

Bản án số: **02/2021/DS-ST**
Ngày: 15 - 01 - 2021
V/v “T/c đất đai theo quy định
của pháp luật về đất đai”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ B

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Viết Xuân**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Phạm Thị Tư**

2. Bà **Nguyễn Thị Văn**

-Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Đình Duy Toàn** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa: Bà **Trần Thị Chung** - Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 15 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 161/2018/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2018, về việc “*Tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2020/QĐXXST-DS, ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Bà **Huỳnh Thị B**, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Hẻm 53 đường C, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Ông **Vũ Văn B**, sinh năm 1975 trú tại số 34 đường Trần Q, phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

2. ***Bị đơn:*** Bà **Nguyễn Thị K**, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Hẻm 53 đường C, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ông **Huỳnh Thanh L**, sinh năm 1973 là chồng của bà K; địa chỉ: Hẻm 53 đường C, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

+ Ông **Nguyễn Thế Hoàng V**, sinh năm 1988; địa chỉ: Hẻm 53 đường C, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ ***Ngân hàng thương mại cổ phần công thương V***; đại diện theo ủy quyền là ông **Trần Hữu Đ**, chức vụ giám đốc; địa chỉ: số 01- 03 đường 28 tháng 3, phường 1, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai của nguyên đơn bà Huỳnh Thị B và đại diện ủy quyền ông Vũ Văn B trình bày:

Ngày 06/01/2017 bà Huỳnh Thị B nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Đình D và bà Cao Thị H diện tích đất 3.031 m² (thuộc 02 thửa gồm: thửa số 1021 diện tích 644 m² và thửa số 1022 diện tích 2.384 m²), tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại hẻm 53, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Bà Nguyễn Thị K có đất liền kề đã lấn chiếm khoảng 31,5 m² (có chiều ngang 2,1m, chiều dài 15m). Bà K lấn chiếm, đổ đất lấp phần đất làm mương thoát nước trên đất của bà B; nước không có lối thoát, khi trời mưa nước chảy ra đường làm hư hỏng đường nghiêm trọng, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc đi lại, sinh hoạt của người dân ở địa phương. Khi phát hiện hành vi đổ đất, lấn chiếm trái phép của bà K, bà B tới gặp và yêu cầu bà K chấm dứt nhưng bà K không nghe. Sau đó bà B có gửi đơn đến UBND phường L yêu cầu ngăn chặn việc làm trên của bà K nhưng không thành. Nay bà B yêu cầu bà K trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 31,5 m². Ngoài ra bà B không yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị K, ông Huỳnh Thanh L trình bày:

Bà K lấy chồng là ông Huỳnh Thanh L được mẹ chồng cho diện tích đất 4.060m² thuộc thửa số 127 tờ bản đồ số 6 phường L, thành phố B. Vợ chồng bà K làm nhà ở và sinh sống trên diện tích đất này từ năm 1995 cho đến nay. Đến năm 2013 bà K và ông L tách diện tích đất nêu trên thành nhiều thửa trong đó có thửa số 866 diện tích 323m² được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/02/2013, thửa đất đang tranh chấp này giáp ranh với đất của bà B. Nay bà B có đơn khởi kiện yêu cầu bà K trả lại diện tích đất khoảng 31,5 m². Bà K đề nghị Tòa án yêu cầu cơ quan chuyên môn đo lại đất của bà B và đất của bà K, nếu đất của ai dư thì phải trả lại cho bên bị thiếu đất. Ngoài ra bà K không yêu cầu gì khác. Do bận công việc đi làm ăn ở xa, không thể tham gia tố tụng tại tòa án được nên bà K có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Nguyễn Thế Hoàng V trình bày: Vào năm 2017 anh V có mua của bà Huỳnh Thị B một mảnh đất giáp ranh với đất của bà Nguyễn Thị K. Mảnh đất mua có diện tích 150m² (chiều ngang 5m, chiều sâu 30m). Khi giao đất bà B có chừa lại một khoảng đất giáp ranh giữa đất anh V và đất của bà K để làm đường thoát nước từ đường hẻm ra phía sau suối; diện tích đất này có chiều ngang phía mặt đường hẻm là khoảng 2,1m, phía sau bị hẹp lại chỉ còn khoảng 1m, chiều dài ra tới suối là khoảng 30m. Diện tích 150m² nêu trên anh V và bà B mua bán với nhau bằng giấy tay, hiện tại anh V đã xây nhà để ở, nhưng hai bên vẫn chưa sang tên đổi chủ, đất vẫn đứng tên bà B. Do bận công việc làm ăn không thể tham gia tố tụng được nên anh V có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Đại diện ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần công thương V trình bày: Bà Huỳnh Thị B có thể chấp tài sản là quyền sử dụng đất, giấy CNQSD đất số: CD 481204, CD 481205 để vay vốn ngân hàng. Nay bà B và bà Nguyễn Thị K tranh chấp phần đất giáp ranh giữa hai bên không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của ngân hàng. Do đó Ngân hàng thương mại cổ phần công thương V không có

yêu cầu gì, đề nghị Tòa án xét xử vụ án trên theo quy định của pháp luật. Ngân hàng có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành. Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà B vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn bà K, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông L, Ngân hàng vẫn giữ nguyên lời khai của mình như nêu ở trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về pháp luật tố tụng: Bà Huỳnh Thị B khởi kiện bà Nguyễn Thị K, đề đòi lại diện tích đất 35,5 m² tại thửa số 866, tờ bản đồ số 6, phường L, thành phố B, mà bị đơn bà K đang trú tại phường L, đất tranh chấp tọa lạc tại phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Căn cứ Điều 26, 35 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án Bảo Lộc xác định quan hệ tranh chấp nêu trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ để xét xử vụ án mà ông L vẫn vắng mặt, bà Nguyễn Thị K bị đơn, ông Nguyễn Thế Hoàng V, Ngân hàng thương mại cổ phần công thương V người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bà K, ông L, ông V, Ngân hàng V theo quy định của pháp luật.

[2]. Xét về pháp luật nội dung: Bà Huỳnh Thị B khởi kiện bà Nguyễn Thị K, đề đòi lại diện tích đất 35,5 m² tại thửa số 866, tờ bản đồ số 6, phường L, thành phố B, xác định quan hệ “*Tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai*”. Xét thấy: Nội dung vụ án phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó căn cứ Điều 164, 166 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 166 Luật đất đai để giải quyết.

[3]. Xét yêu cầu của bà Huỳnh Thị B khởi kiện bà Nguyễn Thị K, đề đòi lại diện tích đất 35,5 m² tại thửa số 866, tờ bản đồ số 6, phường L, thành phố B, diện tích đất tranh chấp này tọa lạc tại hẻm số 53, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Qua xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ cho thấy bà B và bà K tranh chấp với nhau diện tích đất nêu trên là phần danh giới đất giữa hai đương sự, có chiều ngang phía ngoài mặt đường hẻm là 2m, phía sau là 1,6m; chiều sâu phía giáp đất bà B là 15,5m, phía giáp đất bà K là 16m; tổng diện tích là 28 m².

Theo bản trích lục, đo vẽ do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đo ngày 13/4/2020 cho thấy: Bà B đang sử dụng diện tích đất thuộc 02 thửa số 1021, 1022, tờ bản đồ số 6, theo sổ bà B được cấp ở 02 thửa này thì diện tích tổng cộng là 3.031 m². Đo thực tế được 2.982 m²; như vậy theo số đo chỉ dẫn của bà B thì diện tích đất mà B đang sử dụng so với diện tích mà bà B được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp thì thiếu 49 m². Còn diện tích đất mà bà K và ông L đang sử dụng tại thửa số 866, tờ bản đồ số 6, được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/02/2013 có diện tích 323m². Đo thực tế là 348 m²; như vậy diện tích đất mà bà K và ông L đang sử dụng, được đo vẽ theo chỉ dẫn của bà K so với diện tích mà bà K được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp thì diện tích thực tế bà K đang sử dụng chỉ vượt quá là 25 m². Tại phiên tòa hôm nay đại diện ủy quyền của bà B rút lại một phần yêu cầu chỉ đòi bà K diện tích đất lấn chiếm là 25 m².

Tại phiên tòa hôm nay đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm của mình về việc giải quyết vụ án như sau:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, của hội đồng xét xử, xác định mối quan hệ tranh chấp đều đúng pháp luật. Về nội dung vụ án đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị B; Buộc bà Nguyễn Thị K, ông Huỳnh Thanh L phải trả cho bà B diện tích đất 25 m² thuộc một phần của thửa số 866 tờ bản đồ số 6, phường L. Buộc bà K và ông L phải chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Từ những chứng cứ và phân tích nêu trên, qua xem xét yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử đã có đủ cơ sở để kết luận:

Căn cứ Điều 164, 166 Bộ luật dân sự năm 2015; xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị B và buộc bà Nguyễn Thị K, ông Huỳnh Thanh L phải trả cho bà B diện tích đất 25m² thuộc một phần của thửa số 866, tờ bản đồ số 6, tại hẻm số 53, phường L, TP. B, tỉnh Lâm Đồng.

Việc Tòa án giải quyết tranh chấp nêu trên buộc bà K, ông L phải trả cho bà B diện tích đất 25m² tại một phần của thửa số 866 tờ bản đồ số 6, hẻm số 53, phường L, TP. B như nêu ở trên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thế Hoàng V, Ngân hàng thương mại cổ phần công thương V, nên không xem xét.

[4]. Về chi phí tố tụng: Bà Huỳnh Thị B đã ứng ra số tiền là 5.914.000đ để chi phí cho việc định giá tài sản, thẩm định tại chỗ và hợp đồng đo vẽ. Nay bà B được Tòa án chấp nhận yêu cầu, do đó theo quy định của pháp luật thì bà K phải chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng nêu trên. Căn cứ Điều 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự, buộc bà K và ông L phải có trách nhiệm thanh toán trả lại cho bà B toàn bộ số tiền 5.914.000đ.

[5]. Về án phí: Bà K và ông L phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với 25m² đất là tài sản tranh chấp theo định giá ngày 19/8/2020 có trị giá là 5.625.000đ thì án phí đương sự phải chịu là 300.000đ. Bà Huỳnh Thị B không phải chịu án phí do đó được hoàn trả lại số tiền đã nộp tạm ứng án phí trước đây là 300.000đ theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 147, Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 1 Điều 227, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ vào các Điều 164, 166, khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

- Căn cứ vào Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1/Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị B đối với bị đơn bà Nguyễn Thị K và chồng là ông Huỳnh Thanh L như sau:

Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị K, ông Huỳnh Thanh L phải trả cho bà Huỳnh Thị B diện tích đất 25 m² thuộc một phần của thửa đất số 866, tờ bản đồ số 6 (hẻm 53 đường C) thuộc phường L, TP. B. tỉnh Lâm Đồng.

Phân đất tranh chấp này giáp ranh giữa đất bà B và đất của bà K có tứ cận: Chiều ngang mặt đường hẻm rộng 1,6m, phía sau cuối đất rộng là 1m, chiều sâu giáp phía đất của bà K là 16 m, phía giáp đất của bà B bán cho anh V là 15,5 m (có sơ đồ trích lục vị trí đất tranh chấp kèm theo).

2/ Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị K và ông Huỳnh Thanh L phải có trách nhiệm thanh toán trả cho bà Huỳnh Thị B số tiền chi phí định giá tài sản,

thẩm định tại chỗ và đo vẽ đất là 5.914.000đ (năm triệu chín trăm mười bốn ngàn đồng).

“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 tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự”.

3/ Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị K và ông Huỳnh Thanh L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*). Hoàn trả cho bà Huỳnh Thị B số tiền tạm ứng án phí trước đây là 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) tại biên lai số 0002717 ngày 06 tháng 12 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

4/ Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay. Đối với đương sự vắng mặt kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản sao bản án tại UBND xã, phường nơi người đó cư trú theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND Tp.B;
- THA Tp.B;
- Các đương sự;
- UBND phường L;
- lưu hồ sơ.

TM/ HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ Tọa phiên tòa

Nguyễn Viết Xuân

