TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BẢO LÂM
TỈNH LÂM ĐỒNG
Số: 41/2017/DS- ST
Ngày: 14-9-2017.
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 toạ phiên toà: Ông **Nguyễn Đình Phong** - Thẩm phán.
- Các hội thẩm nhân dân:
  - Bà **Nguyễn Thị Duyên.**
  - Ông **Nguyễn Ry.**
- Thư ký phiên toà: Bà **Trần Thị Hà Vi**- Thư ký Toà án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm tham gia phiên toà: Ông **Phạm Văn Thành** - Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 14 tháng 9 năm 2017, tại Hội trường tổ dân phố 9- Lộc Thắng- Bảo Lâm- Lâm Đồng, xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số 24/2017/TLST- DS ngày 10 tháng 3 năm 2017 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 65/2017/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Mộng Đ**- Sinh năm 1971.
Ông **Lý A D**- Sinh năm 1967
Địa chỉ: Thôn 6, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.
Bị đơn: Bà **Dương Thị M**- Sinh năm 1965.
Địa chỉ: Số 07, đường Tây Sơn, phường 2, Tp. B1, tỉnh Lâm Đồng.
Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Ông **Đồng Văn M1**- Sinh năm 1963.
Địa chỉ: Số 07, đường Tây Sơn, phường 2, Tp. B1, tỉnh Lâm Đồng.
(Bà Đ, ông D, bà M, ông M1 có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 22/12/2016 cùng những lời trình bày của nguyên đơn thể hiện:

Nguồn gốc diện tích đất thuộc thửa 566- tờ bản đồ 30- Lộc An- Bảo Lâm- Lâm Đồng là do vợ chồng bà Đ ông D nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Bùi Đắc M2 bà Võ Thị H vào ngày 10/8/2009, với giá nhận chuyển nhượng 80.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên ra thực địa chỉ đất và đã nhận đất giao tiền đầy đủ. Sau đó thửa 566 tách thành thửa 769 và thửa 770- tờ bản đồ 30- Lộc An- Bảo Lâm- Lâm Đồng. Thửa 769 vợ chồng ông D bà Đ quản lý còn thửa 770 vợ chồng ông D bà Đ tặng cho ông Lý Văn M3 bà Nguyễn Thị C. Đến năm 2010 vợ chồng ông D bà Đ canh tác đất thì xảy ra tranh chấp với bà M. Diện tích đất thuộc thửa 769- tờ bản đồ 30- Lộc An- Bảo Lâm- Lâm Đồng theo giấy CN QSD đất là 1.427 m^2 nhưng theo bản trích đo địa chính thửa đất có lồng ghép hồ sơ địa chính để kiểm tra ngày 05/7/2017 của Chi nhánh

Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm qua tính toán lại diện tích đất thực tế là 1.377 m^2 . Hiện nay vợ chồng ông D bà Đ chỉ quản lý và sử dụng phần diện tích đất 653m^2 , còn lại 724 m^2 do bà M lấn chiếm.

Do vậy bà Đ và ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm giải quyết buộc bà M trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 724 m^2 thuộc 1 phần thửa 769- tờ bản đồ 30- Lộc An- Bảo Lâm- Lâm Đồng. Vợ chồng bà Đ ông D đồng ý thanh toán lại cho bà M giá trị cây cà phê trên diện tích đất 724 m^2 với giá 132.750 đồng/ 1 cây, mật độ 110 cây/ 1.000 m^2 .

Nếu yêu cầu của vợ chồng bà Đ ông D không được chấp nhận thì vợ chồng ông D bà Đ không khởi kiện vợ chồng ông Bùi Đắc M2 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án này.

Ý kiến của bị đơn:

Bà M là chủ sử dụng đất liền kề với đất của vợ chồng ông D bà Đ. Nguồn gốc diện tích đất của bà M là Nông trường cà phê Lộc An cho tự khai hoang, tự trồng cây, tự chăm sóc, tự đóng thuế. Đến năm 2007 Nông trường cà phê Lộc An giải thể thì ông Trần Duy T (Địa chỉ cụ thể bà M không rõ) xin được cấp đất và được UBND huyện Bảo Lâm giao đất, giao bao nhiêu m^2 thì bà M không rõ nhưng UBND huyện Bảo Lâm đã lấy 1 phần đất của gia đình bà M cùng với 1 phần đất của ông M1 giao cho ông Tuấn. Sau đó UBND huyện Bảo Lâm lại tiếp tục thu hồi của gia đình bà M một phần đất và giao lại cho ông M2, lúc đó gia đình bà M không đồng ý nên xảy ra tranh chấp đất với gia đình ông M2, bà M cũng không đồng ý việc thu hồi đất của UBND huyện Bảo Lâm .

Nguyên nhân diện tích đất của gia đình bà M không được cấp giấy CN QSD đất hết là do đất tranh chấp với ông M2. Đến năm khoảng 2009 thì ông Bùi Đắc M2 chuyển nhượng cho vợ chồng bà Đ ông D, khi ông Bùi Đắc M2 chỉ ranh giới đất cho vợ chồng bà Đ ông D không có mặt bà M.

Nay vợ chồng bà Đ ông D khởi kiện yêu cầu bà M trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 724 m^2 thuộc 1 phần thửa 769- tờ bản đồ 30- Lộc An- Bảo Lâm- Lâm Đồng, bà M hoàn toàn không đồng ý. Vì diện tích đất tranh chấp 724 m^2 thuộc một phần thửa 769- tờ bản đồ 30- Lộc An- Bảo Lâm- Lâm Đồng là do bà M quản lý và sử dụng từ trước cho đến nay bà M không lấn chiếm đất của vợ chồng ông D bà Đ, nếu bà Đ ông D thiếu đất thì tự khởi kiện ông Bùi Đắc M2.

Tại phiên toà hôm nay nguyên đơn, bị đơn 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 Nguyễn Thị Mộng Đ và ông Lý A D về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* với bà Dương Thị M.

Công nhận 724 m^2 đất tranh chấp thuộc 1 phần thửa 769- tờ bản đồ 30- Lộc An- Bảo Lâm- Lâm Đồng cho bà Nguyễn Thị Mộng Đ và ông Lý A D.

Buộc bà Nguyễn Thị Mộng Đ và ông Lý A D phải trả lại cho bà Dương Thị M trị giá cây trồng trên diện tích đất 724 m^2 thuộc 1 phần thửa 769- tờ bản đồ 30- Lộc An- Bảo Lâm- Lâm Đồng với số tiền 10.620.000đ.

Về chi phí tố tụng: Đề nghị Hội xét xử buộc bà Dương Thị M phải chịu.

Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử buộc đương sự phải chịu án phí DSST 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] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Bùi Đắc M2 bà Võ Thị H bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng bà Nguyễn Thị Mộng Đ ông Lý A D được UBND xã Lộc An, huyện Bảo Lâm chứng thực ngày 10/8/2009 thể hiện vợ chồng ông M2 bà H chuyển nhượng cho vợ chồng ông D bà Đ 1.803 m^2 đất thuộc toàn bộ thửa 566 - tờ bản đồ 30- Lộc An- Bảo Lâm- Lâm Đồng với giá 80.000.000 đ và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bảo Lâm (Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm) đăng ký biến động ngày 17/8/2009 vợ chồng ông D đã giao đủ tiền và nhận đất trên thực địa, sau đó thửa 566 - tờ bản đồ 30- Lộc An- Bảo Lâm- Lâm Đồng tách thành thửa 769 với diện tích 1.427 m^2 và thửa 770 với diện tích 376 m^2. Thửa 769 vợ chồng ông D bà Đ quản lý còn thửa 770 vợ chồng ông D bà Đ tặng cho ông Lý Văn M3 bà Nguyễn Thị C. Do tranh chấp đất đai với bà M nên ông D và bà Đ có đơn khởi kiện tại Tòa án và đề nghị Tòa án kết hợp với các cơ quan chuyên môn tiến hành đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản tranh chấp. Vào ngày 08/6/2017 Tòa án cùng với các cơ quan chuyên môn tiến hành đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản tranh chấp nhưng bà M cản trở, chống đối nên chỉ đo vẽ được phần diện tích đất hiện nay ông D và bà Đ quản lý còn phần diện tích đất tranh chấp không tiến hành đo vẽ được. Theo bản trích đo địa chính thửa đất có lồng ghép hồ sơ địa chính để kiểm tra ngày 05/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm thì qua tính toán lại diện tích đất thực tế thuộc thửa 769 - tờ bản đồ 30- Lộc An- Bảo Lâm- Lâm Đồng là 1.377 m^2 ông D bà Đ thống nhất với diện tích đất thực tế này. Hiện nay vợ chồng ông D bà Đ chỉ quản lý và sử dụng phần diện tích đất 653m^2 , còn lại là 724 m^2 do bà M lấn chiếm. Do vậy bà Đ và ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm giải quyết buộc bà M trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 724 m^2 thuộc 1 phần thửa 769- tờ bản đồ 30- Lộc An- Bảo Lâm- Lâm Đồng là có cơ sở chấp nhận vì ông D bà Đ xuất trình được chứng cứ chứng M1 cho yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ và đúng pháp luật đó là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Bùi Đắc M2 và bà Võ Thị H bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng bà Nguyễn Thị Mộng Đ và ông Lý A D, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm đăng ký biến động ngày 17/8/2009, đồng thời tại nội dung công văn số 1648/UBND ngày 25/8/2017 của UBND huyện Bảo Lâm thì trình tụ thủ tục , nội dung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 566 - tờ bản đồ 30- Lộc An- Bảo Lâm- Lâm Đồng đã cấp cho ông Bùi Đắc M2 là đúng theo quy định.

Bà M cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là do gia đình bà khai phá của Nông trường cà phê Lộc An nhưng sau đó được UBND huyện Bảo Lâm thu hồi một phần đất để giao cho ông M2, căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện 1.803 m^2 đất thuộc thửa 566 - tờ bản đồ 30- Lộc An- Bảo Lâm- Lâm Đồng được UBND huyện Bảo Lâm giao cho ông Bùi Đắc M2 và ông Bùi Đắc M2 có trách nhiệm thanh lý hợp đồng nhận khoán với Nông trường cà phê Lộc An. Đồng thời trình tụ thủ

tục, nội dung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 566 - tờ bản đồ 30- Lộc An- Bảo Lâm- Lâm Đồng đã cấp cho ông Bùi Đắc M2 là đúng theo quy định, được UBND huyện Bảo Lâm trả lời tại công văn số 1648/UBND ngày 25/8/2017.

[2] Do vậy căn cứ vào Điều 688 Bộ luật dân sự 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 202; Điều 203 Luật đất đai cần công nhận diện tích đất tranh chấp là 724 m^2 thuộc 1 phần thửa 769- tờ bản đồ 30- Lộc An- Bảo Lâm- Lâm Đồng cho ông D bà Đ.

[3] Hiện nay trên tích đất 724 m^2 có cây cà phê do bà M chăm sóc. Tòa án đã tiến hành làm việc để cho các đương sự thỏa thuận về trị giá tài sản tranh chấp nhưng bà M không đồng ý và không ký tên vào biên bản, đồng thời bà M cản trở việc thẩm định giá tài sản nên tại biên bản làm việc ngày 11/7/2017 bà Đ ông D đồng ý thanh toán cho bà M giá trị cây cà phê là 132.750 đồng/ cây, với mật độ 110 cây/ 1.000 m^2, yêu cầu trên của ông D bà Đ là có cơ sở chấp nhận vì bà M cản trở việc thẩm định giá, do vậy cần buộc ông D bà Đ phải trả lại cho bà M trị giá cây cà phê như sau: 724 m2 x 0,11 cây/m2 = 80 cây (Làm tròn) x 132.750 đ = 10.620.000đ.

[4] Về chi phí đo vẽ xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí công tác phí thẩm định giá: Tổng chi phí 3.212.900 đ, trong đó tiền chi phí đo vẽ 962.900 đ, tiền xem xét thẩm định tại chỗ 1.550.000đ, tiền công tác phí do hủy hợp đồng thẩm định giá 700.000đ do yêu cầu khởi kiện của ông D bà Đ được chấp nhận nên cần buộc bà M phải chịu các chi phí trên, toàn bộ số tiền chi phí trên ông D bà Đ đã tạm nộp nên cần buộc bà M phải thanh toán lại cho ông D bà Đ 3.212.900 đ tiền chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và công tác phí thẩm định giá.

[5] Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và 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 và lệ phí Tòa án.

Bà M phải trả lại cho ông D bà Đ 724 m^2 thuộc 1 phần thửa 769- tờ bản đồ 30- Lộc An- Bảo Lâm- Lâm Đồng nên bà M phải nộp 1.303.200 đ án phí DSST (724 m^2 x 36.000đ/m2 (Đất nông nghiệp trồng cây lâu năm thuộc vị trí một) = 26.064.000 đ x 5% = 1.303.200 đ).

Bà Đ ông D phải trả cho bà M 10.620.000đ trị giá cây cà phê nên bà Đ ông D phải nộp 531.000 đ án phí DSST (10.620.000đ x 5% = 531.000 đ).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; khoản 4 Điều 207 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 **Nguyễn Thị Mộng Đ** và ông **Lý A D** về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* với bà **Dương Thị M**.

Công nhận 724 m^2 đất thuộc 1 phần thửa 769- tờ bản đồ 30- Lộc An- Bảo Lâm- Lâm Đồng cho bà Nguyễn Thị Mộng Đ và ông Lý A D, giao tài sản trên đất là cây cà phê cho bà Nguyễn Thị Mộng Đ và ông Lý A D quản lý sử dụng.

Buộc bà Dương Thị M và ông Đồng Văn M1 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Mộng Đ và ông Lý A D 724 m^2 đất thuộc 1 phần thửa 769- tờ bản đồ 30- Lộc An- Bảo Lâm- Lâm Đồng. Phần đất bà M ông M1 phải trả lại theo bản trích đo địa chính thửa

đất có lồng ghép lên hồ sơ địa chính để kiểm tra ngày 05/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm.

Phần đất trả lại có tứ cận như sau: Một phía giáp một phần thửa 770, hai phía giáp một phần thửa 567, một phía giáp một phần thửa 769 - tờ bản đồ 30- Lộc An- Bảo Lâm- Lâm Đồng.

Ông D bà Đ có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng thực tế sau khi tính toán lại.

Buộc bà Nguyễn Thị Mộng Đ và ông Lý A D phải trả cho bà Dương Thị M và ông Đồng Văn M1 10.620.000 (Mười triệu sáu trăm hai mươi ngàn) đồng tiền trị giá cây cà phê.

2. Về chi phí đo vẽ xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí công tác phí thẩm định giá: Buộc bà Dương Thị M phải trả lại cho ông Lý A D và bà Nguyễn Thị Mộng Đ 3.212.900 đ tiền chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và công tác phí 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 v 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 và lệ phí Tòa án.

Buộc bà Dương Thị M phải nộp 1.303.200 đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Lý A D và bà Nguyễn Thị Mộng Đ phải nộp 531.000 đ án phí Dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 1.250.000đ tạm ứng án phí ông D bà Đ đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004623 ngày 10/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm. Hoàn trả lại cho ông D bà Đ 719.000đ.

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.

(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 TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nôi nhaän:
THAÅM
- TAND tænh Laâm Ñoàng.

PHIEÂN TOAØ
- VKSND huyeän Baûo Laâm.
- Chi cuïc THADS huyeän Baûo Laâm.
- Caùc ñöông söï.
- Löu hoà sô.

TM. HOÄI ÑOÀNG XEÙT XÖÛ SÔ THAÅM PHAÙN – CHUÛ TOAÏ

Nguyeãn Ñình 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 m^2 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 Viết trồng và canh tác.

Do vậy ông Bạo bà Viết 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 Viết 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 Viết diện tích đất khoảng 5.000 m^2 , 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 m^2 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 m^2 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 m^2 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 m^2 đất thì có 5.000 m^2 đã được cấp giấy CN QSD đất cho ông Bạo, còn 4.000 m^2 thì được cấp giấy CN QSD đất cho ông Năm.

Ông Năm vẫn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần diện tích 5.000 m^2 đất, còn 4.000 m^2 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 gải quyết buộc ông Bạo trả lại diện tích đất 4.000 m^2 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 Viết 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 nhaän:
THAÅM
- TAND tænh Laâm Ñoàng.

PHIEÂN TOAØ
- VKSND huyeän Baûo Laâm.
- Chi cuïc THADS huyeän Baûo Laâm.
- Caùc ñöông söï.
- Löu hoà sô.

TM. HOÄI ÑOÀNG XEÙT XÖÛ SÔ THAÅM PHAÙN – CHUÛ TOAÏ

Nguyeãn Ñình Phong