TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BẢO LỘC** TỈNH LÂM ĐỒNG	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 46/2019/DS-ST
Ngày: 18-11-2019
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẢO LỘC, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Hải Yến

2. Ông Hoàng Xuân Tỵ

- Thư ký phiên toà: Bà Đoàn Thị Anh Đào – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Trần Thanh Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 119/2017/TLST-DS ngày 16 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 52/2019/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2019 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 39/TB-TA ngày 29 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông **Ngô Quang H**, sinh năm 1969. Nơi cư trú: đường N, xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông **Dương Văn L**, sinh năm 1948. Nơi cư trú: đường N, xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

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

- Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1990. Nơi cư trú: đường N, xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà T: Ông Ngô Quang H, sinh năm 1969. Nơi cư trú: đường N, xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Là người đại diện

theo ủy quyền của bà T (Văn bản ủy quyền ngày 13 tháng 3 năm 2018). Có mặt.

- Bà **Nguyễn Thị Th**, sinh năm 1960. Nơi cư trú: đường N, xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

- Ngân hàng N

Trụ sở: đường L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của ngân hàng: Ông Phạm Ngọc V, sinh năm 1973. Địa chỉ: Thôn 3, xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Là người đại diện theo ủy quyền của ngân hàng (Văn bản ủy quyền ngày 24 tháng 10 năm 2019). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Ngô Quang H trình bày: Tháng 4/2017, ông và vợ là bà Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn K diện tích đất 519m^2 thuộc thửa đất số 480 (từ thửa 238), tờ bản đồ H.181.IA tại xã Lộc Châu, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bảo Lộc đăng ký biến động sang tên vợ chồng ông tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 726603 do Ủy ban nhân dân (*sau đây viết tắt là UBND*) thị xã Bảo Lộc (nay là thành phố Bảo Lộc) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn R ngày 23/12/1998.

Quá trình sử dụng đất ông Dương Văn L và vợ là bà Nguyễn Thị Th là hộ có đất giáp ranh đất của vợ chồng ông đã lấn chiếm khoảng 12,5m^2 đất thuộc thửa 480 của ông. Tháng 9/2017 UBND xã Lộc Châu đã tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai giữa hộ ông với hộ ông L nhưng không thành. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông L, bà Th trả lại phần diện tích đất lấn chiếm này.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc lại tài sản tranh chấp, theo kết quả đo đạc tại Bản vẽ trích đo hiện trạng thửa đất ngày 17/7/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bảo Lộc thể hiện phần diện tích đất tranh chấp do nguyên đơn và bị đơn chỉ ranh đo đạc có diện tích là 13m^2. Trong quá trình Tòa án đang thụ lý giải quyết thì ở mặt sau thửa 479 ông L đã dựng 01 hàng rào tôn kéo dài từ mép tường giáp ranh chùa Đ đến phần đất giáp ranh với thửa 480 và 01 hàng rào lưới B40 giáp ranh giữa thửa 479 và thửa 480. Do đó, ông yêu cầu ông L, bà Th tháo dỡ hàng rào trả lại phần diện tích lấn chiếm tổng cộng là 13m^2 đất cho vợ chồng ông.

Về các chi phí tố tụng ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Dương Văn L trình bày: Nguồn

gốc thửa đất số 479, tờ bản đồ số H.181.IA có diện tích 119m^2 tại xã Lộc Châu, thành phố Bảo Lộc là do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn R vào năm 2005 và được UBND thị xã Bảo Lộc (nay là thành phố Bảo Lộc) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 247661 ngày 29/11/2005. Diện tích đất vợ chồng ông được cấp mặt trước giáp đường Nguyễn Thiện Thuật có chiều ngang 5m, chiều dài hết đất là 25m và chiều ngang mặt sau 4,5m. Quá trình sử dụng đất, gia đình ông không lấn chiếm đất của nguyên đơn, đất của gia đình ông có mốc giới rõ ràng nên ông không đồng ý trả lại phần diện tích 13m^2 theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày cũng như yêu cầu khởi kiện của chồng là nguyên đơn ông Ngô Quang H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày và ý kiến của chồng là bị đơn ông Dương Văn L, bà không đồng ý trả lại phần diện tích 13m^2 theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N ông Phạm Ngọc V trình bày: Ngày 30/10/2018 vợ chồng ông L và bà Th có vay theo hợp đồng tín dụng số 5490LAV201806175 với số tiền là 150.000.000 đồng tại Ngân hàng N - Chi nhánh II - Phòng giao dịch L, vay theo hình thức hạn mức tín dụng, hạn trả nợ cuối cùng là ngày 02/02/2020. Để đảm bảo khoản vay ông L, bà Th đã thế chấp quyền sử dụng diện tích đất ở 119m^2 thuộc thửa số 479, tờ bản đồ H.181.I.A tại thôn 1, xã Lộc Châu, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 274Đ/HĐTC/2018 ngày 30/10/2018. Nay nguyên đơn khởi kiện ông L, bà Th thì ngân hàng không có ý kiến và yêu cầu gì, cũng không tranh chấp hợp đồng tín dụng với ông L, bà Th trong vụ án này.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn yêu cầu ông L, bà Th trả lại phần diện tích lấn chiếm 13m^2; đồng thời bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu bị đơn trả thêm 34,8m^2 đất, tổng cộng là 47,8m^2.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bảo Lộc phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc ông L, bà Th trả lại 13m^2 đất cho ông H, bà T; đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung tại phiên tòa buộc bị đơn trả thêm 34,8m^2 đất là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên không xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát; Tòa án nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa ông Phạm Ngọc V là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn ông Dương Văn L và bà Nguyễn Thị Th đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt và không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan; nên căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2]. Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông Ngô Quang H cho rằng diện tích 13m^2 đất thuộc một phần thửa số 480, tờ bản đồ H.181.IA tại xã Lộc Châu, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông nhưng ông L và bà Th đã lấn chiếm, nên ông H khởi kiện yêu cầu ông L, bà Th trả lại phần diện tích này, phía bị đơn không đồng ý vì cho rằng không lấn chiếm. Vì vậy xác định đây là *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* theo khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về yêu cầu khởi kiện: Qua xem xét thấy rằng giữa các bên không tranh chấp về nguồn gốc đất, chỉ tranh chấp về phần đất giáp ranh giữa thửa đất số 480 và thửa đất số 479 thuộc tờ bản đồ H.181.IA tại xã Lộc Châu, thành phố Bảo Lộc.

Xét thấy theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 247661 do UBND thị xã Bảo Lộc (nay là thành phố Bảo Lộc), tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông L và bà Th ngày 29/11/2005 thể hiện: Diện tích đất thửa 479, tờ bản đồ H.181.IA là 119m^2, mặt trước giáp đường Nguyễn Thiện Thuật có chiều ngang 5m và chiều ngang mặt sau 4,5m. Trong khi đó, tại Bản vẽ trích đo hiện trạng thửa đất ngày 17/7/2019 do nguyên đơn và bị đơn chỉ ranh đo đạc thể hiện diện tích hiện trạng sử dụng thực tế của bị đơn là 149m^2 (gồm 136m^2 phần diện tích hiện trạng sử dụng và 13m^2 phần diện tích tranh chấp), so với diện tích được cấp dư 30m^2; đồng thời mặt trước giáp đường Nguyễn Thiện Thuật có chiều ngang là 5,5m (so với được cấp dư 0,5m); chiều ngang mặt sau là 5,9m (so với được cấp dư 1,4m). Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả 13m^2 đất.

Từ những phân tích nêu trên, đối chiếu các tài liệu chứng cứ thu thập được đã được kiểm tra tại phiên tòa; căn cứ Điều 164, 275 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông L và bà Th phải tháo dỡ hàng rào tôn và hàng rào lưới B40 trả lại cho ông H, bà T 13m^2 đất thuộc một phần thửa số 480, tờ bản đồ H.181.IA tại xã Lộc Châu, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng

(*Kèm họa đồ*).

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung tại phiên tòa của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả thêm 34,8m^2 đất thấy rằng: Theo quy định tại khoản 1 Điều 5, khoản 4 Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự và mục 7, Phần IV Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao thì "*Tòa án chỉ chấp nhận việc nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện nếu việc thay đổi, bổ sung được thực hiện trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tại phiên họp và sau phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải thì Tòa án chỉ chấp nhận việc đương sự thay đổi yêu cầu khởi kiện nếu việc thay đổi yêu cầu của họ không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu*". Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 26/9/2019 ông H chỉ yêu cầu bị đơn trả 13m^2 đất. Tại phiên tòa hôm nay, ông H khởi kiện bổ sung yêu cầu bị đơn trả thêm cho ông 34,8m^2 ngoài 13m^2 đất nói trên là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên không xem xét.

Quá trình Tòa án đang thụ lý giải quyết vụ án thì trên phần diện tích đất tranh chấp, ở mặt sau thửa 479 ông L đã dựng 01 hàng rào tôn kéo dài từ mép tường giáp ranh chùa Đ đến phần đất giáp ranh với thửa 480 và 01 hàng rào lưới B40 giáp ranh giữa thửa 479 và thửa 480. Do đó, Tòa án đã áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp đối với ông L theo đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của nguyên đơn.

[4]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp là 6.601.600 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ các Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; ông L, bà Th phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng nên buộc ông L, bà Th hoàn trả lại cho nguyên đơn 6.601.600 đồng chi phí này là phù hợp quy định của pháp luật.

[5]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở và phù hợp quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[6]. Về án phí:

Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông L, bà Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên giá trị tài sản tranh chấp là: (13m^2 x 3.000.000 đồng/m^2) x 5% = 1.950.000 đồng. Tuy nhiên ông L là người cao tuổi (sinh năm 1948), thuộc trường hợp được miễn tiền án phí nên bà Th phải chịu ½ án phí dân sự sơ thẩm là 975.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 157, 158, 165, 166 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 164, 275 và 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 170 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Quang H.

Buộc ông Dương Văn L và bà Nguyễn Thị Th phải tháo dỡ hàng rào tôn và hàng rào lưới B40 trả lại cho ông Ngô Quang H và bà Nguyễn Thị T 13m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 480, tờ bản đồ H.181.IA theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 726603 do Ủy ban nhân dân thị xã Bảo Lộc (nay là thành phố Bảo Lộc) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn R ngày 23/12/1998, được đăng ký biến động sang tên ông Ngô Quang H, bà Nguyễn Thị T tại trang 4 giấy chứng nhận; tọa lạc tại xã Lộc Châu, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng. (*Có họa đồ kèm theo*).

2. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2019/QĐ-BPKCTT ngày 09 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông L và bà Th phải trả lại cho ông H 6.601.600 (*Sáu triệu sáu trăm lẽ một nghìn sáu trăm*) đồng chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản tranh chấp.

4. Về án phí:

Bà Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên giá trị tài sản tranh chấp là 975.000 đồng (*Chín trăm bảy mươi lăm nghìn*) đồng. Ông L là người cao tuổi (sinh năm 1948), được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Ông H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 769.000 (*Bảy trăm sáu mươi chín nghìn*) đồng theo biên lai số AA/2016/0002051 ngày 16 tháng 11 năm 2017 và biên lai số AA/2016/0016416 ngày 07 tháng 11 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời 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 bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND TP. Bảo Lộc;
- Chi cục THADS TP. Bảo Lộc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký và đóng dấu)
Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc