TÒA ÁN NHÂN DÂN **TP. BUÔN MA THUỘT** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **91**/2018/DS-ST
Ngày 29/11/2018
Về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TP. BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Vũ Văn Đức

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Tiến Dũng
2. Ông Nguyễn Hưng.

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh - Thư ký Toà án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Trần Duy Toàn - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 29/11/2018, tại Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2018/TLST-DS ngày 03/01/2018 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 118/2018/QĐXXST-DS ngày 26/10/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 99/2018/QĐST-DS ngày 14/11/2018, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Ông La Ích B - Sinh năm : 1975.

Địa chỉ: Số X đường Ph, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk - *Có mặt.*

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Tạ Quang T - Luật sư văn phòng luật sư T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ: Số X1 đường Ng, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk - *Có mặt.*

*** Bị đơn:** Bà Lê Thị L - Sinh năm: 1959.

Địa chỉ: Số X2 đường Ph, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk - *Vắng mặt.*

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan**: Bà Nguyễn Thị Hồng Tr - Sinh năm: 1976.

Địa chỉ: Số X3 đường H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk - *Có đơn xin xét xử vắng mặt.*

*** Người làm chứng:**

- Bà Chung Thị C, ông La Tư H, ông La Ích Ph (cùng địa chỉ: Số X4 đường H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk).

- Bà Nguyễn Thị D (Địa chỉ: Số G đường Ph, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk).

- Bà Nguyễn Thị S (Địa chỉ: Số X4 đường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk).

- Ông Nguyễn Văn Đ (Địa chỉ: Số X5 đường Ng, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk).

Những người làm chứng đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Nguyên đơn - ông La Ích B trình bày:***

Ông La Ích B có diện tích đất 1.220m^2 thuộc thửa đất số 3 (thửa đất cũ: 7), tờ bản đồ số 15 (tờ bản đồ cũ: 7) tại phường T, thành phố B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 239565 do UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 27/11/2013 mang tên La Ích B. Nguồn gốc diện tích đất được UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp GCNQSD đất số X776070 cho hộ bà Chung Thị C vào ngày 03/7/2003, sau đó bà Chung Thị C và ông La Tư H tặng cho lại cho ông B.

Năm 2015, bà Lê Thị L (là hàng xóm ở sát cạnh đất nhà ông B) tiến hành xây dựng nhà ở. Bà L có đề nghị mượn tạm phần đất của ông B còn trống, ngay sát đất bà L để đổ vật liệu xây dựng làm nhà thì được ông B đồng ý, việc cho mượn này chỉ nói miệng chứ không lập thành văn bản. Tuy nhiên sau khi xây nhà xong đến nay, bà L vẫn rào đất này và không dọn dẹp trả lại cho ông B.

Quá trình khởi kiện, ông La Ích B yêu cầu bà Lê Thị L phải trả lại diện tích đất đã mượn khoảng 100m^2, có tứ cận: phía Bắc giáp suối, phía Nam giáp đường Nguyễn Siêu, phía Đông giáp đất bà L, phía Tây giáp đất của ông B; Phần đất này nằm trong diện tích đất 1.220m^2 nói trên của ông B. Theo kết đo đạc lần đầu xác định phần đất tranh chấp có diện tích 167,28m^2 nhưng ông B chỉ yêu cầu bà L trả lại diện tích đất là 156,6m^2 (chiều rộng 5,8m, chiều dài 27m). Sau đó ông B đề nghị đo đạc bổ sung và căn kết quả đo đạc lại ông B yêu cầu bà Lê Thị L phải trả lại đất đã mượn có diện tích trên thực tế là 115,6m^2, có tứ cận:

Phía Đông giáp đất bà L, dài 21,59m;

Phía Tây giáp đất của ông B, dài 22,21m;

Phía Nam giáp đường Nguyễn Siêu, dài 5,23m;

Phía Bắc giáp bờ suối, dài 5,42m.

Đối với tài sản trên đất thì bà L cho rằng: bà L trồng 03 cây chuối, chồng bà L - ông X khi còn sống trồng 01 cây bơ (ông X chết năm 1995). Trên thực tế chưa xác định được ai là người trồng các cây này nhưng để bà L hợp tác giải quyết vụ án nên ông B đã đồng ý lời khai của bà L. Do đó ông B đồng ý thanh toán lại giá trị các cây này theo biên bản định giá cho bà L nếu bà L trả lại đất cho ông B.

Ngoài ra, ông B không đồng ý với việc bà L khai có hàng rào tôn và ít xà bần trên đất tranh chấp vì các tài sản này không còn giá trị, kết quả định giá các bên

cũng đã nhất trí thông qua, trong quá trình mượn đất đổ vật liệu xây nhà xong, bà L không dọn dẹp để trả lại đất cho ông B.

**** Bị đơn - bà Lê Thị L tại bản tự khai, biên bản hòa giải trình bày:***

Năm 2011, bà L có cho ông La Ích Ph vay 630.000.000 đồng nhưng không trả nợ. Đến đầu năm 2012, bà Chung Thị C (mẹ của ông Ph) thỏa thuận với bà L để cấn trừ diện tích đất khoảng 100m^2 (chiều rộng 5m, chiều dài 20m), có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp suối, phía Nam giáp đường Nguyễn Siêu, phía Đông giáp đất bà L, phía Tây giáp đất của ông B, đất thuộc một phần thửa đất số 3, tờ bản đồ số 15, tại số X đường Ph, phường T, thành phố B với giá 500.000.000 đồng để trả nợ thay cho ông Ph; Số tiền 130.000.000 đồng còn nợ lại khi nào ông Ph về sẽ trả cho bà L. Việc cấn trừ đất, chuyển nhượng này không lập văn bản, chỉ thỏa thuận bằng miệng và sau khi thỏa thuận, bà L đã nhận đất, rào lại.

Đến tháng 10/2017 ông La Ích B (là con trai bà C và em ông Ph) phát sinh tranh chấp diện tích đất nói trên với bà L vì cho rằng bà L mượn đất, lấn chiếm của ông B nhưng không trả lại.

Nay ông B khởi kiện yêu cầu bà L trả lại đất cho mượn thì bà L không đồng ý vì bà L không mượn đất của ông B.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị Hồng Tr tại bản tự khai, biên bản hòa giải trình bày:***

Bà Tr và ông B đăng ký kết hôn năm 1996. Việc ông B khởi kiện tranh chấp đòi đất cho mượn với bà L thì bà Tr đồng ý với ý kiến của ông B và không có ý kiến gì khác.

**** Người làm chứng*** *- Bà Chung Thị C tại biên bản lấy lời khai trình bày:* Trước đây bà C có trả tiền cho bà L một lần vì ông Ph vay nợ bà L, số tiền 450.000.000 đồng. Bà C có nói bà L đừng cho ông Ph vay tiền nữa vì ông Ph đầu óc không minh mẫn. Sau này việc vay mượn tiền của ông Ph với bà L như thế nào thì bà C không biết, không liên quan đến bà C và bà C cũng không bán đất cho bà L để trả nợ cho ông Ph. Hiện nay ông Ph đang khám ở bệnh viện tâm thần và được điều trị ngoại trú.

Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị S, ông La Tư H, ông La Ích Ph, ông Nguyễn Văn Đ nhưng lời khai của bà D và bà S không thể hiện có chứng kiến việc thỏa thuận cấn trừ diện tích đất khoảng 100m^2 giữa bà C với bà L để trả nợ thay cho ông Ph; Còn ông H, ông Ph và ông Đ không tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Ông La Ích B được UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 239565 ngày 27/11/2013 đối với diện tích đất 1.220m^2 thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 15, tại phường T, Tp. Buôn Ma Thuột có nguồn gốc rõ ràng, hợp pháp. Việc bị đơn cho rằng được bà C cấn trừ diện tích đất 100m^2 để trả nợ thay cho ông Ph nhưng bà C không xác nhận nội dung này và bị đơn cũng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh. Do đó việc quản lý, sử dụng đất của bị đơn đối với diện tích đất tranh chấp là không có

căn cứ; Còn ông B khởi kiện tranh chấp đất đai và yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất đã mượn là có căn cứ, phù hợp với với quy định của pháp luật. Đề nghị HĐXX áp dụng các điều 255, 256, 688 của Bộ luật dân sự (BLDS) 2005 để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tại phiên tòa, buộc bà Lê Thị L phải trả lại đất đã mượn có diện tích theo kết quả đo trên thực tế là 115,6m^2.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Buôn Ma Thuột phát biểu quan điểm như sau:

- *Về tố tụng:* Quá trình điều tra, thu thập chứng cứ của vụ án từ khi thụ lý đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán đã tuân thủ đúng trình tự của BLTTDS. Tại phiên tòa HĐXX và nguyên đơn đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật.

- *Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 147, Điều 220, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS); Áp dụng các điều 255, 256, 688 của BLDS 2005 và các điều 160, 161, 165, 166 BLDS 2015.

Buộc bà Lê Thị L phải trả cho ông La Ích B diện tích đất 115,6m^2, đất có tứ cận: Phía Bắc giáp suối, Phía Nam giáp đường Nguyễn Siêu, Phía Đông giáp đất bà Lê Thị L, Phía Tây giáp đất của ông La Ích B, đất thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 15, đất toạ lạc tại phường T, thành phố Buôn Ma Thuột, nằm trong GCNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 239565 ngày 27/11/2013 mang tên ông La Ích B. Các chi phí định giá, đo vẽ đất và án phí, các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả thẩm tra công khai các tài liệu, chứng cứ tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ nội dung yêu cầu của nguyên đơn, hồ sơ vụ án thì nguyên đơn - ông B yêu cầu Tòa án giải quyết về tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc bị đơn - bà L trả lại diện tích đất đã mượn. Đồng thời bị đơn - bà L có nơi cư trú tại TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Do đó HĐXX xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân TP. Buôn Ma Thuột theo quy định tại khoản 2, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS.

[2]. Về thủ tục tố tụng:

Tòa án đã triệu tập phiên tòa hợp lệ lần thứ hai đối với bị đơn - bà L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Tr nhưng bà Tr có đơn xin xét xử vắng mặt, còn bà L có đơn xin hoãn phiên tòa lần thứ hai. Xét thấy việc bà L xin hoãn phiên tòa với lý do đi khám bệnh nhưng không cung cấp tài liệu kèm theo nên không có căn cứ để xem xét. Do đó căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 BLTTDS, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn - bà L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Tr.

[3]. Về nội dung:

Ngày 03/7/2003 UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp GCNQSD đất số X776070 đối với diện tích đất 1.220m^2 (nay thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 15, tại phường T, thành phố B) cho hộ bà Chung Thị C. Sau đó bà Chung Thị C và ông La Tư H tặng cho lại cho ông La Ích B và đến ngày 27/11/2013, ông B được UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 239565 đối với diện tích đất nói trên. Như vậy quyền quản lý, sử dụng của ông B đối với diện tích đất 1.220m^2, thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 15, tại phường T, Tp. Buôn Ma Thuột là hợp pháp, được pháp luật bảo vệ.

Quá trình giải quyết vụ án, ông B cho rằng bà L mượn đất để đổ vật liệu xây nhà nhưng sau đó không giao trả lại mặt bằng buộc ông B khởi kiện ra Tòa án. HĐXX xét thấy việc bà L quản lý, sử dụng một phần diện tích đất đã được cấp cho ông B làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông B nên nguyên đơn khởi kiện tranh chấp và yêu cầu bị đơn giao lại phần diện tích trên thực tế là 115,6m^2 nằm trong GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông B là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Xét việc bị đơn - bà L cũng xác định diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 3, tờ bản đồ số 15, tại phường T Công, Tp. Buôn Ma Thuột (nay đã cấp cho ông B). Tuy nhiên bà L cho rằng đầu năm 2012, bà Chung Thị C thỏa thuận với bà L để cấn trừ diện tích đất này với giá 500.000.000 đồng để trả nợ thay cho ông Ph nhưng bà L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào thể hiện nội dung thỏa thuận cấn trừ đất và bà C cũng không xác nhận nội dung như bà L trình bày. Đồng thời bà L cũng không cung cấp được tài liệu thể việc giảm số nợ vay của ông Ph sau khi cấn trừ đất (nếu có), mà hiện nay các giấy vay nợ ghi tên ông Ph do bà L cung cấp vẫn là 630.000.000 đồng. Do đó lời trình bày của bà L là không phù hợp, không có căn cứ pháp lý nên không được chấp nhận.

Ngoài ra, nếu ông Ph có vay tiền và còn nợ bà L thì đây là quan hệ pháp luật khác, không liên quan đến ông B; Bà L có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

Từ những nhận định trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột là có căn cứ; xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với nguồn gốc, hồ sơ đất đai và quá trình sử dụng đất, phù hợp với kết quả đo đạc, mốc ranh giới sử dụng đất của các bên nên HĐXX cần chấp nhận, buộc bị đơn - bà L trả lại cho ông B diện tích đất 115,6m^2.

[4]. Về tài sản trên đất tranh chấp:

Tại biên bản định giá các bên xác định trên đất tranh chấp có 03 cây chuối và 01 cây bơ (có giá trị thành tiền là 427.000 đồng). Quá trình giải quyết vụ án, ông B đồng ý với ý kiến bà L cho rằng các cây này do gia đình bà L trồng. Tại phiên tòa ông B xác định sẽ hoàn trả giá trị các cây trồng trên đất cho bà L nếu bà L trả lại đất cho ông B. HĐXX xét thấy ý kiến của ông B là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

[5]. Về chi phí thẩm định, định giá, đo vẽ kỹ thuật:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn - bà L phải nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.000.000 đồng; chi phí đo vẽ kỹ thuật là 2.676.000 đồng;

Nguyên đơn - ông B được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí đo vẽ kỹ thuật là 2.676.000 đồng và số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 2.000.000 đồng sau khi thu được của bị đơn.

[6]. Về án phí:

Bị đơn - bà L phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm về việc kiện đòi tài sản.

Nguyên đơn - ông B phải nộp 300.000 đồng tiền án phí DSST về việc hoàn trả giá trị tài sản trên đất và không phải chịu án phí DSST về việc kiện đòi tài sản.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 147, 157, 165, 220; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và các điều 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đã sửa đổi, bổ sung của nguyên đơn - ông La Ích B.

Buộc bị đơn - bà Lê Thị L có trách nhiệm phải trả lại cho ông La Ích B diện tích đất 115,6m^2 (thuộc một phần thửa đất số 3, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại phường T, thành phố Buôn Ma Thuột, được UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 239565 ngày 27/11/2013 cho ông La Ích B), có tứ cận:

Phía Đông giáp đất bà L, dài 21,59m;

Phía Tây giáp đất của ông B, dài 22,21m;

Phía Nam giáp đường Nguyễn Siêu, dài 5,23m;

Phía Bắc giáp bờ suối, dài 5,42m.

Ông La Ích B được quyền quản lý, sử dụng cây trồng trên đất theo biên bản định giá ngày 30/8/2018 (gồm: 03 cây chuối và 01 cây bơ).

2. Ông La Ích B có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị cây trồng trên đất với số tiền 427.000 đồng cho bà Lê Thị L.

Áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất trong quá trình thi hành án.

3. Về chi phí thẩm định, định giá, đo vẽ kỹ thuật:

Bà Lê Thị L phải nộp 2.000.000 đồng *(Hai triệu đồng)* chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và phải nộp 2.676.000 đồng *(Hai triệu sáu trăm bảy mươi sáu ngàn đồng)* chi phí đo vẽ kỹ thuật;

Ông La Ích B được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là 2.000.000 đồng *(Hai triệu đồng)* và số tiền tạm ứng chi phí đo vẽ kỹ thuật là 2.676.000 đồng *(Hai triệu sáu trăm bảy mươi sáu ngàn đồng)* sau khi thu được của bà Lê Thị L.

4. Về án phí:

Bà Lê Thị L phải nộp 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm;

Ông La Ích B phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm về việc hoàn trả giá trị tài sản trên đất, khấu trừ vào số tiền 7.500.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2016/0004946 ngày 29/12/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột. Ông La Ích B được nhận lại 7.200.000 đồng *(Bảy triệu hai trăm ngàn đồng)* tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

Án xử sơ thẩm, đương sự có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án.

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 thoả 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.

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh ĐắkLắk;*
- *VKSND tỉnh ĐắkLắk;*
- *VKSND TP.BMT;*
- *Chi cục THA DS BMT;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu: HS vụ án.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Vũ Văn Đức