4.876.200 đ.

[8] Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội số 10/2009/UBTVQH ngày 27 tháng 02 năm 2009.

Ông Danh bà Vy phải trả lại bà Dung và bà Thủy 6,81 m² đất thuộc 1 phần thửa 1080 và 1 phần thửa 123, tờ bản đồ 32, Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng nên ông Danh bà Vy phải nộp 2.904.124 đ án phí DSST ($6,81 \text{ m}^2 \times 8.529.000/\text{m}^2 = 58.082.490 \text{ đ} \times 5\% = 2.904.124 \text{ đ}$).

Do yêu cầu khởi kiện đối với ông Trung bà Hương không được Tòa án chấp nhận nên bà Vy phải nộp 200.000đ án phí DSST.

Tổng cộng ông Danh bà Vy phải nộp 3.104.124 đ án phí DSST.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; khoản 1 Điều 227; khoản 1, 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 166; Điều 170; Điều 202; Điều 203 Luật đất đai.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Vũ Thị Thoại D** và bà **Phạm Thu T** về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” với bà **Đỗ Trịnh H** và ông **Nguyễn Quốc D**.

Công nhận 3,17m² đất thuộc 1 phần thửa 1080, tờ bản đồ 32, Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng là của bà Dung, chiều ngang phía trước là 34 cm (Từ điểm thứ 07 cho đến điểm thứ 08 theo bản đồ đặc địa chính thửa đất có lồng ghép hồ sơ địa chính để kiểm tra ngày 18/9/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm), chiều ngang phía sau là 33cm, chiều dài là 9,62 m.

Công nhận 3,64 m² đất thuộc 1 phần thửa 123, tờ bản đồ 32, Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng là của bà Thủy, có chiều ngang phía trước là 33 cm (Từ điểm thứ 09 theo bản đồ đặc địa chính thửa đất có lồng ghép hồ sơ địa chính để kiểm tra ngày 18/9/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm), chiều ngang phía sau là 32cm, chiều dài là 10,86 m.

Buộc bà Đỗ Thị Hoài Vy và ông Nguyễn Quốc Doanh phải trả lại cho bà Vũ Thị Thoại D 3,17m² đất thuộc 1 phần thửa 1080, tờ bản đồ 32, Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng. Phần đất trả lại cho bà Dung có chiều ngang phía trước là 34 cm (Từ điểm thứ 07 cho đến điểm thứ 08 theo bản đồ đặc địa chính thửa đất có lồng ghép hồ sơ địa chính để kiểm tra ngày 18/9/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm), chiều ngang phía sau là 33cm, chiều dài là 9,62 m. Có tứ cận hai phía giáp thửa 1080, một phía giáp thửa 124, một phía giáp thửa 123 tờ bản đồ 32 Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng. Tài sản trên đất bà Dung có trách nhiệm tự tháo dỡ.

Buộc ông Nguyễn Quốc Doanh và bà Đỗ Trịnh Hoài V phải trả cho bà Phạm Thu T số tiền 31.045.560 (Ba mươi một triệu không trăm bốn mươi lăm ngàn năm trăm sáu mươi) đồng do ông Danh bà Vy sử dụng phần đất của bà Thủy.

Ông Danh bà Vy được sử dụng phần đất của bà Thủy là 3,64 m² thuộc 1 phần thửa 123, tờ bản đồ 32, Lộc An, Bảo Lâm, Lâm Đồng, có chiều ngang phía trước là 33 cm (Từ điểm thứ 09 theo bản đồ địa chính thửa đất có lồng ghép hồ sơ địa chính để kiểm tra ngày 18/9/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm), chiều ngang phía sau là 32cm, chiều dài là 10,86 m. Có tứ cận hai phía giáp thửa 123, một phía giáp thửa 124, một phía giáp thửa 1080 tờ bản đồ 32 Lộc An – Bảo Lâm – Lâm Đồng.

(Theo bản đồ địa chính thửa đất có lồng ghép lên hồ sơ địa chính để kiểm tra ngày 18/9/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm).

Bà Thủy ông Danh bà Vy có trách nhiệm điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Trịnh Hoài Vvề việc yêu cầu ông Nguyễn Khắc Trung và bà Vũ Thị H trả tiền trị giá đất lấn chiếm cho bà Thủy và bà Dung.

2. Về chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá: Buộc bà Đỗ Trịnh Hoài Vvà ông Nguyễn Quốc Doanh phải trả lại cho bà Phạm Thu T 4.876.200đ và trả lại cho bà Vũ Thị Thoại D 4.876.200đ tiền chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội số 10/2009/UBTVQH ngày 27 tháng 02 năm 2009.

Buộc bà Đỗ Trịnh Hoài Vvà ông Nguyễn Quốc Doanh phải nộp 3.104.124đ án phí Dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 639.675đ tạm ứng án phí bà Vy đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004668 ngày 14/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm. Ông Danh bà Vy còn phải nộp 2.464.449đ.

Hoàn trả lại cho bà Phạm Thu T 1.500.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006862 ngày 11/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm.

Hoàn trả lại cho bà Vũ Thị Thoại D 1.500.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006861 ngày 11/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm.

Báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án (Hoặc trong hạn 15 ngày kể từ ngày niêm yết bản án tại trụ sở UBND xã, phường, thị trấn nơi đương sự vắng mặt cư trú), để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

(Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chỉ được quyền kháng cáo phần có liên quan).

“Bản án này 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, 7a, 7b và Điều 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:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Bảo Lâm;
- Chi cục THA dân sự huyện Bảo Lâm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(ĐÃ KÝ)

Nguyễn Đình Phong

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Nội nhận:

THẨM

- TAND tænh Lâm Ñoàng.

PHIÊN TOAØ

- VKSND huyeãn Baûo Lâm.

- Chi cuïc THADS huyeãn Baûo Lâm.

- Caùc ñoõng söi.

- Lòu hoà sö.

TM. HOÄI ÑOÀNG XEÙT XÖÙ SÔ

THẨM PHAÙN – CHUÛ TOAÏ

Nguyeãn Ñinh Phong

Báo cáo án vụ

“*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 39/2017/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn Bạo**- Sinh năm 1965

Bà Hồ Thị Viết- Sinh năm 1970

Địa chỉ: Thôn Thanh Bình, Lộc Đức, Bảo Lâm, Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Hồ Thị Phương**- Sinh năm 1975

Địa chỉ: 161A, Nguyễn Văn Cừ, Lộc Sơn, Bảo Lộc, Lâm Đồng.

Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn Năm**- Sinh năm 1943.

Địa chỉ: Thôn Thanh Bình, Lộc Đức, Bảo Lâm, Lâm Đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. **Ủy ban nhân dân huyện Bảo Lâm**

Địa chỉ: Tổ 8, thị trấn Lộc Thắng, Bảo Lâm, Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Trung Kiên** – Sinh năm 1971.

Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bảo Lâm.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trung Kiên: Ông **Nguyễn Trung Thành**- Sinh năm 1963.

Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bảo Lâm.

2. Bà **Trần Thị Thu** - Sinh năm 1952.

Địa chỉ: Thôn Thanh Bình, Lộc Đức, Bảo Lâm, Lâm Đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Thu : Ông **Nguyễn Văn Năm**- Sinh năm 1943.

Địa chỉ: Thôn Thanh Bình, Lộc Đức, Bảo Lâm, Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 21/5/2015, đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/8/2016 cùng những lời trình bày của nguyên đơn Hải thể hiện:

Vào năm 1996 ông Bạo bà Viết nhận chuyển nhượng lại của vợ chồng ông Năm bà Thu diện tích đất 6.000 m² với giá chuyển nhượng là 01 chỉ vàng 24K. Khi chuyển nhượng do tin tưởng nhau nên hai bên không làm giấy tờ chuyển nhượng, việc giao tiền nhận đất cũng không có bất kỳ giấy tờ gì. Hai bên cũng không đo đạc diện tích đất cụ thể nhưng có ra thực địa chỉ đất. Từ khi nhận chuyển nhượng cho tới nay thì toàn bộ diện tích đất do ông Bạo bà Viết canh tác và sử dụng ổn định nhưng có một phần diện tích là 826 m² thuộc một phần thửa 330 và 847 m² thuộc một phần thửa 200 – Tờ

bản đồ 18 – Lộc Đức – Bảo Lâm – Lâm Đồng được Ủy ban nhân dân huyện Bảo Lâm lại cấp Giấy CN QSD đất cho ông Năm tại phần Quyết định số 18/ QĐ- UB ngày 28/02/1998 của Ủy ban nhân dân huyện Bảo Lâm. Hiện nay trên diện tích đất tranh chấp có cây cà phê đang trong giai đoạn kinh doanh là ông Bạo bà Viêt trồng và canh tác.

Do vậy ông Bạo bà Viêt làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm giải quyết buộc ông Nguyễn Văn Năm trả lại phần diện tích đất tranh chấp gồm 826 m² thuộc một phần thửa 330 và 847 m² thuộc một phần thửa 200 – Tờ bản đồ 18 – Lộc Đức – Bảo Lâm – Lâm Đồng. Đồng thời ông Bạo bà Viêt yêu cầu Tòa án tuyên hủy 1 phần Quyết định số 18/ QĐ- UB ngày 28/02/1998 của Ủy ban nhân dân huyện Bảo Lâm.

Ý kiến của bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bà Thu ông Nguyễn Văn Năm trình bày: Vào khoảng năm 1996 vợ chồng ông Năm bà Thu có chuyển nhượng cho ông Bạo bà Viêt diện tích đất khoảng 5.000 m², hai bên không lập giấy tờ gì, với giá chuyển nhượng là 05 chỉ vàng. Hai bên đã nhận vàng và nhận đất. Việc giao đất cũng không lập giấy tờ mà chỉ ra thực địa chỉ đất. Còn lại 4.000 m² là vợ chồng ông Năm bà Thu cho ông Bạo mượn để làm ăn. Khi cho mượn thì ông Năm có lập giấy cho mượn đất, nội dung trong giấy ghi diện tích đất cho mượn khoảng 6.000 m² nhưng chỉ ước chừng chứ không đo đạc diện tích đất cụ thể. Tổng cộng diện tích chuyển nhượng và cho mượn là 9.000 m² ông Bạo quản lý, sử dụng, canh tác từ năm 1996 cho đến nay. Riêng đối với các nghĩa vụ đối với Nhà nước như đóng thuế thì do ông Năm thực hiện chứ ông Bạo không đóng thuế. Trong 9.000 m² đất thì có 5.000 m² đã được cấp giấy CN QSD đất cho ông Bạo, còn 4.000 m² thì được cấp giấy CN QSD đất cho ông Năm.

Ông Năm vẫn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần diện tích 5.000 m² đất, còn 4.000 m² ông Năm cho ông Bạo mượn thì ông Năm yêu cầu ông Bạo trả lại. Do đây là tài sản hợp pháp của ông Năm nên không khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Bạo trả lại diện tích đất 4.000 m² mà ông Năm đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/01/2017 UBND huyện Bảo Lâm có công văn số 24/UBND nội dung:

Thửa 200 diện tích 2.155 m², thửa 201 diện tích 29.415m² tờ bản đồ 18(44-4) – Lộc Đức – Bảo Lâm – Lâm Đồng, mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp, đã được UBND huyện Bảo Lâm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu L 176782 cho ông Nguyễn Văn Năm và bà Trần Thị Thu tại Quyết định số 18/ QĐ- UB ngày 28/02/1998, số vào sổ cấp giấy : H00718.

Năm 2009 thửa 201 - tờ bản đồ 18 – Lộc Đức – Bảo Lâm – Lâm Đồng, được tách thành 04 thửa mới gồm: Thửa 330 diện tích 13.703 m², thửa 331 diện tích diện tích 3.712 m², thửa 332 diện tích 4.870 m², thửa 333 diện tích 7.130 m². Mục đích sử dụng: đất nông nghiệp.

Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên là đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

Đối với kết quả đo vẽ ngày 17/5/2016 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm và chứng thư thẩm định giá ngày 31/3/2014 của công ty cổ phần thẩm định giá Việt Tín ông Bạo và bà Viêt hoàn toàn nhất trí còn ông Năm không có ý kiến gì.

Quan điểm của Thẩm phán:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Cở sở chấp nhận; Nguyên đơn sử dụng diện tích đất trên từ năm 1996 cho đến nay.
- Trưởng thôn nơi có đất tranh chấp thừa nhận toàn bộ tài sản trên đất đều do nguyên đơn trồng và chăm sóc từ năm 1996 cho đến nay.

Nôi nhaân:

THAẢM

- TAND tænh Laâm Ñoàng.

PHIEÂN TOAØ

- VKSND huyeãn Baûo Laâm.

- Chi cuïc THADS huyeãn Baûo Laâm.

- Caùc ñöông söï.

- Löu hoà sô.

TM. HOÃI ÑOÀNG XEÙT XÖÙ SÔ

THAẢM PHAÙN – CHUÛ TOAÏ

Nguyeãn Ñinh Phong

