TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CÁT TIÊN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 03/2017/ DSST
Ngày 18/7/2017
V/v: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÁT TIÊN, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: **Ông Bùi Cao Chức**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. **Ông Nguyễn Văn Diện**.

2. **Bà Nguyễn Thị Thu Hương.**

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Lê Thị Hiền – Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Cát Tiên, tỉnh Lâm Đồng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cát Tiên*** *tham gia phiên tò*a: Ông Ngô Trí Văn - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cát Tiên, Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 16/2016/TLST - DS ngày 21 tháng 11 năm 2016 "Về tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2017/QĐST - DS ngày 19 tháng 5 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ông Trần Văn K** - Sinh năm 1968

Và bà Đoàn Thị N -Sinh năm: 1972

Đều trú tại: Thôn A - Xã B - Cát Tiên - Lâm Đồng.

***Bị đơn*:** **Ông Trần Văn L** - sinh năm 1964

Và bà Cao Thị S - Sinh năm: 1962

Đều trú tại: Thôn C - Xã B - Cát Tiên - Lâm Đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- **Ông Trần Văn N** - Sinh năm: 1974

Trú tại: Thôn X – Xã B - Cát Tiên - Lâm Đồng.

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 31 tháng 5 năm 2016 và các bản tự khai tại tòa nguyên đơn ông Trần Văn K, bà Đoàn Thị N trình bày: Vào năm 2003 vợ chồng ông bà được Ủy ban nhân dân huyện Cát Tiên cấp 69111 m^2 đất lâm nghiệp tại tờ bản đồ số 516, số thửa K7-L5A, khi được giao đất vợ chồng ông có đi nhận mốc giới nhưng trong quá trình sử dụng hộ gia đình ông Trần Văn L đã lấn chiếm của hộ gia đình ông bà khoảng 15.000 m^2. Vụ việc tranh chấp đã kéo dài nhiều năm, các ban ngành ở xã cũng đã hòa giải nhiều lần nhưng không thành, nay ông làm đơn khởi kiện buộc hộ gia đình ông Trần Văn L và bà Cao Thị S trả lại diện tích đã lấn chiếm.

Bị đơn ông Trần Văn L và bà Cao Thị S trình bày: Năm 2003 vợ chồng ông bà được Ủy ban nhân dân huyện Cát Tiên cấp 53483 m^2 đất lâm nghiệp tại tờ bản đồ số 516, số thửa K7-L5B. Với diện tích đất hiện tại gia đình ông đang sử dụng vẫn còn thiếu so với diện tích đất được giao nên hộ gia đình ông không đồng ý với yêu cầu của hộ gia đình ông K và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N trình bày: Sau khi được Nhà nước giao đất cho hộ gia đình ông K, bà N, vợ chồng ông K đã để cho ông phát đốt để trồng điều. Do hộ gia đình ông K, ông L và gia đình ông là 3 anh em ruột nên khi bắt đầu dọn phát đốt để trồng điều thì ông L là người trực tiếp dẫn ông vào chỉ mốc giới giữa hai hộ gia đình từ khe suối trở lên nhưng không biết về sau vì lý do gì mà ông L lại thay đổi chỉ mốc giới giữa hai hộ về phần trên diện tích của ông K cách khe suối từ 20 - 30 m và sau đó tranh chấp giữa hai hộ gia đình liên tục xảy ra, ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp để kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải vào các ngày 29 tháng 12 năm 2016; ngày 03 tháng 3 năm 2017; ngày 31 tháng 3 năm 2017; ngày 21 tháng 4 năm 2017 nhưng không thành. Tại phiên tòa các bên vẫn giữ nguyên yêu cầu của mình đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Ngày 10 tháng 01 năm 2017 Tòa án đã phối hợp với các cơ quan chuyên môn tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc diện tích đất đang tranh chấp giữa hộ gia đình ông Trần Văn K, bà Đoàn Thị N và hộ gia đình ông Trần Văn L và bà Cao Thị S bằng máy đo định vị GPS MAP76 CSX kết hợp với bản đồ địa chính để xác định diện tích, vị trí đất của hai hộ gia đình.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Cát Tiên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng. Cụ thể Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết

vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự sơ thẩm. Về quan điểm giải quyết vụ án, đại diện viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào 688 BLDS năm 2015; các Điều 255, 256, 260, 261 của Bộ luật dân sự 2005 và Điều 135, Điều 203 Luật đất đai năm 2013 tuyên buộc hộ gia đình ông L, bà S trả lại diện tích đất đã lấn chiếm.

Tại phiên toà ông K, bà N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của mình là yêu cầu ông L, bà S phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm và xem xét phần chi phí tố tụng mà ông bà đã nộp cho Tòa án. Ông L, bà S không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì cho rằng đất của gia đình ông bà còn thiếu và đề nghị HĐXX giải quyết vụ án theo quy định 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Diện tích đất tranh chấp giữa hộ gia đình ông Trần Văn K, bà Đoàn Thị N và hộ gia định ông Trần Văn L và bà Cao Thị S là đất lâm nghiệp được Ủy ban nhân dân huyện Cát Tiên cấp vào năm 2003, đến năm 2005 được Nhà nước cho phép phát đốt để chuyển từ đất rừng sang đất rừng sản xuất. Do không có điều kiện để sản xuất cho nên vợ chồng ông K cho ông Trần Văn N (là em trai)mượn để trồng điều.

Căn cứ vào kết quả đo vẽ và xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất đang sử dụng của 02 hộ gia đình được xác định như sau: Hộ gia đình ông K đang sử dụng diện tích thực tế là 62.080 m^2 ít hơn 7.031 m^2 so với diện tích đất được cấp là 69.111 m^2 . Hộ gia đình ông L đang sử dụng diện tích thực tế là 50.683 m^2 ít hơn 2.800 m^2 so với diện tích đất được cấp là 53.483 m^2. Diện tích của hộ gia đình ông L đang sử dụng ít hơn so với diện tích đất được giao là vì hộ gia đình ông Loan chưa sử dụng hết phần diện tích được cấp. Diện tích đất đang tranh chấp giữa hai hộ gia đình ông L và ông K được xác định là 15.490 m^2,diện tích này hiện nay hộ gia đình ông L, bà S đang sử dụng nằm hoàn toàn trong diện tích bản đồ giao đất của hộ gia đình ông K và bà N tại thửa số K7-L5A, tờ bản đồ số 516 vào sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01204 cấp ngày 07/3/2003 vị trí thửa đất tại Thôn T – Xã B - Cát Tiên - Lâm Đồng. Diện tích tranh chấp giữa hai hộ gia đình ông L và ông K được thể hiện qua bản đồ địa chính là một đường thẳng, có vị trí tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp đất ông Trần Văn L; Phía Tây giáp đất ông Trần Văn K; Phía Bắc giáp đất ông Trần Văn K và phía Nam giáp suối.

Từ những căn cứ nêu trên có đủ cơ sở để chấp nhận đơn khởi kiện của ông K và bà N. Buộc ông L và bà S phải hoàn trả lại phần diện tích đất đã lấn là 15.490 m^2 cho ông K và bà N.

Về xác định giá đất mà các bên tranh chấp: Căn cứ theo Quyết định số 69/2014/QĐ –UBND ngày 19 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Lâm Đồng quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng và Quyết định số 21/2016/QĐ –UBND ngày 05 tháng 02 năm 2016 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2016 trên địa bàn huyện Cát Tiên thì tại vị trí đất tranh chấp tại địa bàn xã Tiên Hoàng thuộc vị trí số 3 có đơn giá đất là 6.000 đ/1 m^2 có hệ số điều chỉnh là 1.16 lần = 6.960 đ/1 m^2 (6.000 đ/1 m^2 x 1.16 lần = 6.960 đ). Giá trị đất tranh chấp được tính như sau: 6.960 đồng/ 1m^2 x 15.490m^2 = 107.810.400 đ *(Một trăm lẻ bảy triệu tám trăm mười ngàn bốn trăm đồng).*

Về xác định tài sản trên đất: Căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và các biên bản lấy lời khai của các đương sự: Cây trồng trên diện tích đất đang tranh chấp được trồng là cây điều trồng hạt có độ tuổi từ 02 đến 08 năm tuổi; Trong đó, cây điều trồng hạt có độ tuổi 08 năm tuổi là 106 cây; cây điều trồng hạt có độ tuổi 02 năm tuổi là 22 cây.

Căn cứ theo Quyết định số 03/2013/QĐ - UBND ngày 18/01/2013 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại đối với cây trồng trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng; Quyết định số 10/2014/QĐ - UBND ngày 01/4/2014 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc điều chỉnh bổ sung đơn giá bồi một số loại cây trồng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng và biên bản định giá tài sản ngày 13 tháng 7 năm 2017 thì giá cây trồng trên diện tích đất đang tranh chấp được tính như sau:

[1] Về giá cây điều trồng hạt có độ tuổi từ 02 năm tuổi có đơn giá là 61.000 đồng/ cây: 61.000 đồng/ cây x 22 cây = 1.343.000 đồng *(Một triệu ba trăm bốn mươi ba nghìn đồng).*

[2] Về giá cây điều trồng bằng hạt có độ tuổi từ 08 năm tuổi có đơn giá là 283.000 đồng/ cây: 283.000 đồng/ cây x 106 cây = 29.998.000 đồng *(Hai mươi chín triệu chín trăm, chín mươi tám nghìn đồng).*

Như vậy tổng giá trị cây điều trồng bằng hạt trên diện tích đất đang tranh chấp là 1.343.000 đồng + 29.998.000 đồng = 31.340.000 đồng *(Ba mươi mốt triệu ba trăm bốn mươi nghìn đồng).*

Do ông K và bà N được lấy lại phần đất mà ông L, bà S trước đó đã sử dụng, cho nên phải buộc hộ gia đình ông K, bà N phải có trách nhiệm thanh toán lại giá trị cây trồng trên diện tích đất 15.490 m^2 cho hộ gia đình ông L là 31.340.000 đồng *(Ba mươi mốt triệu ba trăm bốn mươi nghìn đồng).*

Về nghĩa vụ chịu án phí và lệ phí Tòa án: Hộ gia đình ông K và ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm cụ thể như sau:

[1] Hộ gia đình ông K, bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm (DSST) đối với nghĩa vụ phải thanh toán giá trị cây trồng cho ông L, bà S là: 31.340.000 đồng x 5% = 1.567.000 đồng (*Một triệu năm trăm sáu mươi bảy ngàn đồng*).

[2] Hộ gia đình ông L, bà S phải chịu án phí DSST đối giá trị phần diện tích đất tranh chấp phải trả lại cho ông K bà N là : 107.810.400 đồng x 5% = 5.390.520 đồng (Năm triệu ba trăm chín mươi ngàn năm trăm hai mươi đồng).

Ông K và bà N đã nộp số tiền tạm ứng để chi phí tố tụng cho việc định giá, xem xét thẩm định là 2.800.000 đ *(Hai triệu tám trăm ngàn đồng)*. Do đơn khởi kiện của ông K, bà N được Tòa án chấp nhận cho nên chi phí này buộc ông L và bà S phải trả lại số tiền trên cho ông K và bà N. Như vậy ông K và bà N còn phải thanh toán cho ông L, bà S số tiền là 31.340.000 đ – 2.800.000 đ = 28.540.000 đ (*Hai mươi tám triệu năm trăm bốn mươi ngàn đồng).*

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015; các Điều 255, 256,260,261 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 135 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ các Điều 70; 147, 150; 186 và Điều 188 BLTTDS và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trần Văn K và bà Đoàn Thị N. Buộc ông Trần Văn L và bà Cao Thị S phải trả lại phần diện tích đất là 15.490 m^2 đã lấn chiếm cho ông Trần Văn K, bà Đoàn Thị N tại thửa số K7-L5A, tờ bản đồ số 516 vào sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01204 cấp ngày 07/3/2003 có vị trí, giới cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Trần Văn L; Phía Tây giáp đất ông Trần Văn K; Phía Bắc giáp đất ông Trần Văn K và phía Nam giáp suối, vị trí tại Thôn T – Xã B - Cát Tiên - Lâm Đồng (có bản đo vẽ kèm theo).

Ông Trần Văn K và bà Đoàn Thị N có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Văn L và bà Cao Thị S số tiền 28.540.000 đ *(Hai mươi tám triệu năm trăm bốn mươi ngàn đồng)*.

Ông L, bà S phải chịu 5.390.520 đồng *(Năm triệu ba trăm chín mươi ngàn năm trăm hai mươi đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Ông K, bà N phải chịu số tiền 1.567.000 đồng (*Một triệu năm trăm sáu mươi bảy ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ đi số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0005378 ngày 21 tháng 11 năm 2016 và số tiền 1.250.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp bổ sung tại biên lai thu số 0005422 ngày 19/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cát Tiên.

Tổng cộng hai khoản tạm ứng án phí đã nộp số tiền là 1.450.000 đồng, ông K, bà N còn phải tiếp tục nộp số tiền 117.000 đồng *(Một trăm mười bảy ngàn đồng).*

Kể từ khi có đơn yêu cầu Thi hành án của người được thi hành án nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền trên thì hàng tháng người

phải thi hành án phải chịu lãi tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

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.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án nguyên đơn; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Nơi nhận :
- TAND tỉnh Lâm Đồng.
- VKS huyện Cát Tiên.
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Bùi Cao Chức

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Bùi Cao Chức

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKS huyện Cát Tiên;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Bùi Cao Chức