

**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: 55/2017/DS-ST
Ngày: 29 - 9 - 2017
V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất giữa bà B và bà H .

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẢO LÂM- TỈNH LÂM ĐỒNG
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Đức Trường** - Thẩm phán.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Bùi Xuân Quý**

2. Ông **Nguyễn Quang Huy**

Thư ký phiên tòa: Ông **Trương Quang Vũ** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện B , tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B , tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà **Trương Thị Ngoan** - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2017 tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện B , tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 52/2016/TLST- DS ngày 27 tháng 6 năm 2016 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và Tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 58/2017/QĐXXST- DS ngày 14 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự.

** Nguyên đơn:* Bà **Hoàng Thị B** , sinh năm: 1971

Địa chỉ cư trú: Thôn 1- xã Lộc Bảo- huyện B - tỉnh Lâm Đồng.

** Bị đơn:* Bà **Trần Thị H** , sinh năm: 1993

Địa chỉ cư trú: Thôn 1- xã Lộc Bảo- huyện B - tỉnh Lâm Đồng.

Bà **Trần Thị C** , sinh năm: 1971

Địa chỉ cư trú: Thôn 1- xã Lộc Bảo- huyện B - tỉnh Lâm Đồng.

Bà Trần Thị H ủy quyền cho bà Trần Thị C tham gia tố tụng.

Văn bản ủy quyền lập ngày 18 tháng 7 năm 2016.

(Các đương sự đều có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 07 tháng 4 năm 2016 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn bà Hoàng Thị B trình bày:

Vào năm 2014 bà B có nhận chuyển nhượng của ông Dương Văn B một lô đất diện tích 2.138m² thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 16 tại Thôn 1, xã Lộc Bảo, huyện

B. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất thủ tục sang tên theo qui định của pháp luật. Tuy nhiên, sau khi bà B mua đất thì gia đình bà H đã lấn chiếm đất của bà B khoảng 100m² để sử dụng và mức toàn bộ cây chè trên đất của bà. Sau đó, giữa bà B và gia đình bà H xảy ra tranh chấp. Trong quá trình tranh chấp, mẹ bà H là bà C đã làm hư hỏng của bà B 01 mũ bảo hiểm và 02 tấm tôn. Sự việc có Công an xã Lộc Bảo chứng kiến nhưng không lập biên bản. Ngoài ra, trong quá trình sử dụng đất, bà C còn lấn chiếm của bà B 200m² đất sinh.

Vì vậy, bà B khởi kiện yêu cầu giải quyết buộc bà H phải trả lại cho bà diện tích đất bị lấn chiếm như bản trích đo hiện trạng thửa đất ngày 11/9/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B và bồi thường cho bà B tiền mất thu nhập do sản lượng chè đã bị mức bỏ là 10.000.000đ, yêu cầu bà C phải bồi thường cho bà 80.000đ tiền mũ bảo hiểm, 700.000đ tiền 02 tấm tôn.

Bị đơn bà Trần Thị H, bà Trần Thị C trình bày:

Bà H có 01 lô đất thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 16 tại Thôn 1, xã Lộc Bảo có tứ cận: Đông giáp đường nhựa, Tây giáp đất ông Dực, Nam giáp suối, Bắc giáp đất bà Hoàng Thị B. Nguồn gốc đất do bà H mua của 3 chủ là Nguyễn Tiến D (18m mặt đường), Nguyễn Thị H1 (6,5m mặt đường), Đặng Thị O (3m mặt đường). Trong quá trình sử dụng đất giữa bà B và gia đình bà H, bà C có xảy ra tranh chấp, nhưng bà C không làm hỏng mũ bảo hiểm mà chỉ làm vỡ tôn của bà B nhưng không nhớ làm vỡ bao nhiêu tấm. Tuy nhiên, nguyên nhân dẫn đến tranh chấp là do bà B gây sự trước. Đối với số cây chè nằm trên phần đất hai bên đã đổi và việc thỏa thuận đổi đất là hoàn toàn tự nguyện nên bà H mới mức chè bỏ đi. Vì vậy, bà H, bà C không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B.

Vụ án không tiến hành hòa giải được do bà Hoàng Thị B có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa 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 phiên tòa và của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B đề nghị:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà B về việc yêu cầu bà H phải trả lại phần diện tích đất tranh chấp 206m².

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B về việc yêu cầu bà H phải trả lại 395m² đất sinh. Buộc bà H phải trả lại cho bà B diện tích đất 395m² và toàn bộ cây trồng trên đất thuộc một phần thửa đất số 46, tờ bản đồ số 16 tại Thôn 1, xã Lộc Bảo, huyện B. Buộc bà B phải thanh toán cho bà H giá trị cây trồng trên đất là 3.328.000đ.

Bác yêu cầu bồi thường thiệt hại 10.000.000đ của bà B đối với bà H do mất thu nhập từ sản lượng cây chè đã bị bà H mức bỏ.

Chấp nhận một phần yêu cầu bồi thường mũ bảo hiểm và tôn của bà B đối với bà C. Buộc bà C phải bồi thường cho bà B ½ trị giá 02 tấm tôn, 01 chiếc mũ bảo hiểm bị vỡ. Cụ thể là: 780.000đ x ½ = 390.000đ.

Về chi phí tố tụng và án phí DSST đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

- **Về tố tụng:** Bà Hoàng Thị B có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng giải quyết về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Trần Thị H và giải quyết tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm với bà Trần Thị C, bà Trần Thị H. Theo quy định tại khoản 6, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

- **Về nội dung:**

Thửa đất số 46, tờ bản đồ số 16, diện tích 2.138m² đất trồng cây lâu năm tại Thôn 1, xã Lộc Bảo đã được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 201691 ngày 25/8/2014 mang tên bà Hoàng Thị B.

Thửa đất số 47, tờ bản đồ số 16, diện tích 2.918m² tại Thôn 1, xã Lộc Bảo, huyện B do bà Trần Thị H đứng tên trong giấy chuyển nhượng và canh tác sử dụng ổn định từ đó đến nay nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình canh tác sử dụng, bà B cho rằng bà H đã lấn chiếm đất diện tích khoảng 100m² (theo thực tế đo đạc là 206m²) và diện tích đất sinh khoảng 200m² (theo thực tế đo đạc là 395m²) nên bà B đã khiếu nại và UBND xã Lộc Bảo giải quyết tranh chấp nhưng hai bên không thống nhất. Khi làm việc tại UBND xã Lộc Bảo vào ngày 18/02/2016 các đương sự đều cho rằng: sau khi nhận chuyển nhượng, bà B và bà C có thỏa thuận với nhau về việc đổi đất nhưng lại không thỏa thuận cụ thể bằng văn bản, bà H là con của bà C và là chủ đất thì không đồng ý với việc đổi đất của bà B với bà C. Vì vậy cần xem xét diện tích đất thực tế các hộ đã nhận chuyển nhượng và đã được cấp GCNQSDĐ với bản đồ địa chính và đo đạc thực tế theo sự chỉ dẫn của các đương sự để giải quyết vụ án.

Qua xem xét bản Trích đo hiện trạng thửa đất ngày 11/9/2017 của Chi nhánh VPĐKĐ đai huyện B thể hiện diện tích đất tranh chấp 206m² mà bà B khởi kiện (không phải đất sinh) thuộc một phần thửa 47, tờ bản đồ số 16 Thôn 1, xã Lộc Bảo, huyện B do bà Trần Thị H đứng tên đăng ký kê khai trên hồ sơ địa chính. Nên yêu cầu khởi kiện của bà B về việc yêu cầu bà H phải trả lại phần diện tích đất tranh chấp 206m² là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với diện tích đất sinh theo thực tế đo đạc là 395m², hiện nay bà H đang quản lý sử dụng nhưng lại nằm trong phần diện tích mà bà B đã được cấp GCNQSDĐ và bà B khởi kiện yêu cầu bà H phải trả lại diện tích đất sinh là hoàn toàn phù hợp nên được chấp nhận. Trên diện tích đất sinh, gia đình bà H có trồng 24 cây cà phê và 28 cây tiêu (trụ sống), giá trị theo chứng thư thẩm định giá là 3.328.000đ nên cần buộc bà B phải thanh toán cho bà H số tiền trên.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm là mũ bảo hiểm và tôn: Quá trình giải quyết vụ án, bà C thừa nhận trong khi tranh chấp với bà B, bà có làm vỡ mũ bảo hiểm, tôn của bà B. Tuy nhiên, xét thấy việc xảy ra tranh chấp là do một phần lỗi của bà B nên chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của bà B, buộc bà C phải bồi thường cho bà B ½ trị giá 01 chiếc mũ bảo hiểm và 02 tấm tôn là 780.000đ x ½ = 390.000đ.

Đối với yêu cầu của B buộc bà H phải bồi thường tiền mất thu nhập do sản lượng chè đã bị bà H mức bỏ là 10.000.000đ. Qua xem xét thẩm định tại chỗ thì số lượng cây chè hiện nay không còn và bà B cũng không cung cấp được bất cứ tài liệu chứng cứ nào để chứng minh số lượng cây chè bị mức bỏ cũng như thu nhập từ số cây chè này. Mặt khác bà H, bà C cho rằng việc mức bỏ cây chè là do hai bên thỏa thuận trước đó, nhưng chỉ thỏa thuận bằng miệng; bà B cũng thừa nhận có việc thỏa thuận đổi đất nên bà H mới thuê người mức đất. Do sau đó hai bên không thỏa thuận được việc ai là người phải trả tiền công thuê mức đất nên việc thỏa thuận đổi đất không thành. Vì vậy không có căn cứ xem xét để chấp nhận yêu cầu này của bà B đối với bà H.

Đối với phần diện tích đất mà bà B đang sử dụng lấn qua phần đất của bà H theo bản Trích đo hiện trạng thửa đất ngày 11/9/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B nhưng do bà H không có yêu cầu Tòa án giải quyết để đòi lại nên Hội đồng xét xử không xem xét. Nếu bà H có yêu cầu khởi kiện thì sẽ được tách ra để giải quyết bằng một vụ án dân sự khác nếu còn thời hiệu khởi kiện theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị B đối với bà Trần Thị H, bà Trần Thị C:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà B về việc yêu cầu bà H phải trả lại diện tích đất 206m²;

Chấp nhận yêu cầu của bà B về việc yêu cầu bà H phải trả lại diện tích đất sinh là 395m². Buộc bà H phải trả lại cho bà B 395m² đất và toàn bộ cây trồng trên đất thuộc một phần thửa đất số 46, tờ bản đồ số 16 tại Thôn 1, xã Lộc Bảo, huyện B. Buộc bà B phải thanh toán cho bà H giá trị cây trồng trên phần đất này là 3.328.000đ;

Bác yêu cầu khởi kiện của bà B về việc yêu cầu bà H phải bồi thường tiền mất thu nhập do sản lượng chè đã bị bà H mức bỏ là 10.000.000đ;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của B về việc yêu cầu bà C phải bồi thường thiệt hại do tài sản (mũ bảo hiểm, tôn) bị xâm phạm. Buộc bà C phải bồi thường cho bà B số tiền 390.000đ.

- **Về chi phí tố tụng:** Số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản là 20.832.500đ. Bà B và bà C mỗi người đã nộp tạm ứng $\frac{1}{2}$ số tiền là 10.416.250đ và yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Do yêu cầu khởi kiện của bà B chỉ được chấp nhận một phần nên bà B và bà C mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền chi phí là 10.416.250đ. Do bà B và bà C đã nộp đủ nên Hội đồng xét xử không đề cập đến.

- **Về án phí:** Vụ kiện có giá ngạch, buộc bà B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với những yêu cầu không được chấp nhận, cụ thể: Diện tích 206m² đất không được chấp nhận, giá trị 37.080.000đ x 5% = 1.854.000đ; Bồi thường giá trị cây trồng cho bà H 3.328.000đ x 5% = 166.400đ; Yêu cầu bồi thường thiệt hại không được chấp nhận hai khoản là (10.000.000đ + 390.000đ) x 5% = 519.500đ. Tổng cộng bà B phải nộp 2.539.900đ tiền án phí.

Bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên giá trị đất 395m² phải trả cho bà B, giá trị 71.100.000đ x 5% = 3.555.000đ.

Bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải bồi thường cho bà B là 300.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 6, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, Điều 165 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 357, khoản 2 Điều 468, Điều 584, Điều 585, Điều 589 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về “*mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án*”.

1- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị B đối với bà Trần Thị H, bà Trần Thị C về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và Tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm*”;

- Bác yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị B về việc yêu cầu bà Trần Thị H phải trả lại diện tích đất 206m²;

- Chấp nhận yêu cầu của bà Hoàng Thị B về việc yêu cầu bà Trần Thị H phải trả lại diện tích đất sinh là 395m². Buộc bà Trần Thị H phải trả lại cho bà Hoàng Thị B diện tích 395m² đất và toàn bộ cây trồng trên đất thuộc một phần thửa đất số 46, tờ bản đồ số 16 tại Thôn 1, xã Lộc Bảo, huyện B. Buộc bà Hoàng Thị B phải thanh toán cho bà Trần Thị H giá trị cây trồng trên phần đất này là 3.328.000đ.

(*Có bản Trích đo hiện trạng thửa đất ngày 11/9/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B kèm theo*).

- Bác yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị B về việc yêu cầu bà Trần Thị H phải bồi thường tiền mất thu nhập do sản lượng chè đã bị bà Trần Thị H mức bỏ là 10.000.000đ;

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của B về việc yêu cầu bà C phải bồi thường thiệt hại do tài sản (mũ bảo hiểm, tôn) bị xâm phạm. Buộc bà C phải bồi thường cho bà B số tiền 390.000đ (*Ba trăm chín mươi ngàn đồng*).

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 khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2- Về chi phí tố tụng: Số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản là 20.832.500đ. Bà B và bà C mỗi người đã nộp tạm ứng $\frac{1}{2}$ số tiền là 10.416.250đ và yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Do yêu cầu khởi kiện của bà B chỉ được chấp nhận một phần nên bà B và bà C mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền chi phí là 10.416.250đ. Do bà B và bà C đã nộp đủ nên Hội đồng xét xử không đề cập đến.

3- Về án phí:

Buộc bà B phải chịu 2.539.900đ tiền án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 500.000đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2013/0006779 ngày 27 tháng 6 năm 2016; số tiền 200.000đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0004535 ngày 26 tháng 12 năm 2016 và số tiền 300.000đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0004691 ngày 27 tháng 4 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Như vậy, bà Hoàng Thị B còn phải nộp 1.539.900đ (*Một triệu năm trăm ba mươi chín ngàn chín trăm đồng*) tiền án phí.

Bà Trần Thị H phải chịu 3.555.000đ (*Ba triệu năm trăm năm mươi lăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị C phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4- Về quyền kháng cáo: 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 hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 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:

- VKSND huyện B ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Nguyễn Đức Trường

