

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

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

Bản án số: **49/2017/DS-ST**

Ngày 27-9-2017

V/v : “*Tranh chấp về
quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẢO LÂM, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Biên

- Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà: Nguyễn Thị Tài

2. Bà: Hồ Thị Hồng Liên

- Thư ký phiên Tòa: Bà Vũ Thị Thúy Thành, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo L tham gia phiên tòa: Bà Vũ Ngọc Anh-Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2017, tại Hội trường UBND xã Lộc N, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 26/2016/TLST- DS ngày 29 tháng 3 năm 2016 về việc “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 58/2017/QĐXXST- DS ngày 21 tháng 8 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 46/2017/QĐST-DS ngày 12/9/2017, giữa các đương sự :

1. Nguyên đơn: Ông **Phan H**, sinh năm 1955

Địa chỉ: Số 345 Tự P, phường 1, thành phố Đà L, tỉnh Lâm Đồng;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Lê Thanh D**, sinh năm 1967

Địa chỉ: Số 11A Lam S, phường Lộc S, Thành phố Bảo L, tỉnh Lâm Đồng. “Văn bản ủy quyền ngày 21/3/2016”. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn:

- Ông Nguyễn K, sinh năm 1959 và bà **Bùi Thị T**, sinh năm 1960

Địa chỉ: Thôn 5, xã Lộc N, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông **Nguyễn K**, sinh năm 1959. (Văn bản ủy quyền ngày 16/8/2017). Có mặt

- Ông Phạm Đình C, sinh năm 1966 và Bà **Ngô Thị Thanh S**, sinh năm 1966

Địa chỉ: Thôn 5, xã Lộc N, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân huyện Bảo L.

Địa chỉ: Số 02 Nguyễn Tất T, thị trấn Lộc T, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: ông **Nguyễn Trung K**

Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện Bảo L

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Nguyễn Trung T**

Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện Bảo L, “Văn bản ủy quyền ngày 01/8/2017”.

Vắng mặt

2. Ông Võ Văn H, sinh năm 1962

Địa chỉ: Thôn 4, xã Quảng Khê, huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông. Có đơn đề nghị vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 21/3/2016, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 20/7/2017 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phan H trình bày:

Ngày 14/7/1996, ông nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn H (Thôn 5, xã Lộc N, huyện Bảo L) một thửa đất hoang có diện tích khoảng 1,8ha tại Đồi 6, thôn 5, xã Lộc N, huyện Bảo L với giá 25.000.000 đồng, sau đó ông khai hoang trồng cà phê. Do thiếu vốn nên ông vay của ông Nguyễn K 2.000.000 đồng quy thành 04 chỉ vàng + 03 chỉ tiền lãi thành 07 chỉ vàng 24K, hạn 01 tháng sẽ thanh toán nhưng do ông bị tai nạn và kinh tế gặp khó khăn nên chưa thanh toán được cho ông K. Lợi dụng khó khăn và không gặp mặt ông nên ông K đã lấn chiếm và sử dụng toàn bộ diện tích đất trên của ông. Ông K lấy 09 sào đất của ông bán cho ông Trần Trọng K, ông K thiếu nợ bà T nên ông K giao giấy tờ mua bán viết tay và giao đất cho bà T và bà T tự ý bán cho ông C, bà S. Do vậy, nay ông H khởi kiện yêu cầu bị đơn vợ chồng ông K, bà T và bị đơn vợ chồng ông C, bà S trả lại diện tích đất trên cho ông. Đồng thời, ông H còn yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với ông K; giữa ông K với bà T; giữa bà T với vợ chồng ông C, bà S.

Ngày 20/7/2017, ông Lê Thanh D là đại diện theo ủy quyền của ông H làm đơn khởi kiện bổ sung rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với ông K; giữa ông K với bà T; giữa bà T với vợ chồng ông C, bà S, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông K, bà T và vợ chồng ông C, bà S trả lại diện tích đất trên cho ông. Đồng thời yêu cầu hủy quyết định của UBND huyện Bảo L về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K + bà T và cho ông C + bà S.

Bị đơn ông Nguyễn K và bà T trình bày: Khoảng tháng 8 năm 1996, ông H có vay của vợ chồng ông 07 chỉ vàng 24K, 08 tháng sau không trả nên ông H tự viết giấy vay 07 chỉ vàng và thế chấp ½ thửa đất, hạn 01 tháng sau sẽ thanh toán nhưng ông H không thanh toán nên ông, bà đã sử dụng thửa đất đó 20 năm nay. Do vậy không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H.

Bị đơn ông Phạm Đình C và bà Ngô Thị Thanh S trình bày: Khoảng năm 2006, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của bà T ở Lộc Phát, Bảo Lộc (họ tên đầy đủ và địa chỉ cụ thể do đã lâu nên không nhớ) thửa đất tại thôn 5, xã Lộc N, nay thuộc thửa 150 bản đồ 116 xã Lộc N, huyện Bảo L, diện tích 6.791,4m². Lúc nhận chuyển nhượng đất đã trồng chè cảnh khoảng 05-06 năm tuổi, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng 120 triệu đồng, có viết giấy tay với nhau. Do đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vợ chồng ông, bà kê khai theo thủ tục cấp mới và năm 2007-2008 đã được UBND huyện Bảo L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2013, được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà. Việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông, bà và bà T đã xong, hai bên không có tranh chấp gì, bà T giao đất cho vợ chồng ông canh tác sử dụng từ năm 2006 đến nay và không có tranh chấp. Trong quá trình sử dụng năm 2009, vợ chồng ông phá toàn bộ chè cảnh và trồng mới cà phê Robusta ghép, nay vẫn đang còn cà phê. Vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng đất của bà T không liên quan đến ông H, vợ chồng ông không biết ông H là ai, còn mối quan hệ giữa ông H, ông K, bà T như thế nào vợ chồng ông không biết. Nay ông H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông, bà trả lại diện tích đất thuộc thửa 150 bản đồ 116 xã Lộc N, huyện Bảo L vợ chồng ông, bà không đồng ý vì vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng hợp pháp và đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H yêu cầu hủy quyết định của UBND huyện Bảo L về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà thì vợ chồng ông, bà không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân huyện Bảo L trình bày:

Trình tự thủ tục, nội dung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ 116 xã Lộc N cho ông Phạm Đình C và bà Ngô Thị Thanh S là không đủ cơ sở trả lời. Lý do hồ sơ gốc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lưu tại Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bảo L một phần đã bị thất lạc.

Đối với thửa đất số 137 có diện tích 641,7m² và thửa đất số 147 có diện tích 6.037,4m², tờ bản đồ 116 xã Lộc N trong sổ mục kê đăng ký tên ông Nguyễn K, hiện chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên.

- Ông Võ Văn H trình bày: Ngày 14/7/1996, ông có chuyển nhượng cho ông Phan H 01 mảnh đất hoang, cỏ tranh khoảng 1,8ha ở thôn 5, xã Lộc N, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng với giá thỏa thuận là 25.000.000 đồng, ông H đã thanh toán 20.000.000 đồng, hiện nay ông H còn thiếu tôi 5.000.000 đồng, hai bên có viết giấy tay vào ngày 14/7/1996 và hai bên ký vào giấy viết tay này. Vì đất khai hoang nên lúc đó mảnh đất trên không có giấy tờ gì, chưa kê khai đăng ký với chính quyền địa phương và cũng chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tứ cận thửa đất: Phía Đông giáp đất ông Huyết, phía Tây giáp đất ông Dương T, phía Nam và phía Bắc giáp đất ông sáu N. Lúc chuyển nhượng cho ông H trên đất là cỏ tranh, chưa trồng bất cứ một loại cây gì. Khi chuyển nhượng chỉ ước lượng không đo diện tích thực tế, thửa đất có dạng hình thang. Hiện nay ai canh tác thửa đất này thì ông không biết vì ông chuyển nhượng cho ông H đã

lâu. Ông đã bàn giao đất cho ông H từ năm 1996 nên nay ông đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho ông H. Ông không yêu cầu gì đối với ông H và cũng không yêu cầu Toà án giải quyết trong vụ án này. Hiện nay nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai và thuộc thửa đất nào thì ông không xác định được. Nay ông Phan H tranh chấp quyền sử dụng đất với Nguyễn K + bà Bùi Thị T và ông Phạm Đình C + bà Ngô Thị Thanh S, cụ thể: ông H khởi kiện yêu cầu ông K + bà T trả lại cho ông H các thửa đất số 137 và 147, tờ bản đồ 116 tọa lạc tại thôn 5, xã Lộc N, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng và yêu cầu ông C + bà S trả lại cho ông H thửa đất số 150, tờ bản đồ 116 tọa lạc tại thôn 5, xã Lộc N, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng thì đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Toà án đã tiến hành mở phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không được.

Tại phiên toà hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu nêu trên và đồng ý thanh toán giá trị cây trồng cho bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo L đã phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Toà án, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan H đối với bị đơn ông Nguyễn K, bà Bùi Thị T; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan H đối với bị đơn ông Phạm Đình C, bà Ngô Thị Thanh S, buộc ông Phạm Đình C, bà Ngô Thị Thanh S phải trả lại cho ông Phan H thửa đất số 150, tờ bản đồ 116 có diện tích 6.791,4 m² tọa lạc tại thôn 5, xã Lộc N, huyện Bảo L, buộc ông Phan H phải thanh toán lại cho ông Phạm Đình C, bà Ngô Thị Thanh S giá trị cây cà phê trên thửa đất 150 tờ bản đồ 116 tọa lạc tại thôn 5, xã Lộc N, huyện Bảo L theo chứng thư thẩm định giá, hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Đình C và bà Ngô Thị Thanh S của UBND huyện Bảo L. Ông K, bà T không yêu cầu giải quyết số vàng cho ông H vay; ông C, bà S không yêu cầu gì đối với bà T nên đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm buộc các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] *Về tố tụng:* UBND huyện Bảo L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Toà án triệu tập họp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] *Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền:* Nguyên đơn ông Phan H khởi kiện yêu cầu bị đơn vợ chồng ông Nguyễn K, bà Bùi Thị T trả lại diện tích đất thuộc các thửa 137, 147 bản đồ 116 xã Lộc N, huyện Bảo L; yêu cầu bị đơn vợ chồng ông Phạm Đình C, bà Ngô Thị Thanh S trả lại diện tích đất thuộc thửa 150 bản đồ 116 xã Lộc N, huyện Bảo L.

Phía bị đơn vợ chồng ông K, bà T; vợ chồng ông C, bà S không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Do vậy, xác định quan hệ “Tranh chấp về quyền sử dụng đất” và thuộc thẩm quyền của Tòa án giải quyết theo quy định khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, nguyên đơn cung cấp 01 giấy sang nhượng đất cà phê và tranh bỏ hoang viết tay ngày 14/7/1996; 01 tờ cam kết viết tay của ông Võ Văn H; 01 đơn xác nhận viết tay ngày 29/5/2015 của ông Trần Trọng K; 01 giấy mượn tiền ngày 11/4/1997 (bản photo); các biên bản hòa giải tại UBND xã Lộc N (bản photo).

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Phan H, đối chiếu với các tài liệu, chứng cứ và lời trình bày của các đương sự thấy rằng: Ngày 14/7/1996, ông H có nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn H thửa đất hoang toạ lạc tại thôn 5, xã Lộc N, huyện Bảo L với giá 25.000.000 đồng, sau đó khai hoang trồng cà phê. Do thiếu vốn nên ông vay của ông Nguyễn K 07 chỉ vàng 24K, 08 tháng sau ông H viết 01 “giấy mượn tiền” ngày 11/4/1997 có nội dung “ông H vay của ông Nguyễn K 07 chỉ vàng 24K đã 08 tháng chưa thanh toán gốc và lãi. Nay làm giấy này xin thế chấp $\frac{1}{2}$ diện tích 1,5ha, hẹn 01 tháng sẽ thanh toán dứt điểm. Nếu sai ông K có quyền sang nhượng hoặc sử dụng”. Do ông H không thanh toán tiền vay cho ông K nên ông K, bà T đã sử dụng diện tích đất trên.

Trong quá trình sử dụng, ông K sang nhượng diện tích 6.791,4m² đất cho ông Trần Trọng K, ông K sang nhượng cho bà T và bà T sang nhượng cho ông C, bà S. Hiện nay ông C, bà S đang quản lý, sử dụng thửa đất số 150, tờ bản đồ 116 có diện tích 6.791,4m² toạ lạc tại thôn 5, xã Lộc N, huyện Bảo L. Còn ông K hiện nay đang quản lý, sử dụng thửa đất số 137, tờ bản đồ 116 có diện tích 641,7m² và thửa đất số 147, tờ bản đồ 116 có diện tích 6.037,4m² toạ lạc tại thôn 5, xã Lộc N, huyện Bảo L.

Xét thấy thửa đất số 137, tờ bản đồ 116 có diện tích 641,7m² và thửa đất số 147, tờ bản đồ 116 có diện tích 6.037,4m² toạ lạc tại thôn 5, xã Lộc N, huyện Bảo L hiện nay ông K, bà T đang quản lý, sử dụng là do nhận thế chấp của ông Phan H. Theo quy định tại khoản 1 Điều 77 Luật đất đai năm 1993 thì “*Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được thế chấp quyền sử dụng đất tại các ngân hàng của Nhà nước, các tổ chức tín dụng Việt Nam do Nhà nước cho phép thành lập để vay vốn sản xuất*”. Do vậy, việc ông H thế chấp $\frac{1}{2}$ diện tích thửa đất nêu trên cho ông K, bà T không có giá trị pháp lý. Còn thửa đất số 150, tờ bản đồ 116 có diện tích 6.791,4m² toạ lạc tại thôn 5, xã Lộc N, huyện Bảo L hiện nay ông C, bà S đang quản lý, sử dụng do ông C, bà S nhận chuyển nhượng từ bà T, mà bà T nhận chuyển nhượng từ ông Trần Trọng K, còn ông Trần Trọng K khẳng định ông nhận chuyển nhượng thửa đất này từ ông Nguyễn K. Xét nguồn gốc thửa đất này là của ông Võ Văn H chuyển nhượng cho ông Phan H, còn ông Nguyễn K nhận thế chấp của ông Phan H mà việc thế chấp này không có giá trị pháp lý nên việc ông K chuyển nhượng cho ông K, ông K chuyển nhượng cho bà T và bà T chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà S là vô hiệu.

Toàn bộ thửa đất số 137, tờ bản đồ 116 có diện tích 641,7m², thửa đất số 147, tờ bản đồ 116 có diện tích 6.037,4m² toạ lạc tại thôn 5, xã Lộc N, huyện Bảo L và thửa đất số 150, tờ bản đồ 116 có diện tích 6.791,4m² toạ lạc tại thôn 5, xã Lộc N, huyện Bảo L có nguồn gốc của ông Phan H nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn H vào ngày 14/7/1996,

nội dung này được ông Võ Văn H xác nhận là đúng sự thật.

Do vậy, nay ông H khởi kiện yêu cầu bị đơn vợ chồng ông K, bà T trả lại diện tích đất thuộc các thửa 137, 147 bản đồ 116 toạ lạc tại thôn 5, xã Lộc N, huyện Bảo L; yêu cầu bị đơn vợ chồng ông C, bà S trả lại diện tích đất thuộc thửa 150 bản đồ 116 toạ lạc tại thôn 5, xã Lộc N, huyện Bảo L là có cơ sở chấp nhận.

Đối với thửa đất số 150 bản đồ 116 toạ lạc tại thôn 5, xã Lộc N, huyện Bảo L vợ chồng ông C, bà S nhận chuyển nhượng của bà T nhưng lại kê khai theo thủ tục cấp mới là không đúng sự thật. Theo tài liệu thu thập được thì thực tế UBND huyện Bảo L đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ 116 toạ lạc tại thôn 5, xã Lộc N, huyện Bảo L cho ông Phạm Đình C, bà Ngô Thị Thanh S và được cấp đổi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BO 163423, sổ vào sổ theo dõi cấp giấy CH01860 ngày 23/8/2013. Xét thấy, việc UBND huyện Bảo L cấp chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp đổi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BO 163423, sổ vào sổ theo dõi cấp giấy CH01860 ngày 23/8/2013 cho ông C, bà S là không đúng đối tượng được cấp, không đúng quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông H yêu cầu huỷ quyết định của UBND huyện Bảo L về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K, bà T và cho ông C, bà S nhưng không nêu rõ cần huỷ quyết định nào. Toà án đã yêu cầu ông H bổ sung đơn khởi kiện, cung cấp tài liệu chứng cứ kèm theo nhưng không cung cấp được. Mặt khác, UBND huyện Bảo L cũng không cung cấp được quyết định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà S đối với thửa 150 bản đồ 116 toạ lạc tại thôn 5, xã Lộc N, huyện Bảo L nên không có cơ sở xem xét huỷ Quyết định của UBND huyện Bảo L mà chỉ cần huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BO 163423, sổ vào sổ theo dõi cấp giấy CH01860 ngày 23/8/2013 đã cấp cho ông C, bà S là đủ để sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Phan H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 150 bản đồ 116 xã Lộc N, huyện Bảo L. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BO 163423, sổ vào sổ theo dõi cấp giấy CH01860 ngày 23/8/2013 đứng tên ông Phạm Đình C và bà Ngô Thị Thanh S là đúng quy định của pháp luật. Đối với thửa 137, 147 tờ bản đồ 116 toạ lạc tại thôn 5, xã Lộc N, huyện Bảo L, hiện nay ông Nguyễn K mới đăng ký trong sổ mục kê chưa được UBND huyện Bảo L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Phan H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 137, tờ bản đồ 116 có diện tích 641,7m² và thửa đất số 147, tờ bản đồ 116 có diện tích 6.037,4m² toạ lạc tại thôn 5, xã Lộc N, huyện Bảo L.

Ngày 20/7/2017, ông Lê Thanh D là đại diện theo ủy quyền của ông H làm đơn khởi kiện bổ sung rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với ông K; giữa ông K với bà T; giữa bà T với vợ chồng ông C, bà S. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu này.

Từ những phân tích trên, căn cứ vào Điều 688 Bộ luật dân sự 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 73, Điều 77 Luật đất đai 1993; Điều 166, Điều 170 Luật đất đai 2013 công nhận ông Phan H được quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 137, tờ bản đồ 116 có diện tích 641,7m²; thửa đất số 147 tờ bản đồ 116 có diện tích 6.037,4m² và thửa đất số 150, tờ bản đồ 116 có diện tích 6.791,4 m² tọa lạc tại thôn 5, xã Lộc N, huyện Bảo L. Do vậy, buộc ông Nguyễn K, bà Bùi Thị T phải trả lại cho ông Phan H quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 137, tờ bản đồ 116 có diện tích 641,7m² tọa lạc tại thôn 5, xã Lộc N, huyện Bảo L và quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ 116 có diện tích 6.037,4m² tọa lạc tại thôn 5, xã Lộc N, huyện Bảo L. Buộc ông Phạm Đình C, bà Ngô Thị Thanh S phải trả lại cho ông Phan H quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ 116 có diện tích 6.791,4 m² tọa lạc tại thôn 5, xã Lộc N, huyện Bảo L là đúng quy định của pháp luật.

Giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 137, tờ bản đồ 116 có diện tích 641,7m² tọa lạc tại thôn 5, xã Lộc N, huyện Bảo L là 43.085.021 đồng; Giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ 116 có diện tích 6.037,4m² tọa lạc tại thôn 5, xã Lộc N, huyện Bảo L là 461.205.851 đồng; Giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ 116 có diện tích 6.791,4 m² tọa lạc tại thôn 5, xã Lộc N, huyện Bảo L là 455.988.179 đồng;

Đối với cây chè trên thửa đất số 137, tờ bản đồ 116 có diện tích 641,7m² và thửa đất số 147 tờ bản đồ 116 có diện tích 6.037,4m² do ông Nguyễn K, bà Bùi Thị T đầu tư chăm sóc có giá trị là 295.974.000 đồng nên buộc ông Phan H phải thanh toán lại cho ông Nguyễn K, bà Bùi Thị T giá trị cây chè với số tiền là 295.974.000 đồng; đối với cây cà phê trên thửa đất số 150, tờ bản đồ 116 có diện tích 6.791,4 m² do ông Phạm Đình C, bà Ngô Thị Thanh S đầu tư chăm sóc có giá trị là 123.956.632 đồng nên buộc ông Phan H phải thanh toán lại cho ông Phạm Đình C, bà Ngô Thị Thanh S giá trị cây cà phê với số tiền là 123.956.632 đồng là đúng quy định của pháp luật.

Vợ chồng ông K, bà T có cho ông Phan H vay 07 chỉ vàng 24K nhưng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, nếu sau này ông K, bà T có yêu cầu thì có quyền khởi kiện thành vụ án khác.

Vợ chồng ông C, bà S nhận chuyển nhượng thửa đất 150 nêu trên từ bà T nhưng không có yêu cầu gì đối bà T nên Hội đồng xét xử không xem xét, nếu sau này ông C, bà S có tranh chấp về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì có quyền khởi kiện thành vụ án khác.

Ông Võ Văn H cho rằng, ông H còn thiếu 5.000.000 đồng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét, nếu sau này ông Võ Văn H có yêu cầu thì có quyền khởi kiện thành vụ án khác.

Ông Trần Trọng K chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T nhưng không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét, nếu sau này ông Trần Trọng K có yêu cầu thì có quyền khởi kiện thành vụ án khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông H, ông C, bà S không cung cấp được họ tên,

địa chỉ cụ thể của bà T nên không làm việc được với bà T. Nếu sau này bà T có yêu cầu đối với ông Trần Trọng K thì có quyền khởi kiện thành vụ án khác.

[4] Về chi phí đo vẽ, thẩm định tại chỗ với tổng số tiền 17.174.000 đồng, ông H đã đủ số tiền trên. Trong đó: chi phí đo vẽ, thẩm định tại chỗ với số tiền 6.174.000 đồng, do yêu cầu khởi kiện của ông Phan H được chấp nhận nên buộc ông Nguyễn K, bà Bùi Thị T phải thanh toán lại cho ông H $\frac{1}{2}$ số tiền 6.174.000 đồng là 3.087.000 đồng; buộc ông Phạm Đình C, bà Ngô Thị Thanh S phải thanh toán lại cho ông H $\frac{1}{2}$ số tiền 6.174.000 đồng là 3.087.000 đồng. Chi phí thẩm định giá với số tiền 11.000.000 đồng, do buộc ông H phải thanh toán cho bị đơn giá trị cây trồng trên đất nên buộc ông H phải chịu $\frac{1}{3}$ của số tiền 11.000.000 là 3.666.666 đồng; buộc ông Nguyễn K, bà Bùi Thị T phải thanh toán lại cho ông H 3.666.666 đồng; buộc ông Phạm Đình C, bà Ngô Thị Thanh S phải thanh toán lại cho ông H 3.666.666 đồng là đúng quy định của pháp luật.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Phan H được chấp nhận nên buộc ông Nguyễn K, bà Bùi Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền là 504.290.872 đồng, trong đó của số tiền 400.000.000 đồng $\times 5\% = 20.000.000$ đồng và 104.290.872 đồng $\times 4\% = 4.171.635$ đồng, tổng cộng là 24.171.635 đồng; buộc ông Phạm Đình C, bà Ngô Thị Thanh S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền là 455.988.179 đồng, trong đó 400.000.000 đồng $\times 5\% = 20.000.000$ đồng và 55.988.179 đồng $\times 4\% = 2.239.527$ đồng, tổng cộng là 22.239.527 đồng; buộc ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền giá trị cây trồng trên đất phải thanh toán cho phía bị đơn là 419.930.632 đồng, trong đó 400.000.000 đồng $\times 5\% = 20.000.000$ đồng và 19.930.632 đồng $\times 4\% = 797.225$ đồng, tổng cộng là 20.797.225 đồng.

Vì các lẽ trên :

QUYẾT ĐỊNH :

Áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 688 Bộ luật dân sự 2005; Điều 357, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 73, Điều 77 Luật đất đai 1993; Điều 166, Điều 170 Luật đất đai 2013; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Xử :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan H về việc “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn ông Nguyễn K, bà Bùi Thị T và ông Phạm Đình C, bà Ngô Thị Thanh S.

Công nhận cho ông Phan H được quyền sử dụng đối với thửa đất số 137, tờ bản đồ 116 có diện tích 641,7m²; thửa đất số 147 tờ bản đồ 116 có diện tích 6.037,4m² và thửa đất số 150, tờ bản đồ 116 có diện tích 6.791,4 m² tọa lạc tại thôn 5, xã Lộc N, huyện Bảo L. Buộc ông Nguyễn K, bà Bùi Thị T phải trả lại cho ông Phan H quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 137, tờ bản đồ 116 có diện tích 641,7m² tọa lạc tại thôn 5, xã Lộc N, huyện Bảo L và quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ 116 có diện tích

6.037,4m² tọa lạc tại thôn 5, xã Lộc N, huyện Bảo L. Buộc ông Phạm Đình C, bà Ngô Thị Thanh S phải trả lại cho ông Phan H quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ 116 có diện tích 6.791,4 m² tọa lạc tại thôn 5, xã Lộc N, huyện Bảo L, có trích đo bản đồ địa chính các thửa đất kèm theo.

Buộc ông Phan H phải thanh toán lại cho ông Nguyễn K, bà Bùi Thị T giá trị cây chè trên thửa đất 137, 147 tờ bản đồ 116 tọa lạc tại thôn 5, xã Lộc N, huyện Bảo L với số tiền là 295.974.000 đồng.

Buộc ông Phan H phải thanh toán cho ông Phạm Đình C, bà Ngô Thị Thanh S giá trị cây cà phê trên thửa đất 150 tờ bản đồ 116 tọa lạc tại thôn 5, xã Lộc N, huyện Bảo L với số tiền là 123.956.632 đồng.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BO 163423, sổ vào sổ theo dõi cấp giấy CH01860 ngày 23/8/2013 đứng tên ông Phạm Đình C và bà Ngô Thị Thanh S.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Phan H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 137, tờ bản đồ 116 có diện tích 641,7m², thửa đất số 147, tờ bản đồ 116 có diện tích 6.037,4m² và thửa đất số 150 tờ bản đồ 116 tọa lạc tại thôn 5, xã Lộc N, huyện Bảo L.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Phan H đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với ông K; giữa ông K với bà T; giữa bà T với vợ chồng ông C, bà S.

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 khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

2. Về chi phí đo vẽ, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá:

- Chi phí đo vẽ, thẩm định tại chỗ với số tiền 6.174.000 đồng. Buộc ông Nguyễn K, bà Bùi Thị T phải thanh toán lại cho ông H ½ số tiền 6.174.000 đồng là 3.087.000 đồng; buộc ông Phạm Đình C, bà Ngô Thị Thanh S phải thanh toán lại cho ông H ½ số tiền 6.174.000 đồng là 3.087.000 đồng.

- Chi phí thẩm định giá với số tiền 11.000.000 đồng. Buộc ông H phải chịu 1/3 của số tiền 11.000.000 là 3.666.666 đồng; Buộc ông Nguyễn K, bà Bùi Thị T phải thanh toán lại cho ông H 3.666.666 đồng; Buộc ông Phạm Đình C, bà Ngô Thị Thanh S phải thanh toán lại cho ông H 3.666.666 đồng.

3. Về án phí: Buộc ông Nguyễn K, bà Bùi Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 24.171.635 đồng; Buộc ông Phạm Đình C, bà Ngô Thị Thanh S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 22.239.527 đồng; Buộc ông Phan H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.797.225 đồng, được trừ vào số tiền 1.875.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2013/0006660 ngày 29/3/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo L, ông H còn phải nộp thêm số tiền 18.922.225 đồng.

Bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2015 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, Điều 7a, Điều 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2015.

Nơi nhận :

- TAND tỉnh Lâm Đồng.
- VKS tỉnh Lâm Đồng.
- VKS huyện Bảo L
- Các đương sự.
- THADS huyện Bảo L
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(Đã ký)

Trần Văn Biên