

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN LẠC
TỈNH HÒA BÌNH**

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

Bản án số: 01/2017/DS-ST
Ngày 22 - 9-2017.
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN LẠC, TỈNH HÒA BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Cao Sơn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Văn Thụ.
Ông Bùi Văn Rừng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Anh Phương— Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Lạc, tỉnh Hòa Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Lạc, tỉnh Hòa Bình tham gia phiên tòa: Ông Đinh Mạnh Cơ - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Lạc, tỉnh Hòa Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 05/2017/TLST - DS ngày 16 tháng 03 năm 2017 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2017/QĐXX-ST ngày 07 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Bùi Văn N, sinh năm 1955.
Nơi cư trú: Xóm K, xã Đ, huyện T, tỉnh Hòa Bình. Có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn: Ông Hà Văn Ứ, sinh năm 1948.
Nơi cư trú: Xóm K, xã Đ, huyện T, tỉnh Hòa Bình. Có mặt tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Anh Hà Văn H, sinh năm 1987. Nơi cư trú: xóm K, xã Đ, huyện T, tỉnh Hòa Bình. Có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ kèm theo, đại diện nguyên đơn trình bày: Năm 1982, ông Bùi Văn N được bố mẹ để lại cho sử dụng một thửa đất do bố mẹ ông khai phá từ lâu. Vị trí thửa đất là nằm trọn trên một quả đồi tại xóm K, xã Đ, huyện Tân Lạc, tỉnh Hòa Bình, có tứ cận: phía Đông giáp đất nhà ông Bùi Văn N, phía Tây giáp đất vườn nhà bà Bùi Thị C, phía Nam

giáp đất của Hợp tác xã xóm K, phía Bắc giáp đường liên xóm. Ngày 01/4/1996 gia đình ông được UBND huyện Tân Lạc cấp chung trong một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các thửa đất tại tờ bản đồ số 3 và số 3a, với các thửa đất số 28, 33, 83, 88, 48, 95 và 110 với tổng diện tích là 66.500m² tại xóm K, xã Đ, huyện Tân Lạc, tỉnh Hòa Bình mang tên Bùi Văn N, trong đó thửa đất nói trên là thửa đất số 95, tờ bản đồ số 3a, có diện tích 23.000m². Từ năm 2012 đến nay, gia đình hộ ông Hà Văn Ú đã tự ý chiếm dụng khoảng gần 3.000m² thuộc thửa số 95 để trồng cây hoa màu và hiện nay đang trồng cây keo tai tượng. Ông N đã nhiều lần đến nhà ông Ú để trao đổi về việc trả lại đất nhưng gia đình ông Ú không đồng ý. Tranh chấp đã được chính quyền cơ sở xã hòa giải nhưng đều không thành, có lần ông Hà Văn Ú hứa trả nhưng lại không thực hiện. Đến nay hai bên gia đình không thống nhất được với nhau về việc giải quyết tranh chấp nêu trên nên ông N đã làm đơn khởi kiện đối với ông Hà Văn Ú, yêu cầu ông Hà Văn Ú phải trả lại diện tích đất gần 3.000m² mà gia đình ông Hà Văn Ú đang chiếm dụng.

Phía Bị đơn là ông Hà Văn Ú trình bày: Thực tế, gia đình ông có sử dụng một thửa đất chung một quả đồi với gia đình ông Bùi Văn N. Vị trí của thửa đất mà gia đình ông sử dụng nằm giữa phần đất của gia đình ông Bùi Văn N, thửa đất có diện tích khoảng 3.000m² đến 4.000m². Đất đó chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc của thửa đất tranh chấp là do cháu trai của ông là Đình Văn C mua của Hợp tác xã xóm K, xã Đ, huyện Tân Lạc, Hòa Bình năm 1987. Năm 1998 anh C đi khai hoang và định cư tại thôn L, xã I, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai thì để lại cho ông thửa đất này và ông đã sử dụng liên tục từ năm 1998 cho đến nay. Đến năm 2014 ông Bùi Văn N có đến nhà ông để đòi thửa đất này nhưng gia đình ông không đồng ý vì cho rằng đất đó là đất mà anh C đã cho ông từ năm 1998 và ông đã sử dụng từ năm 1998 đến nay không có bất kỳ tranh chấp nào. Nay ông Bùi Văn N có đơn khởi kiện yêu cầu ông trả lại phần đất khoảng gần 3.000m² thì ông đồng ý trả lại vì phần đất đó ông Bùi Văn N đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên ông Bùi Văn N phải có trách nhiệm bồi thường thỏa đáng số tài sản là cây keo trên đất, trị giá khoảng 6.000.000 đồng.

Ngày 11/5/2017 Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất tranh chấp. Đã xác định vị trí, tứ cận thửa đất của ông Bùi Văn N và diện tích đất tranh chấp. Theo đó diện tích đất tranh chấp xác định là 2.982,9m², vị trí nằm trọn giữa thửa đất của ông Bùi Văn N. Tứ cận diện tích đất tranh chấp: phía Bắc và phía Nam giáp đất của ông N, phía Đông giáp đất nhà ở ông Hà Văn Ú, phía Tây giáp phần đất rừng nhà ông Hà Văn Ú. Hình dạng thửa đất tranh chấp là hình tam giác. Trên đất tranh chấp đo đếm được có 750 cây keo lai, được xác định do anh Hà Văn H, là con trai ông Hà Văn Ú trồng từ đầu năm 2016 và một số cây rừng mọc tự nhiên.

Tòa án cũng đã ủy thác thu thập chứng cứ lấy lời khai anh Đình Công C (tên gọi khác là Đình Văn C), anh C khai rằng nguồn gốc đất tranh chấp là của anh do đã được Hợp tác xã chia cấp cho anh thâm canh từ năm 1988, diện tích khoản 2.000m², hình dạng thửa đất có hình tam giác. Tháng 11/1998, anh C di

cư vào xã I, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai và có để lại cho cậu là ông Hà Văn Ú sử dụng thửa đất nêu trên. Thửa đất này chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho đến hiện nay anh Đinh Công C cũng không có giữ bất kỳ loại giấy tờ nào liên quan đến thửa đất.

Phía Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Hà Văn H trình bày: Do không biết được đất đó thuộc quyền sử dụng đất của ông Bùi Văn N mà cho rằng đất đó là của gia đình do anh Đinh Công C cho gia đình từ năm 1998. Nên đầu năm 2016, anh H có trồng 750 cây keo tai tượng và một số cây tạp trên phần đất mà ông Hà Văn Ú và ông Bùi Văn N đang tranh chấp. Nay ông Hà Văn Ú là bố của anh H đồng ý trả lại phần đất đó cho gia đình ông Bùi Văn N thì anh không có ý kiến gì. Tuy nhiên, đối với tài sản trên đất là 750 cây keo tai tượng và một số cây gỗ tạp thì anh yêu cầu ông Bùi Văn N phải thanh toán cho anh số tiền mà anh đã bỏ ra trồng, chăm sóc trong thời gian qua. Đồng thời anh có đơn đề nghị yêu cầu định giá tài sản đối với 750 cây keo tai tượng và một số cây gỗ tạp theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/5/2017.

Theo kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản ngày 28/7/2017 xác định giá trị 750 cây keo tai tượng là 9.750.000 đồng và giá trị của 16 cây gỗ tạp là 800.000 đồng. Tổng giá trị tài sản trên đất là 10.550.000 đồng.

Tại phiên hòa giải ngày 01/8/2017, ông Hà Văn Ú thừa nhận diện tích đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Bùi Văn N và đồng ý trả lại toàn bộ diện tích 2.982,9m² cho ông Bùi Văn N. Ông Bùi Văn N đồng ý nhận sở hữu 750 cây keo và trả toàn bộ giá trị số cây keo trên đất cho anh Hà Văn H là 9.750.000 đồng. Anh Hà Văn H không yêu cầu ông Bùi Văn N trả giá trị các cây rừng tự nhiên trên đất. Tuy nhiên, trong thời hạn 7 ngày ông Bùi Văn N đã làm đơn đề nghị thay đổi thỏa thuận; không đồng ý trả anh H toàn bộ giá trị cây mà chỉ trả một phần vì cho rằng trong vụ việc cũng có lỗi của anh H do anh đã biết đó là đất tranh chấp nhưng vẫn cố tình trồng cây vào.

Diễn biến tại phiên tòa, ông Bùi Văn N và ông Hà Văn Ú giữ nguyên thỏa thuận về việc trả lại đất tranh chấp. Phía anh Hà Văn H giữ nguyên yêu cầu ông Bùi Văn N bồi hoàn giá trị cây keo anh đã trồng trên đất tranh chấp. Tuy nhiên, theo kết quả định giá là 9.750.000 đồng nhưng tại phiên tòa anh H chỉ yêu cầu ông N bồi thường toàn bộ tiền cây giống, công trồng, chăm sóc là 6.000.000 đồng. Ông Bùi Văn N chỉ chấp nhận hỗ trợ một phần công trồng, chăm sóc là 3.000.000 đồng.

Phía đại diện Viện kiểm sát nhận định về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự khi giải quyết vụ án. Đối với các đương sự đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng. Về nội dung vụ án: thấy rằng đất tranh chấp thuộc đất đã được cấp giấy chứng nhận cho ông Bùi Văn N. Diện tích đất tranh chấp đã được xem xét, đo đạc xác định vị trí chính xác. Thỏa thuận trả lại đất giữa ông Hà Văn Ú và ông Bùi Văn N là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Đối với yêu cầu của anh Hà

Văn H thấy rằng: anh Hà Văn H tự ý trồng cây vào vùng đất đang có tranh chấp; chưa biết đất thuộc quyền sử dụng của ông N hay ông Ú (bố đẻ anh H) nên anh H cũng có một phần lỗi. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử xem xét và chỉ buộc ông Bùi Văn N có nghĩa vụ trả một phần giá trị cây trên đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về tố tụng*: Quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định là Tranh chấp quyền sử dụng đất. Các đương sự đều có nơi cư trú tại huyện Tân Lạc, tỉnh Hòa Bình nên Tòa án nhân dân huyện Tân Lạc thụ lý giải quyết là đúng 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.

[2] *Về nội dung vụ án*: Xét nguồn gốc đất tranh chấp phía nguyên đơn khai là do bố mẹ để lại từ lâu đời và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1996 thuộc thửa số 95, tờ bản đồ số 3, nằm trong diện tích thửa đất có diện tích 23.000m² tại xóm K, xã Đ, huyện Tân Lạc, tỉnh Hòa Bình. Phía bị đơn khai do cháu là Đình Công C (tức Đình Văn C) được Hợp tác xã chia cấp và cho năm 1988. Anh Đình Công C cũng khẳng định thửa đất anh được Hợp tác xã chia cho thâm canh và có diện tích khoảng 2.000m² nhưng thừa nhận đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có bất kỳ loại giấy tờ gì liên quan. Thửa đất tranh chấp đã được xem xét, đo đạc cụ thể có diện tích 2.982,9m². Tại phiên hòa giải và tại phiên tòa ông Hà Văn Ú đồng ý trả lại cho ông Bùi Văn N diện tích 2.982,9m² đất tranh chấp. Xét đây là thỏa thuận tự nguyện giữa các bên, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, phù hợp diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Bùi Văn N ngày 01/4/1996 nên Hội đồng xét xử xét chấp nhận.

[3] *Về yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* là anh Hà Văn H. Trên đất tranh chấp đã được xem xét, thẩm định tại chỗ có 750 cây keo tai tượng. Các bên đương sự đều thừa nhận là do anh Hà Văn H trồng từ đầu năm 2016. Do vậy Hội đồng xét xử xác nhận đó là tài sản của anh Hà Văn H, căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Giá trị của số tài sản này được định giá là 9.750.000 đồng. Các bên đều nhất trí kết quả định giá tài sản. Yêu cầu đã được Tòa án hòa giải nhưng trong hạn 7 ngày ông Bùi Văn N thay đổi thỏa thuận này vì cho rằng anh Hà Văn H cũng có lỗi khi trồng cây vào đất tranh chấp nên ông không đồng ý bồi thường toàn bộ giá trị cây mà chỉ chịu một phần. Tại phiên tòa anh Hà Văn H chỉ yêu cầu ông Bùi Văn N bồi thường tiền cây giống, công trồng và chăm sóc cây là 6.000.000 đồng. Ông Bùi Văn N chỉ chấp nhận bồi thường số tiền là 3.000.000 đồng. Xét: số cây anh H trồng là đầu năm 2016, trong khi đó tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn N và ông Hà Văn Ú đã xảy ra từ năm 2014. Việc anh H cho rằng chưa biết đất tranh chấp là của ai và cứ trồng là mạo hiểm nên anh Hà Văn H cũng có lỗi trong việc trồng cây, do vậy anh H cũng phải chịu một phần thiệt hại là có căn

cứ. Cụ thể anh Hà Văn H phải chịu thiệt hại $\frac{1}{2}$ giá trị cây (đã được định giá) trên đất tranh chấp; ông Bùi Văn N chỉ phải bồi thường $\frac{1}{2}$ giá trị cây trên đất cho anh H là $9.750.000 : 2 = 4.875.000$ đồng là hợp lý.

[4] *Về án phí*: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Nguyên đơn phải chịu án phí của phần yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được Tòa án chấp nhận theo quy định tại khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Các đương sự còn phải chịu chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 5 Điều 166 Luật đất đai; khoản 4 Điều 275, 279 và 280 của Bộ luật dân sự 2015:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 11 Điều 70; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 6 Điều 26; điểm a, 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, lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Công nhận thỏa thuận giữa ông Bùi Văn N và ông Hà Văn Ú: ông Hà Văn Ú có nghĩa vụ trả lại cho ông Bùi Văn N diện tích đất tranh chấp là $2.982,9m^2$ tại xóm K, xã Đ, huyện Tân Lạc, tỉnh Hòa Bình, thuộc diện tích đất tại thửa số 95, tờ bản đồ số 3a theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Bùi Văn N ngày 01/4/1996.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của anh Hà Văn H về việc bồi thường giá trị cây trên đất tranh chấp giữa ông Bùi Văn N và ông Hà Văn Ú; buộc ông Bùi Văn N bồi thường cho anh Hà Văn H $\frac{1}{2}$ giá trị 750 cây keo trên đất là 4.785.000 (*Bốn triệu, bảy trăm tám mươi lăm nghìn*) đồng. Ông Bùi Văn N được sở hữu toàn bộ 750 cây keo anh Hà Văn H đã trồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Án phí: Ông Hà Văn Ú phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Bùi Văn N phải chịu 243.750 đồng án phí dân sự về việc bồi thường giá trị cây, được trừ vào 450.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0001286 ngày 16/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Lạc; ông Bùi Văn N còn được nhận lại số tiền chênh lệch là 206.250 đồng.

4. Chi phí tố tụng:

4.1. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 700.000 đồng. Ông Hà Văn Ú phải chịu khoản tiền này. Khoản tiền này ông Bùi Văn N đã nộp tạm ứng nên ông Hà Văn Ú phải trả cho ông Bùi Văn N số tiền này.

4.2. Chi phí định giá tài sản là 500.000 đồng. Ông Bùi Văn N phải chịu khoản tiền này. Khoản tiền này anh Hà Văn H đã nộp tạm ứng nên ông Bùi Văn N phải trả cho anh Hà Văn H số tiền này.

Trường hợp bản án 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 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hòa Bình;
- VKSND huyện Tân Lạc;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện Tân Lạc;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Cao Sơn