

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

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

Bản án số: 31/2019/DS-ST

Ngày: 15/7/2019

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LÂM HÀ, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: - Bà Phạm Thị Thúy

Các hội thẩm nhân dân: - Ông Nguyễn Xuân Trường.

- Bà Đoàn Thị Ánh Hương.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Phương – là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Vân Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 33/2018/TLST-DS ngày 30 tháng 3 năm 2018 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 34/2019/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2019 và quyết định hoãn phiên tòa số 29/2019/QĐST-DS ngày 04/7/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Vợ chồng ông Hoàng Quốc H, sinh năm: 1950.

Bà Đỗ Thị N, sinh năm 1953

Địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Đỗ Thị N ủy quyền cho ông Hoàng Quốc H theo văn bản ủy quyền lập ngày 11/6/2018.

2. Bị đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Tiến D, sinh năm 1976

Bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

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

3.1 Vợ chồng ông Nguyễn Ngọc M, bà Đỗ Thu H

Địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3.2 Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà

Trụ sở: Thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức T; Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện Lâm Hà.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh A, chức vụ Phó chủ tịch UBND huyện Lâm Hà, tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền lập ngày 27/3/2019.

3.3 Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành Phố Hồ Chí Minh

Trụ sở: xx Bis Nguyễn Thị Minh K, phường B, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Đ – Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng N – phó Giám đốc phụ trách chi nhánh Lâm Đồng.

(Ông H, ông N, ông D, ông L có mặt; vợ chồng ông M, ông H, ông N và ông A có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện và bản tự khai nguyên đơn ông Hoàng Quốc H, bà Đỗ Thị N trình bày: Vợ chồng ông Hoàng Quốc H, bà Đỗ Thị N có diện tích đất 1931 m² thuộc thửa đất số 1882, tờ bản đồ số 26, tại TDP T, thị trấn Đ, huyện L nguồn gốc do gia đình ông H, ông N nhận sang nhượng của ông Mai Xuân T, đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 514542 cho ông H, ông N vào ngày 07/4/2008. Giáp đất của ông bà là đất của ông D, ông L, quá trình sử dụng đất thì ông D, ông L đã đưa máy múc vào múc đất lấn chiếm qua đất của ông bà nhiều lần. Do không tự ngăn cản được nên ông bà đã báo cáo và làm đơn đề nghị UBND thị trấn Đ giải quyết nhưng không được. Vì vậy ông bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông D, ông L phải trả cho ông bà diện tích đất lấn chiếm khoảng 300 m² có chiều ngang mặt tiền khoảng 3,85m và chiều dài khoảng 70m thuộc thửa đất số 1882, tờ bản đồ số 26, tại TDP T, thị trấn Đ, huyện L. Ngoài ra, vợ chồng ông H, bà N không còn yêu cầu khác.

2. Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Tiến D, bà Trần Thị Kim L trình bày: Vào năm 14/12/2000, ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc M một lô đất có chiều ngang mặt đường là 15,2m, chiều sâu 197m với giá là 12 chỉ vàng 24k, tại thời điểm sang nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2012 ông ông L hệ với UBND thị trấn Đ để được đăng ký kê khai cấp quyền sử dụng đất thì đến tháng 6/2012 được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông bà không biết số liệu diện tích đất đủ hay thiếu mà cứ thế cắt giấy tờ vào tủ. Đến năm 2013 ông bà phá nhà gỗ để làm nhà xây thì ông H có đưa đơn khiếu nại cho rằng ông bà lấn đất. Thời điểm đó ông Tâm cán bộ địa chính thị trấn Đ có vào giải quyết và đo đạc, sau đó ông Tâm có nói lại với ông bà là đất của ông H đã đủ và bảo ông bà cứ làm nhà đi nên ông bà vẫn tiến hành

làm nhà ở bình thường. Nay ông H, ông N khởi kiện yêu cầu ông bà phải trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 300m² có chiều ngang mặt tiền khoảng 3,85m và chiều dài khoảng 70m thuộc thửa đất số 1882, tờ bản đồ số 26, tại TDP T, thị trấn Đ, huyện Lâm Hà thì ông bà không đồng ý vì đất của ông bà sử dụng ổn định từ trước đến nay. Ngoài ra, ông bà không trình bày gì thêm.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc M, bà Đỗ Thu H trình bày:* Vào năm 1999, ông bà được bố vợ là ông Đỗ Anh H cho một lô đất có chiều ngang là 12 m, chiều dài lên đến đỉnh đồi, tọa lạc tại tổ dân phố T, thị trấn Đ, huyện Lâm Hà. Đến năm 2000 thì vợ chồng ông bà có chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho vợ chồng ông Nguyễn Tiến D, bà Trần Thị Kim L với giá 12 vàng 24k, khi mua bán hai bên có viết giấy tờ tay với nhau, trong giấy tờ viết tay không ghi cụ thể diện tích bao nhiêu. Đối với diện tích ghi trong giấy chuyển nhượng thì ông không biết là ai viết. Nay ông bà không có ý kiến và cũng không có tranh chấp gì.

4. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện L trình bày:*

Thứ nhất: Quá trình tiến hành các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quá trình cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ ông Hoàng Quốc H, bà Đỗ Thị N.

Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Quốc H, bà Đỗ Thị N: Ngày 08/10/2002, ông Hoàng Quốc H, bà Đỗ Thị N có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với các thửa 111, 116, 1182, tờ bản đồ số 26, thị trấn Đ, được UBND thị trấn Đ xác nhận.

Ngày 10/01/2003, phòng Nông nghiệp – Địa chính có biên bản kiểm tra hồ sơ bao gồm: Biên bản xét duyệt của hội đồng đăng ký đất đai thị trấn Đ ngày 05/11/2002, thông báo về công khai hồ sơ đăng ký của UBND thị trấn Đ ngày 23/11/2000, biên bản kết thúc công khai hồ sơ đăng ký của UBND thị trấn Đ ngày 17/12/2000, tờ trình số 369/TT-UB ngày 17/12/2000 của UBND thị trấn Đ về việc đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 61 hộ gia đình sử dụng đất tại thị trấn Đ đủ điều kiện.

Công văn số 01/CV-NNĐC ngày 14/01/2003 của phòng Nông nghiệp – Địa chính về việc không đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 25 hộ gia đình cá nhân sử dụng đất tại thị trấn Đ.

Thông báo số 35/TB-NNĐC ngày 14/01/2003 của phòng Nông nghiệp – Địa chính về việc giải quyết truy thu thuế chuyển quyền sử dụng đất và tiền sử dụng đất.

Tờ trình số 15/Tr-NNĐC ngày 14/01/2003 của phòng Nông nghiệp – Địa chính về việc đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 36 hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại thị trấn Đ.

Quyết định số 132/2003/QĐ-UBND ngày 17/01/2003 của UBND huyện Lâm Hà về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Danh sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thị trấn Đ, ban hành kèm theo Quyết định số 132/2003/QĐ-UBND ngày 17/01/2003.

Trình tự, thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hoàng Quốc H, bà Đỗ Thị N: Ngày 22/11/2007, ông Hoàng Quốc H, bà Đỗ Thị N có đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với các thửa đất số 111, 116, 1182, 1200, tờ bản đồ số 26 thành các thửa đất số 111, 116, 1882, 1200, tờ bản đồ số 26 (bản đồ số hóa) thị trấn Đ, theo số liệu diện tích mới, được UBND thị trấn Đ xác nhận.

Quyết định số 435/QĐ-UBND ngày 07/4/2008 của UBND huyện Lâm Hà về việc cấp 114 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 40 hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại thị trấn Đ.

Danh sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại thị trấn Đ, ban hành kèm theo Quyết định số 435/QĐ-UBND ngày 07/4/2008.

Thành phần hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận đúng theo quy định tại Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục địa chính hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thành phần hồ sơ và trình tự thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hoàng Quốc H, bà Đỗ Thị N năm 2008, được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 144 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai.

Thứ hai: Quá trình tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hộ ông Nguyễn Tiến D, bà Trần Thị Kim L được thực hiện:

Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tiến D, bà Trần Thị Kim L: Ngày 15/8/2009, ông Nguyễn Tiến D, bà Trần Thị Kim L có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, diện tích 2.342m² đối với thửa đất số 1534, tờ bản đồ số 26, thị trấn Đ, nguồn gốc kê khai là sang nhượng đất của ông C năm 2000, đất ông C tập đoàn cấp năm 1980, sử dụng ổn định từ đó đến nay, được UBND thị trấn Đ xác nhận.

Tờ trình số 399/TTr-TN&MT ngày 09/10/2009 của phòng Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị thu hồi 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp đổi 22 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 13 hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại thị trấn Đ.

Quyết định số 2470/QĐ-BUND ngày 21/10/2009 của UBND huyện Lâm Hà đề nghị thu hồi 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp đổi 22 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 13 hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại thị trấn Đ.

Trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tiến D, bà Trần Thị Kim L cho ông Đỗ Văn T, bà Trần Thị V: Ngày 07/5/2012, ông Nguyễn Tiến D, bà Trần Thị Kim L có đơn xin tách thửa, hợp thửa đất đối với thửa đất số 1534, tờ bản đồ số 26 thành các thửa đất số 1896, 1897, tờ bản đồ số 26 thị trấn Đ.

Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất (theo hiện trạng sử dụng đất) có sự ký xác nhận của các chủ sử dụng đất tiếp giáp.

Thông báo của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ngày 14/5/2012 về việc chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính.

Trích lục họa đồ thửa đất xin tách, hợp thửa đất của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất được phòng Tài nguyên và môi trường chấp thuận.

Biên bản xác minh vị trí, hiện trạng, quy hoạch sử dụng đất ngày 14/6/2012 của phòng Tài nguyên và môi trường.

Tờ trình số 68/TTr-UBND ngày 29/5/2012 của UBND thị trấn Đ về việc cho phép tách thửa đất số 1891, 1534, tờ bản đồ số 26, bộ bản đồ địa chính thị trấn Đ của ông Trần Duy Q và ông Nguyễn Tiến D.

Ngày 29/01/2013, ông Nguyễn Tiến D, bà Trần Thị Kim L lập hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn T, bà Trần Thị V.

Thành phần hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tiến D, bà Trần Thị Kim L cho ông Đỗ Văn T, bà Trần Thị V năm 2013, được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 23 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Thứ ba: Quan điểm của UBND huyện Lâm Hà về việc ông Nguyễn Tiến D, bà Trần Thị Kim L cho rằng UBND huyện Lâm Hà cấp thiếu diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/10/2009:

Việc UBND huyện Lâm Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông D, ông L đúng với diện tích đã được thể hiện lên bản đồ địa chính là thực hiện đúng theo quy định của Luật đất đai năm 2013; Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT ngày 02/8/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính, ngoài ra các cơ quan chuyên môn là UBND thị trấn Đ đã được đo đạc, số hóa lại năm 2005, theo đúng hiện trạng sử dụng đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, ông L.

Theo quy định tại Điều 170 Luật Đất đai năm 2013 thì ông D, ông L có nghĩa vụ sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới sử dụng đất, thực hiện kê khai đăng ký đất đai, thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, theo lời khai của ông D, ông L tại Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà thì việc ông D, ông L không thực hiện đúng nghĩa vụ của người sử dụng đất như có nghĩa vụ bảo quản ranh giới, mốc giới thửa đất, ngoài ra ông D, ông L

nhận chuyển nhượng của anh M nhưng khi lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, ông D, ông L lại kê khai không đúng nguồn gốc để được miễn thuế là không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Đối với các trường hợp kê khai không đúng nguồn gốc sử dụng đất, UBND huyện L sẽ xem xét thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Điều 106 Luật Đất đai năm 2013.

Để tránh không bị sai sót trong các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất và tránh thiệt hại cho các bên liên quan về tài sản. UBND huyện L đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, liên hệ với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai để đo đạc, xác định lại diện tích đất của các hộ liên kê cho đúng với hồ sơ địa chính.

5. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành Phố Hồ Chí Minh – chi nhánh tỉnh Lâm Đồng trình bày: Theo văn bản số 02/2019/CNLD ngày 03/6/2019 của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành Phố Hồ Chí Minh – chi nhánh tỉnh Lâm Đồng thì: vợ chồng ông Nguyễn Tiến D, bà Trần Thị Kim L vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành Phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Lâm Đồng bằng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0151/18//MN/HĐBĐ được Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A, số xxx, đường H, thị trấn Đ, Lâm Hà ký công chứng, số công chứng 5053, quyền số 3TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/7/2018. Và đăng ký thế chấp tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà số 712923 ngày 02/7/2018.

Tính đến ngày 31/5/2019, tổng dư nợ gốc của ông D, ông L tại Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành Phố Hồ Chí Minh – chi nhánh Lâm Đồng là 500.000.000đồng và lãi phát sinh. Đến nay, vợ chồng ông D, ông L vẫn chưa vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký, do đó Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất này. Trường hợp, sau này ông D, ông L có vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đã ký kết với Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ khởi kiện ông D, ông L bằng một vụ án khác.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, các đương sự đã thống nhất thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án vào ngày 10/6/2019, tuy nhiên đến ngày 14/6/2019, nguyên đơn có đơn xin thay đổi ý kiến nên Tòa án không ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự được.

Tại phiên tòa hôm nay, ông H đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc ông D, ông L phải trả lại đất cho ông còn trường hợp phải thanh toán giá trị bằng tiền thì ông đề nghị tính theo kết quả định giá phải trả cho ông tương ứng với 3,2m đất chiều ngang mặt đường, đồng thời về chi phí định giá đo vẽ thì ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên vợ chồng ông D ông L chỉ đồng ý thanh toán cho ông H, ông N số tiền 165.000.000đồng theo biên bản hòa giải ngày 10/6/2019.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà phát biểu về việc tuân theo pháp luật Tổ tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng cũng như phát biểu ý

kiến việc giải quyết vụ án theo hướng đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H ông N, buộc vợ chồng ông D ông L phải thanh toán cho ông H ông N giá trị quyền sử dụng đất là 222.800.000đồng. Đồng thời giao cho ông D ông L được sử dụng diện tích đất 278,5 m² thuộc một phần thửa đất số 1882, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại TDP Tiên Phong, thị trấn Đ, huyện Lâm Hà.

Về án phí và chi phí tố tụng : Buộc các đương sự phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, ý kiến của đương sự cũng như ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: ông M, ông H, ông A, ông N có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nói trên theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc ông H, ông N cho rằng diện tích đất tranh chấp 322m² thuộc một phần thửa đất số 1882, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại TDP Tiên Phong, thị trấn Đ, huyện Lâm Hà đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà. Quá trình sử dụng đất, ông H, ông N cho rằng vợ chồng ông D, ông L lấn chiếm đất của ông bà. Tuy nhiên, ông D ông L không thừa nhận nên phát sinh tranh chấp. Do đó, căn cứ khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 cần xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn vợ chồng ông H, ông N và bị đơn ông D, ông L. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung tranh chấp: Tại phiên tòa ông Hoàng Quốc H yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Tiến D, bà Trần Thị Kim L phải trả cho ông H, ông N diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo vẽ là 322m² thuộc một phần thửa số 1882, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại TDP Tiên Phong, thị trấn Đ, huyện Lâm Hà. Đồng thời, ông H đồng ý theo kết quả đo đạc đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà cung cấp họa đồ ghi ngày 17/9/2018 và giá trị cơ quan chuyên môn đã định giá là 322m² x 800.000đồng/m² = 257.600.000đồng. Ông D, ông L cũng không có ý kiến thắc mắc gì đối với kết quả đo vẽ và định giá; tuy nhiên ông D, ông L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, ông N vì ông bà cho rằng đất ông bà đã sử dụng ổn định từ trước đến nay và chỉ đồng ý thanh toán giá trị bằng tiền là 165.000.000đồng.

Qua xem xét yêu cầu của các đương sự cùng các tài liệu chứng cứ thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng diện tích đất thuộc thửa đất số 1882, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại TDP Tiên Phong, thị trấn Đ, huyện Lâm Hà trước đây do gia đình ông H, ông N nhận sang nhượng của ông Mai Xuân T, đã được

UBND huyện Lâm Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 514542 cho ông H, ông N vào ngày 07/4/2008.

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng diện tích đất thửa số 1534, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại TDP Tiên Phong, thị trấn Đ, huyện Lâm Hà do trước đây là đất của bà Huệ, sau đó bà Huệ đổi cho ông Học và ông Học cho con rể và con gái là anh Mẫn, chị Hà. Sau đó anh Nguyễn Ngọc M đã chuyển nhượng lại cho ông D, ông L với giá là 12 chỉ vàng 24k, tại thời điểm sang nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 21/10/2009 ông D, ông L được UBND huyện Lâm Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc ông D, ông L cho rằng diện tích đất nhận chuyển nhượng là 3000m² và có chiều ngang mặt đường là hơn 15m nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp không đủ diện tích. Tuy nhiên căn cứ theo đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà ngày 15/8/2009 thì ông bà đăng ký diện tích đất 2342 m²; còn chiều ngang của lô đất tính theo mặt đường thì giấy sang nhượng viết tay cũng không ghi nội dung này, đồng thời qua xác minh các chủ đất cũ đều thừa nhận lô đất có 12m chiều ngang. Mặt khác, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2009 thì ông bà cũng không có khiếu nại, thắc mắc gì, đến năm 2012 ông bà đã có đơn xin tách thửa đất để sang nhượng bớt một phần diện tích đất cho ông T, bà V. Tại hồ sơ xin tách thửa này cũng thể hiện diện tích đất của ông bà có chiều ngang mặt đường là 11,5 m, và ông L cũng đã thay ông D ký vào biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất không có khiếu nại thắc mắc gì. Trong khi đó diện tích đất ông H, ông N được cấp quyền sử dụng đất theo hồ sơ địa chính có chiều ngang mặt đường là 26m. Trước khi ông D, ông L tiến hành xây nhà, ông H đã có đơn yêu cầu xác định mốc giới hai thửa đất nhưng chưa được giải quyết dứt điểm. Mặt khác, tại biên bản hòa giải về việc tranh chấp đất lập ngày 16/6/2016 do ban nhân dân thôn chủ trì hòa giải đã kết luận ông Nguyễn Tiến D và bà Trần Thị Kim L đã làm nhà trên đất của ông Hoàng Quốc H và ông L vợ ông D đã ký vào biên bản này không có ý kiến gì.

Theo kết quả đo vẽ của chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Lâm Hà thì diện tích đất tranh chấp 322m² thuộc một phần thửa đất số 1882, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại TDP Tiên Phong, thị trấn Đ, huyện Lâm Hà đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, ông N. Việc ông D, ông L cho rằng diện tích đất này là của ông bà do ông bà sử dụng ổn định từ trước đến nay nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh. Do đó có cơ sở buộc vợ chồng ông D, ông L phải trả lại cho vợ chồng ông H, ông N diện tích đất 322m² theo kết quả đo vẽ. Tuy nhiên hiện nay, trên phần đất này vợ chồng ông D, ông L đã xây nhà ở ổn định, nếu buộc vợ chồng ông D, ông L tháo dỡ phần vật tư này sẽ không đảm bảo cho công trình xây dựng và gây thiệt hại lớn hơn về kinh tế cho ông bà. Do đó để hạn chế thiệt hại, cần buộc vợ chồng ông D, ông L thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, ông N theo kết quả định giá là phù hợp. Theo kết quả định giá thì diện tích đất tranh chấp có tổng giá trị là 257.600.000đồng, theo kết quả đo vẽ phần diện tích đất tranh chấp có chiều ngang mặt đường là 3,7m, tương ứng với

69.621.000đồng/1m ngang. Tại phiên tòa, ông H đồng ý trừ 0,5m chiều ngang chỉ yêu cầu ông D, ông L thanh toán cho ông giá trị quyền sử dụng đất là 3,2m tính theo chiều ngang mặt đường tương ứng với số tiền là 222.789.500đồng nên cần ghi nhận.

[4] Đối với việc vợ chồng ông D, ông L có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất số BK802479 do UBND huyện Lâm Hà cấp ngày 22/6/2012 để vay vốn Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành Phố Hồ Chí Minh – chi nhánh tỉnh Lâm Đồng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0151/18//MN/HĐBĐ ngày 02/7/2018. Theo hợp đồng thế chấp thì ông D, ông L thế chấp quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa 1897, tờ bản đồ số 26, khu phố T, thị trấn Đ, huyện L để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay đối với Ngân hàng. Xét thấy, tại thời điểm ông D, ông L thế chấp đất và toàn bộ tài sản trên đất cho Ngân hàng thì giữa ông D, ông L với ông H, ông N đang xảy ra tranh chấp. Tuy nhiên, việc thế chấp các bên thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và được đăng ký thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Hơn nữa diện tích đất tranh chấp không phải là tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay. Đồng thời, phía Ngân hàng cho rằng vợ chồng ông D, ông L vẫn chưa vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký, do đó Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất này. Trường hợp, sau này ông D, ông L có vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đã ký kết với Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ khởi kiện vợ chồng ông D, ông L sau. Vì vậy, Tòa án không đặt ra để xem xét, giải quyết, nếu sau này các bên phát sinh tranh chấp và có yêu cầu khởi kiện thì Tòa án xem xét giải quyết bằng một vụ kiện dân sự khác.

[4] **Về chi phí tố tụng:** Nguyên đơn ông Hoàng Quốc H đã nộp là 2.412.000đồng chi phí đo đạc, định giá. Xét thấy việc đo đạc, định giá tài sản là cần thiết cho việc giải quyết vụ án và do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên cần buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí này. Do đó cần buộc ông D ông L phải hoàn trả cho ông H ông N 2.412.000đồng chi phí đo đạc, định giá.

[5] **Về án phí:** Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là $222.789.500\text{đồng} \times 5\% = 11.139.450\text{đồng}$. Tuy nhiên ông D ông L có đơn xin miễn giảm án phí và được chính quyền địa phương xác nhận có hoàn cảnh khó khăn nên cần xem xét miễn cho ông bà $\frac{1}{2}$ án phí dân sự sơ thẩm. Như vậy ông D, ông L phải chịu 5.569.725 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Hoàng Quốc H, bà Đỗ Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 165; Điều 203, Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 164; Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 100, 106, 166 và 203 của Luật đất đai năm 2013;
- Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015; 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 và lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Hoàng Quốc H, bà Đỗ Thị N.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Tiến D, bà Trần Thị Kim L phải thanh toán cho vợ chồng ông Hoàng Quốc H, bà Đỗ Thị N số tiền giá trị quyền sử dụng đất là 222.789.500 đồng

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Vợ chồng ông Nguyễn Tiến D, bà Trần Thị Kim L được quyền sử dụng diện tích đất 322m² thuộc một phần thửa đất số 1882, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại TDP T, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (có họa đồ kèm theo).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản đồ địa chính theo quy định của pháp luật cho phù hợp với thực tế sử dụng.

2. **Về án phí:** Buộc vợ chồng ông Nguyễn Tiến D, bà Trần Thị Kim L phải chịu 5.569.725 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho vợ chồng ông Hoàng Quốc H, bà Đỗ Thị N số tiền 1.250.000 đồng (một triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0000439 ngày 30/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà.

3. **Về chi phí tố tụng:** Buộc vợ chồng ông D, bà L phải thanh toán cho ông H, ông N 2.412.000 đồng chi phí đo đạc, định giá tài sản.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 15/7/2019), riêng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày 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 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, 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 (02);
- VKSND huyện Lâm Hà;
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu AV – HS.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà

Phạm Thị Thúy