| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN ĐƠN DƯƠNG**<br>**TỈNH LÂM ĐỒNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: **23**/2022/DS-ST
Ngày: 19-7-2022
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐƠN DƯƠNG - TỈNH LÂM ĐỒNG**

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Luyện Thanh Sơn**
*Các Hội thẩm nhân dân:*
1. Ông **Lê Đức Lam**
2. Bà **Bơ Nah Ria Ro Da Huy**

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà **Nguyễn Thị Nga -** Là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng*** *tham gia phiên tòa*: Ông **Phạm Duy Lợi -** Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 109/2019/TLST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2019 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 34/2022/QĐXXST- DS ngày 08 tháng 6 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2022/QĐST - DS ngày 01 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ông **Trương Văn L**, sinh năm 1964;
Địa chỉ: Tổ dân phố L, thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

*2. Bị đơn:* Ông **Hà Xuân C**, sinh năm 1972;
Bà **Nguyễn Thị Ch**, sinh năm 1978;
Bà **Bùi Thị Bạch H**, sinh năm 1961;
Địa chỉ: Tổ dân phố L, thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
3.1 Bà **Nguyễn Thị Thúy H**, sinh năm 1966;
Địa chỉ: Chợ Ngh, thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.
3.2 Chị **Trương Thị Thảo Tr**, sinh năm 1993;
Địa chỉ: Đường H, Phường X, Quận Ph, Thành Phố Hồ Chí Minh.
3.3 Chị **Trương Thị Thảo Ng**, sinh năm 1995;
Địa chỉ: Thôn G, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.
3.4 **Quỹ tín dụng nhân dân X**;
Địa chỉ: Thôn Tr, xã X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.
Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phan Hữu Duy Th** - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Tài V** - Chức vụ: Trưởng phòng giao dịch Dran. Theo văn bản ủy quyền ngày 30/6/2021.

3.5 **Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V**;

Địa chỉ trụ sở: Đường Tr, phường M, Quận T, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật*: Ông **Tiết Văn Th** - Chức vụ: Tổng giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền*: Ông **Trần Đức H** - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh huyện Đ.

*(Ông L, ông C, bà Ch, bà H có mặt; ông V, ông H, chị Tr, chị Ng vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bà H vắng mặt không có lý do).*

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Trong đơn khởi kiện ngày 01/4/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/4/2022 và các lời khai tiếp theo trong quá trình tố tụng của nguyên đơn ông Trương Văn L trình bày*:

Diện tích đất 1.321m$^2$ thuộc thửa 575, tờ bản đồ số 14, thị trấn D có nguồn gốc là của cha mẹ là ông Trương D (chết năm 1993), bà Trần Thị D (chết năm 1998) mua của Sở hợp đồng làng Lạc Thiện từ những năm 1955. Do ông là người ở cùng cha mẹ và cùng canh tác sử dụng đất nên ông D, bà D cho ông diện tích đất này. Năm 1998, ông kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng (viết tắt QSD) đất theo chủ trương của nhà nước. Ngày 12/12/2002, ông được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận QSD đất số V 252455 mang tên hộ ông Trương Văn L đối với diện tích 1.321m$^2$ thuộc thửa đất 575, tờ bản đồ số 14, thị trấn D, huyện Đ.

Ông sử dụng đất từ khi cha mẹ còn sống trước năm 1998, hiện trạng ranh giới thửa đất 575 về phía Nam giáp thửa 625 của ông Hà Xuân C, bà Nguyễn Thị Ch, giáp thửa 626 của bà Bùi Thị Bạch H. Nguồn gốc các thửa đất 625 - 626 trước đây là thửa 308, tờ bản đồ 14, thị trấn D. Năm 2014, ông và bà Nguyễn Thị Thúy H ly hôn và phân chia tài sản là QSD thửa đất 308 này. Sau khi phân chia thì ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận QSD đất số CA 815570 ngày 05/10/2015 đối với diện tích 106m$^2$ thuộc thửa 625. Ngày 19/11/2015, ông chuyển nhượng diện tích đất này cho ông C, bà Ch và đến ngày 27/11/2015 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đã điều chỉnh tên người sử dụng đất cho ông C, bà Ch. Còn bà Nguyễn Thị Thúy H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận QSD đất số CA 828202 ngày 05/10/2015 đối với diện tích 107m$^2$ thuộc thửa 626. Sau đó, bà H chuyển nhượng thửa 626 cho bà Lê Thị Yến L vào ngày 31/5/2016, đến ngày 09/3/2018 bà L tặng cho diện tích đất này cho bà Bùi Thị Bạch H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận thay đổi người sử dụng đất ngày 28/3/2018. Trước khi phân chia tài sản thì giữa thửa 575 và 308 đều là diện tích đất của gia đình ông nên không có ranh giới cụ thể. Còn ranh giới như hiện tại thì thửa 625 của ông C đã xây nhà cấp 4, thửa 626 của bà H cũng đã xây nhà cấp 4. Khi ông và bà H ly hôn và phân chia đất thì chỉ lập văn bản và dựa trên trích lục thửa đất cũ. Khi ông chuyển nhượng đất cho ông C thì các bên có cắm cọc xác định ranh giới và khi bà H chuyển nhượng đất cho bà L thì cũng có mời địa chính vào để xác định ranh giới. Tuy nhiên, khi ông C, bà H xây dựng nhà đã lấn chiếm sang đất của ông. Theo bản vẽ đo đạc diện tích đất tranh chấp ngày 14/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thể hiện vợ chồng ông C đang sử dụng 07m$^2$ của thửa 575, sau đó ông C có cắt bỏ 2,86m$^2$ phần diện tích mái tôn lấn chiếm đất; bà H lấn chiếm 03m$^2$ thuộc thửa 575.

Nay ông yêu cầu vợ chồng C, bà Ch trả lại 4,14m$^2$ đất và tháo dỡ tường gạch cao 1,5m, dài 6,5m, mái che lợp tôn diện tích 4,14m$^2$ tọa lạc trên diện tích đất này, bà H trả lại 03m$^2$ đất và tháo dỡ một phần căn nhà cấp 4C diện tích 03m$^2$ tọa lạc trên diện tích đất này, tất cả đều thuộc thửa 575, tờ bản đồ số 14, thị trấn D.

Ông thống nhất với bản vẽ đo đạc diện tích đất tranh chấp ngày 14/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ và kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 14/12/2021 định giá đối với diện tích đất tranh chấp, ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

*Bị đơn ông Hà Xuân C, bà Nguyễn Thị Ch trình bày:* Nguồn gốc diện tích đất 106m$^2$, thuộc thửa 625, tờ bản đồ số 14, thị trấn D là của ông Trương Văn L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 05/10/2015. Năm 2015, ông L chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho vợ chồng ông và ngày 27/11/2015 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đã điều chỉnh tên người sử dụng đất sang cho vợ chồng ông. Cũng năm 2015, vợ chồng ông làm nhà trên đất này. Trên phần đất 07m$^2$ tranh chấp thì vợ chồng ông đã xây bức tường và lợp tôn. Vợ chồng ông mong muốn thỏa thuận với ông L để sử dụng 07m$^2$ đất và thanh toán giá trị đất cho ông L. Tuy nhiên, ông L không đồng ý mà vẫn yêu cầu vợ chồng ông trả đất. Sau đó, ngày 24/11/2021 vợ chồng ông có cắt bỏ 2,86m$^2$ phần diện tích mái tôn trên diện tích đất tranh chấp. Theo như họa đồ đo vẽ ngày 07/02/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thì thửa 625 của vợ chồng ông không lấn sang thửa 575 của ông L. Theo họa đồ đo vẽ ngày 14/4/2021, ranh giới đất vợ chồng ông đang sử dụng tính từ ranh mái tôn ông lợp phía sau theo chiều thẳng đứng thì vợ chồng ông có sử dụng một phần đất của ông L.

Nay vợ chồng ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L yêu cầu trả lại 4,14m$^2$ đất và tháo dỡ tường gạch, mái che lợp tôn diện tích 4,14m$^2$ tọa lạc trên diện tích đất thuộc thửa 575, tờ bản đồ số 14, thị trấn D. Vì vợ chồng ông đã sử dụng ổn định. Ông thống nhất với bản vẽ đo đạc diện tích đất tranh chấp ngày 14/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ và kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 14/12/2021 định giá đối với diện tích đất tranh chấp. Ngoài ra, không có ý kiến, yêu cầu nào khác.

*Bị đơn bà Bùi Thị Bạch H trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất 107m$^2$, thuộc thửa 626, tờ bản đồ số 14, thị trấn D là của bà Nguyễn Thị Thúy H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 05/10/2015. Năm 2016, bà H chuyển nhượng cho bà Lê Thị Yến L. Năm 2018, bà L tặng cho bà diện tích đất này và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ điều chỉnh tên người sử dụng đất sang tên bà. Cũng năm 2018, bà làm căn nhà cấp 4 trên diện tích đất này. Bà mong muốn giữa bà và ông L thương lượng, thỏa thuận với nhau. Nhưng nay, ông L vẫn yêu cầu bà trả lại diện tích đất 03m$^2$ và tháo dỡ một phần căn nhà cấp 4C diện tích 03m$^2$ tọa lạc trên thửa 575, tờ bản đồ số 14 thì bà không đồng ý. Vì diện tích đất này bà đã xây nhà, sử dụng ổn định từ trước đến nay. Bà thống nhất với bản vẽ đo đạc diện tích đất tranh chấp ngày 14/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ và kết quả định giá của Hội

đồng định giá ngày 14/12/2021 định giá đối với diện tích đất tranh chấp. Ngoài ra, không có ý kiến nào khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

*Chị Trương Thị Thảo Tr, chị Trương Thị Thảo Ng trình bày:* Các chị là con của ông Trương Văn L. Diện tích đất 1.321m$^2$ thuộc thửa 575, tờ bản đồ số 14, thị trấn D được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận QSD đất ngày 12/12/2002 mang tên hộ ông Trương Văn L. Thời điểm cấp giấy chứng nhận QSD đất thì chị Tr, chị Th đều là thành viên trong hộ gia đình ông L và còn nhỏ, sống phụ thuộc cha mẹ nên không có tham gia đóng góp công sức gì trên thửa đất này. Nay các chị thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông L yêu cầu ông C, bà Ch và bà H trả lại diện tích đất đã lấn chiếm và tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm. Ngoài ra không có ý kiến nào khác.

*Quỹ tín dụng nhân dân X có ông Nguyễn Tài V đại diện theo ủy quyền trình bày*:

Ngày 23/6/2021, giữa Quỹ tín dụng nhân dân X (viết tắt là Quỹ tín dụng) với ông Hà Xuân C, bà Nguyễn Thị Ch ký kết hợp đồng tín dụng. Theo đó, Quỹ tín dụng cho ông C, bà Ch vay số tiền 550.000.000đ. Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là diện tích đất 106m$^2$ thuộc thửa 625, tờ bản đồ số 14, thị trấn D do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận QSD đất số CA 815570 ngày 05/10/2015 theo hợp đồng thế chấp QSD đất giữa ông C, bà Ch với Quỹ tín dụng được UBND thị trấn D chứng thực ngày 17/9/2019. Hợp đồng thế chấp QSD đất giữa các bên được thực hiện đúng quy định của pháp luật nên hợp pháp. Đối với diện tích đất ông C, bà Ch đang sử dụng và có tranh chấp của nguyên đơn ông L thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông C, bà Ch thực hiện đúng nghĩa vụ của bên vay nên Quỹ tín dụng không khởi kiện ông C, bà Ch trong vụ án này.

*Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V có ông Trần Đức H đại diện theo ủy quyền trình bày*:

Ngày 04/11/2021, giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V - Chi nhánh huyện Đ - Phòng giao dịch L (viết tắt là Ngân hàng) với ông Trương Văn L ký kết hợp đồng tín dụng. Theo đó, Ngân hàng cho ông L vay số tiền 290.000.000đ. Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là diện tích đất 1.321m$^2$ thuộc thửa 575, tờ bản đồ số 14, thị trấn D được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận QSD đất ngày 12/12/2002 mang tên hộ ông Trương Văn L theo hợp đồng thế chấp QSD đất giữa Ngân hàng với ông L được Văn phòng công chứng H công chứng 04/11/2021. Hợp đồng thế chấp QSD đất giữa các bên được thực hiện đúng quy định của pháp luật nên hợp pháp. Đối với diện tích đất vợ chồng ông C, bà Ch, bà H đang sử dụng thuộc thửa 575, tờ bản đồ số 14 và có tranh chấp của nguyên đơn ông L thì thực tế không ảnh hưởng nhiều đến khoản vay nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông L thực hiện đúng nghĩa vụ của bên vay nên Ngân hàng không khởi kiện ông L trong vụ án này.

Do bị đơn bà Nguyễn Thị Ch, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy H vắng mặt không có lý do, các ông Nguyễn Tài V, Trần Đức H, các chị Trương Thị Thảo Tr, Trương Thị Thảo Ng có đơn đề nghị vắng mặt

trong các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải. Mặt khác, nguyên đơn ông Trương Văn L có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải nên phiên hòa giải không thể tiến hành được. Vì vậy, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông L yêu cầu bị đơn ông C, bà Ch trả lại 4,14m$^2$ đất và tháo dỡ tường gạch, mái che lợp tôn diện tích 4,14m$^2$ tọa lạc trên diện tích đất này, bà H trả lại 03m$^2$ đất và tháo dỡ một phần căn nhà cấp 4C diện tích 03m$^2$ tọa lạc trên diện tích đất này, tất cả đều thuộc thửa 575, tờ bản đồ số 14, thị trấn D. Ông xin rút một phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông C, bà Ch trả lại 7,86m$^2$ đất, bà H trả lại 09m$^2$ đất so với đơn khởi kiện ban đầu. Bị đơn ông C, bà Ch, bà H không đồng ý trả lại đất và tháo dỡ công trình xây dựng trên đất đang tranh chấp như yêu cầu khởi kiện của ông L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đơn Dương 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, việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn, từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Riêng bà Nguyễn Thị Thúy H chưa chấp hành quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn L đối với bị đơn ông Hà Xuân C, bà Nguyễn Thị Ch, bà Bùi Thị Bạch H.

Buộc ông Hà Xuân C, bà Nguyễn Thị Ch có nghĩa vụ trả lại cho ông Trương Văn L diện tích đất 4,14m$^2$ thuộc thửa 575, tờ bản đồ số 14, thị trấn D và tháo dỡ tường gạch, mái che lợp tôn diện tích 4,14m$^2$ tọa lạc trên diện tích đất này.

Buộc bà Bùi Thị Bạch H có nghĩa vụ trả lại cho ông Trương Văn L diện tích đất 03m$^2$ thuộc thửa 575, tờ bản đồ số 14, thị trấn D và tháo dỡ một phần căn nhà cấp 4C diện tích 03m$^2$ tọa lạc trên diện tích đất này.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1]Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông L khởi kiện yêu cầu bị đơn vợ chồng ông C, bà Ch trả lại diện tích 4,14m$^2$ đất, bà H trả lại 03m$^2$ đất, tất cả đều thuộc thửa 575, tờ bản đồ số 14, thị trấn D và yêu cầu bị đơn tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm. Về phía bị đơn ông C, bà Ch, bà H không đồng ý trả đất, tháo dỡ công trình xây dựng trên đất như yêu cầu của nguyên đơn nên các bên phát sinh tranh chấp. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định đây là "*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*". Diện tích đất các bên đang tranh chấp tọa lạc tại thị trấn D, huyện Đ nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 3 Điều 36 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về việc vắng mặt của đương sự:

Phiên tòa ngày 01 tháng 7 năm 2022, bà H vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để hoãn phiên tòa.

Tại phiên tòa hôm nay, bà H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Các ông V, H, các chị Tr, Ng vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Xét việc nguyên đơn ông L yêu cầu bị đơn ông C, bà Ch trả lại diện tích 4,14m$^2$ đất, bà H trả lại 03m$^2$ đất, tất cả đều thuộc thửa 575 và yêu cầu bị đơn tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm thì Hội đồng xét xử thấy rằng: Diện tích đất 1.321m$^2$ thuộc thửa 575, tờ bản đồ số 14, thị trấn D được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận QSD đất số V252455 cho hộ ông Trương Văn L ngày 12/12/2002. Diện tích đất nông nghiệp 675m$^2$ thuộc thửa 308, tờ bản đồ số 14, thị trấn D được UBND huyện Đcấp Giấy chứng nhận QSD đất số M 516235 cho ông Trương Văn L ngày 16/01/1998. Diện tích đất ở đô thị 300m$^2$ thuộc thửa 308, tờ bản đồ số 14, thị trấn Dran được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận QSD đất số AN 701639 cho ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thị Thúy H ngày 27/10/2008. Năm 2014, ông L và bà H ly hôn và phân chia tài sản. Theo đó, ông L được QSD toàn bộ diện tích đất 1.321m$^2$ thuộc thửa 575, còn diện tích đất thuộc thửa 308 thì cả ông L, bà H mỗi người được QSD một phần của thửa đất này. Sau khi làm thủ tục tách thửa 308 thành các thửa 625, 626 và một số thửa đất khác thì ông L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận QSD đất số CA 815570 ngày 05/10/2015 đối với diện tích 106m$^2$ thuộc thửa 625. Ngày 19/11/2015, ông L chuyển nhượng diện tích đất này cho ông C, bà Ch và đến ngày 27/11/2015 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đã điều chỉnh tên người sử dụng đất cho ông C, bà Ch. Còn bà Nguyễn Thị Thúy H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận QSD đất số CA 828202 ngày 05/10/2015 đối với diện tích 107m$^2$ thuộc thửa 626. Sau đó, bà H chuyển nhượng thửa 626 cho bà Lê Thị Yến L vào ngày 31/5/2016, đến ngày 09/3/2018 bà L tặng cho diện tích đất này cho bà Bùi Thị Bạch H, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận thay đổi người sử dụng đất ngày 28/3/2018. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, năm 2015 ông C, bà Ch và năm 2018 bà H xây dựng nhà trên diện tích đất nhận chuyển nhượng. Cho rằng khi vợ chồng ông C, bà Ch, bà H xây dựng nhà đã lấn chiếm diện tích đất thuộc thửa 575 nên ông L có đơn khởi kiện ông C, bà Ch và bà H tại Tòa án.

Quá trình giải quyết vụ án, ông L có yêu cầu đo vẽ hiện trạng diện tích đất tranh chấp. Tại Bản vẽ đo đạc hiện trạng vị trí tranh chấp ngày 07/02/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thể hiện ranh hiện trạng sử dụng đất giữa thửa 575 với thửa 625 - 626 so với ranh bản đồ địa chính là trùng khớp. Tại vị trí số 01 ông Hà Xuân C đang sử dụng diện tích 106m$^2$ thuộc thửa 625. Tại vị trí số 02 bà Bùi Thị Bạch H đang sử dụng diện tích 102m$^2$ thuộc thửa 626. Không đồng ý với bản vẽ đo đạc ngày 07/02/2020, ông L có yêu cầu đo vẽ lại toàn bộ thửa đất 575, 625, 626. Ngày 08/3/2021, Tòa án phối hợp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, UBND thị trấn D tiến hành xem xét, thẩm

định tại chỗ đối với diện tích đất tranh chấp. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/3/2021 ghi nhận hiện trạng như sau: Trên phần diện tích thửa đất 625, tờ bản đồ số 14 của ông C có căn nhà xây cấp 4, phân ranh giữa thửa 625 với thửa 575 là tường xây phía dưới, phía trên lợp mái tôn. Diện tích đất ông C sử dụng tính từ mép mái tôn xuống. Trên phần thửa đất 626, tờ bản đồ số 14 của bà H có căn nhà xây cấp 4, phân ranh giữa thửa 626 với thửa 575 là bức tường xây gạch. Thửa đất 575 tờ bản đồ số 14 của ông L là đất trống. Tại bản vẽ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 14/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thể hiện tại vị trí II, bà H đang sử dụng 102m$^2$ trong đó: 99m$^2$ thuộc một phần thửa 626; 03m$^2$ thuộc một phần thửa 575, giảm 07m$^2$ do thửa 622 đang sử dụng, giảm 01m$^2$ do tính toán lại diện tích (giấy chứng nhận QSD đất được cấp 107m$^2$); tại vị trí III, ông C đang sử dụng 108m$^2$ trong đó: 101m$^2$ thuộc một phần thửa 625, 07m$^2$ thuộc một phần thửa 575, giảm 05m$^2$ do tính toán lại diện tích (giấy chứng nhận QSD đất được cấp 106m$^2$); tại vị trí IV, ông L đang sử dụng 1124m$^2$ trong đó: 1107m$^2$ thuộc một phần thửa 575; 05m$^2$ thuộc một phần thửa 309, 12m$^2$ thuộc đường theo bản đồ (giấy chứng nhận QSD đất được cấp 1.321m$^2$). Do có sự khác nhau về diện tích, ranh hiện trạng với ranh bản đồ địa chính của thửa 625, 626 giữa các lần đo vẽ ngày 07/02/2020 và ngày 14/4/2021 nên Tòa án có văn bản gửi cơ quan đo vẽ đề nghị cho biết nguyên nhân có sự khác nhau và Tòa án căn cứ vào bản vẽ nào để giải quyết vụ án. Tại văn bản số 51/CNĐDU ngày 26/01/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cho biết "Thửa 625, 626 tờ bản đồ số 14 diện tích theo giấy chứng nhận và diện tích đo đạc hiện trạng có sự tăng, giảm là do chênh lệch cách tính diện tích giữa các phương pháp đo đạc. Hai kết quả đo đạc có sự khác nhau về kích thước và diện tích của thửa 625, 626 nguyên nhân là do các lần đo vẽ, chủ sử dụng đất chỉ ranh có sự khác nhau. Do đó, dẫn đến kích thước và diện tích thửa đất có sự thay đổi như nội dung thể hiện trên các bản vẽ. Kết quả đo đạc ngày 14/4/2021 làm căn cứ giải quyết vụ án" *(bút lục 345)*. Do kết quả đo đạc ngày 14/4/2021 được thực hiện sau, tại thời điểm đo đạc này có sự chỉ ranh của là ông L, ông C, bà H và cơ quan chuyên môn là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ tiến hành đo đạc dưới sự chỉ ranh giới của các chủ sử dụng đất và căn cứ kết quả đo đạc ngoại nghiệp lồng ghép với bản đồ địa chính thể hiện vợ chồng ông C đang sử dụng 07m$^2$ đất, bà H đang sử dụng 03m$^2$ đất của thửa 575 thuộc QSD của ông L. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào bản vẽ ngày 14/4/2021 làm cơ sở giải quyết vụ án. Mặt khác, tại biên bản lấy lời khai đối chất ngày 24/11/2021, ông C, bà H đều thể hiển ý kiến mong muốn thỏa thuận với ông L để vợ chồng ông C sử dụng 07m$^2$ đất, bà H sử dụng 03m$^2$ đất, nếu ông L không đồng ý thì ông C, bà H đồng ý tháo dở, cắt bỏ phần diện tích mái tôn lấn chiếm, chứ không đồng ý trả lại đất *(bút lục 298)*. Sau đó, ông C đã cắt bỏ diện tích 2,86m$^2$ mái tôn trên phần diện tích đất tranh chấp. Ngày 14/12/2021, Tòa án phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện Đ và UBND thị trấn D kiểm trạng hiện trạng diện tích đất tranh chấp. Theo sơ đồ hiện trạng nhà đất ngày 14/12/2021 thể hiện ông C đang sử dụng diện tích đất 4,14m$^2$ của thửa 575 và xây tường gạch cao 1,5m, dài 6,5m, mái che lợp tôn diện tích 4,14m$^2$ trên diện tích đất này. Bà H đang sử dụng diện tích đất 03m$^2$ của thửa 575 và xây một phần căn nhà cấp 4C diện tích 03m$^2$ trên diện tích đất này.

Mặc dù, trong Giấy chứng nhận QSD đất số CA 815570 cấp cho vợ chồng ông C, bà Ch thuộc thửa 625; Giấy chứng nhận QSD đất số CA 828202 cấp cho bà H thuộc thửa 626 thể hiện giới cận về phía Bắc của thửa 625, 626 giáp thửa 226. Tuy nhiên, theo bên bản xác minh ngày 27/6/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ được biết "Nguồn gốc diện tích đất thuộc thửa 308 được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 16/9/1998 và ngày 27/10/2008. Năm 2015, chủ sử dụng thửa đất 308 tách thành thửa 625, 626 và một số thửa đất khác. Giới cận của thửa 625, 626 về phía Bắc giáp thửa 226. Nguồn gốc diện tích đất 1.321m$^2$ thuộc thửa 575, tờ bản đồ số 14 do UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 12/12/2002 được tách ra từ thửa 226, tờ bản đồ số 14. Giới cận thửa 575 về phía Nam giáp thửa 308 (nay là các thửa 625, 626, tờ bản đồ số 14, thị trấn D)". Như vậy, có căn cứ xác định giới cận về phía Bắc của thửa 625, 626 giáp với thửa 575 chứ không phải giáp thửa 226 như trong giấy chứng nhận QSD đất.

Ngày 12/12/2002, UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận QSD đất số V252455 đối với diện 1.321m$^2$ đất thuộc thửa 575 mang tên người sử dụng đất là hộ ông Trương Văn L. Tại văn bản số 92/CAH-QLHC ngày 02/4/2021, của Công an huyện Đ cho biết, tại thời điểm ngày 12/12/2002 hộ gia đình ông Trương Văn L có 04 nhân khẩu gồm ông Trương Văn L (chủ hộ), bà Nguyễn Thi Thúy H (vợ), chị Trương Thị Thảo Tr, chị Trương Thị Thảo Ng (con). Mặc dù, có tên trong sổ hộ khẩu nhưng chị Tr, chị Ng đều cho biết thời điểm cấp giấy chứng nhận QSD đất, các chị còn nhỏ và đang đi học, sống phụ thuộc cha mẹ và không có đóng góp công sức gì trong diện tích đất này. Mặt khác, năm 2014 ông L, bà H ly hôn và có phân chia tài sản, theo đó ông L được QSD toàn bộ diện tích đất 1.321m$^2$ thuộc thửa 575 theo Quyết định thuận tình ly hôn số 46/2014/QĐST- HNGĐ ngày 09/5/2014 của Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương. Hơn nữa, ngày 20/3/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đã xác nhận thay đổi chủ sử dụng đất từ hộ ông Trương Văn L thành tài sản riêng của ông Trương Văn L. Do đó, có căn cứ xác định diện tích đất thuộc thửa 575 là tài sản riêng của ông L.

Thửa đất 625 theo giấy chứng nhận QSD đất số CA 815570, vợ chồng ông C thế chấp vay tiền tại Quỹ tín dụng nhân dân X. Thửa đất 575, theo giấy chứng nhận QSD đất số V252455 ông L thế chấp vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V - Chi nhánh huyện D - Phòng giao dịch L. Diện tích đất đang có tranh chấp giữa ông L và vợ chồng ông C nhưng các bên đã thế chấp vay tiền tại tổ chức tín dụng. Tuy nhiên, Quỹ tín dụng và Ngân hàng không khởi kiện yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không đề cập xem xét.

Tại đơn khởi kiện ngày 01/4/2019, ông L khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông C, bà Ch trả lại 12m$^2$ đất, bà H trả lại 12m$^2$, tất cả đều thuộc thửa 575, tờ bản đồ số 14. Quá trình giải quyết vụ án, ông L xin rút một phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông C, bà Ch trả lại 7,86m$^2$ đất, bà H trả lại 09m$^2$ so với đơn khởi kiện ban đầu, đồng thời có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bị đơn ông C, bà Ch tháo dỡ tường gạch, mái che lợp tôn diện tích 4,14m$^2$, bà H tháo dỡ một phần căn nhà cấp 4C diện tích 03m$^2$ tọa lạc trên diện tích đất lấn chiếm. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện nên Hội đồng xét xử căn cứ

Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đã rút này.

Từ những phân tích, nhận định trên và quá trình tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy việc bị đơn ông C, bà Ch, bà H đang sử dụng một phần đất của thửa 575 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông L đồng thời xây tường gạch, mái che lợp tôn và xây dựng một phần căn nhà cấp 4C trên diện tích đất này đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L. Vì vậy, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L, buộc bị đơn vợ chồng ông C, bà Ch trả lại 4,14m$^2$ đất và có trách nhiệm tháo dỡ tường gạch cao 1,5m, dài 6,5m, mái che lợp tôn diện tích 4,14m$^2$ tọa lạc trên diện tích đất này; bà H trả lại 03m$^2$ đất và tháo dỡ một phần căn nhà cấp 4C diện tích 03m$^2$ tọa lạc trên diện tích đất này, tất cả đều thuộc thửa 575, tờ bản đồ số 14, thị trấn D cho nguyên đơn ông L là phù hợp với quy định tại Điều Điều 163, 164 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 166 Luật đất đai 2013.

Theo biên bản định giá ngày 14/12/2021, Hội đồng định giá tài sản huyện Đ đã xác định giá trị diện tích đất tranh chấp giữa ông L với vợ chồng ông C, bà Ch là 20.700.000đ (5.000.000đ x 4,14m$^2$), giá trị diện tích đất tranh chấp giữa ông L với bà H là 15.000.000đ (5.000.000đ x 3m$^2$), các bên đương sự đều thống nhất với giá trị do Hội đồng định giá xác định. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào giá trị này để làm cơ sở giải quyết vụ án.

[3] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đơn Dương đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ hiện trạng, chi phí định giá tài sản tổng cộng là 11.332.000đ. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền này tương ứng với diện tích đất phải giao trả cụ thể: 11.332.000đ : 7,14m$^2$ (4,14 + 3) = 1.587.114đ/m$^2$. Ông C, bà Ch có trách nhiệm thanh toán cho ông L 6.570.658đ (1.587.114đ x 4,14m$^2$), bà H có trách nhiệm thanh toán cho ông L 4.761.342đ (1.587.114đ x 3m$^2$) tiền chi phí tố tụng là phù hợp với quy định tại Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn vợ chồng ông C, bà Ch phải chịu 1.035.000đ (20.700.000đ x 5%) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn bà H là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn tiền án phí nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 12, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 3 Điều 36, khoản 1 Điều 39, các Điều 146, 147, 157, 165, 207, 220, 244, 262 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 163, 164 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự;

- Căn cứ Điều 42 của Pháp lệnh chi phí giám định, định giá, chi phí cho người làm chứng, người phiên dịch trong tố tụng;

- Căn cứ Điều 12, 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp quyền sử dụng đất" của nguyên đơn ông Trương Văn L đối với bị đơn ông Hà Xuân C, bà Nguyễn Thị Ch, bà Bùi Thị Bạch H.

Buộc ông Hà Xuân C, bà Nguyễn Thị Ch có nghĩa vụ trả lại cho ông Trương Văn L diện tích đất 4,14m$^2$ thuộc thửa 575, tờ bản đồ số 14, thị trấn D, huyện Đ có giới cận như sau:

Phía Bắc giáp một phần thửa 575 dài 6,5m;

Phía Nam giáp thửa 625 dài 6,5m;

Phía Đông giáp một phần thửa 575 dài 0,86m;

Phía Tây giáp một phần thửa 575 dài 0,56m.

Và có trách nhiệm tháo dỡ tường gạch cao 1,5m, dài 6,5m, mái che lợp tôn diện tích 4,14m$^2$ tọa lạc trên diện tích đất này.

Buộc bà Bùi Thị Bạch H có nghĩa vụ trả lại cho ông Trương Văn L diện tích đất 03m$^2$ thuộc thửa 575, tờ bản đồ số 14, thị trấn D, huyện Đ có giới cận như sau:

Phía Bắc giáp một phần thửa 575 dài 6,4m;

Phía Nam giáp thửa 626 dài 6,4m;

Phía Đông giáp một phần thửa 575 dài 0,9m;

Phía Tây là cạnh trùng giáp thửa 575 và 622.

Và có trách nhiệm tháo dỡ một phần căn nhà cấp 4C diện tích 03m$^2$ tọa lạc trên diện tích đất này.

*(Có bản vẽ đo đạc hiện trạng thửa đất và sơ đồ hiện trạng nhà đất kèm theo).*

**2.** Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn L yêu cầu bị đơn ông Hà Xuân C, bà Nguyễn Thị Ch trả lại diện tích đất 7,86m$^2$, bà Bùi Thị Bạch H trả lại diện tích đất 09m$^2$, tất cả đều thuộc thửa 575, tờ bản đồ số 14, thị trấn D, huyện Đ.

**3.** Về chi phí tố tụng: Buộc ông Hà Xuân C, bà Nguyễn Thị Ch có trách nhiệm thanh toán 6.570.658đ *(Sáu triệu năm trăm bảy mươi nghìn sáu trăm năm mươi tám đồng*), bà Bùi Thị Bạch H có trách nhiệm thanh toán 4.761.342đ *(Bốn triệu bảy trăm sáu mươi mốt nghìn ba trăm bốn mươi hai đồng)* tiền chi phí tố tụng cho ông Trương Văn L.

**4.** Về án phí: Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Bùi Thị Bạch H. Buộc ông Hà Xuân C, bà Nguyễn Thị Ch phải chịu 1.035.000đ *(Một triệu không trăm ba mươi lăm nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Trương Văn L 900.000đ *(Chín trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011330 ngày 22/4/2019, số 0011331 ngày

22/4/2019, số 0003860 ngày 04/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đơn Dương.

**5.** Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

***Nơi nhận***:
- Tòa án ND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Đơn Dương;
- Chi cục THADS huyện Đơn Dương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Luyện Thanh Sơn**