TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BẢO LÂM
TỈNH LÂM ĐỒNG

Bản án: 34/2022/DS- ST
Ngày: 07-9-2022.
V/v "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

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

NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẢO LÂM

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

- Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Đình Phong –** Thẩm phán.
- Các Hội thẩm nhân dân:
- Bà **Nguyễn Thị Tài.**
- Ông **Nguyễn Ry.**
- Thư ký phiên tòa: Bà **Vũ Thị Thúy Thành**- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà **Lâm Thị Hồng** – Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 07 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng, xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số 73/2021/TLST- DS ngày 31 tháng 5 năm 2021 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự***:***

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1955.
Bà **Mai Lý L**, sinh năm 1958.
Địa chỉ: Xóm 5, thôn 3, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.
(Có mặt tại phiên tòa).
Bị đơn: Ông **Mai Đức V**, sinh năm 1967.
Địa chỉ: Xóm 5, thôn 3, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.
(Có mặt tại phiên tòa).
Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Mai Đức H**, sinh năm 1983.
Địa chỉ: Xóm 5, thôn 3, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.
(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).
Ông **Nguyễn Đăng Q**, sinh năm 1983.
Địa chỉ: 1162/93, Trường Sa, phường 13, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh.
(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).
Ông **Nguyễn Đăng A**, sinh năm 1985.
Địa chỉ: Thôn 3, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.
(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).
Bà **Nguyễn Đăng Hoàng M**, sinh năm 1990.
Địa chỉ: 35 A, Nguyễn Văn Cừ, phường Lộc Sơn, Bảo Lộc, Lâm Đồng.
(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/4/2021 cùng những lời trình bày của nguyên đơn thể hiện:

Vợ chồng ông Đ bà L là chủ sử dụng đất hợp pháp thửa 898, tờ bản đồ F139.4, diện tích 147m2 là đất thổ cư. Vợ chồng ông Đ bà L sử dụng ổn định từ năm 1987 đến năm 2019. Một phần giáp quốc lộ 20 (5m), phía sau giáp thửa 604 của vợ chồng ông Đ bà L, một phần giáp thửa 899 của ông V, một phần giáp thửa 604 của vợ chồng ông Đ bà L. Thửa 899 hiện nay ông Mai Đức V đang quản lý sử dụng. Nguồn gốc thửa 899, tờ bản đồ F139.4 là của vợ chồng ông Đ bà L chuyển nhượng cho ông Kế năm 2003 diện tích 5x30 = 147m2. Sau đó ông Kế chuyển nhượng lại cho một người khác, người này chuyển nhượng cho ông V. Qúa trình chuyển nhượng cho ông Kế và đến đến chủ khác thì không có Tranh chấp vì thực tế đất để trống. Việc chuyển nhượng đến chủ sử dụng là ông V thì vợ chồng ông Đ bà L không biết, không ký giáp rA khi chuyển nhượng. Hiện nay ông Mai Đức V đã lấn sang diện tích đất của vợ chồng ông Đ bà L hai đầu là 0,07m, chiều dài là 12,8m, tổng diện tích là 0,86m2. Do vậy vợ chồng ông Đ bà L đề nghị Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm buộc ông Mai Đức V phải trả lại cho vợ chồng ông Đ bà L toàn bộ diện tích lấn chiếm là 0,86m2 thuộc một phần thửa 898, tờ bản đồ F139.4 xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng theo bản đo đạc địa chính thửa đất ngày 09/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm và tháo dỡ toàn bộ tài sản trên diện tích đất lấn chiếm.

Bị đơn ông V trình bày: Nguồn gốc thửa đất 899, TBĐ F139.4 diện tích 147 m2 là do ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Bùi Quế và bà Nguyễn Thị Hồng Hoa năm 2007, khi nhận chuyển nhượng ông đã trả đủ tiền cho ông Quế và bà Hoa. Ông Quế, bà Hoa đã bàn giao đất cho ông, chỉ giA giới cụ thể, rõ ràng lúc đó đất chưa có nhà chỉ có móng đá xây xung quA. Đến năm 2015 ông mới xây nhà thẳng trên móng đá đó.

Nay vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Mai Lý L khởi kiện buộc ông phải trả lại diện tích đất lấn chiếm thuộc một phần thửa 898, tờ bản đồ F139.4, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm theo kết quả đo đạc của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm ngày 09/5/2022 là 0,86m2 thì ông không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Đức H, ông Nguyễn Đăng Q, ông Nguyễn Đăng A, bà Nguyễn Đăng Hoàng M có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu như trên.

Sau khi Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa

và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án 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 như sau:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ và bà Mai Lý L về việc " Tranh chấp quyền sử dụng đất" với ông Mai Đức V.

Buộc ông Mai Đức V phải trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Mai Lý L 0,86m2 đất thuộc một phần thửa 898, tờ bản đồ F139.4 xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng và tháo dỡ toàn bộ tài sản trên diện tích đất lấn chiếm.

Về chi phí tố tụng và án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử 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 và được thẩm Tranh tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả Tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ Tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Mai Lý L có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng giải quyết về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" với ông Mai Đức V đối với diện tích đất thuộc một phần thửa 898, tờ bản đồ F139.4 xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. Theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

[2] Tại phiên tòa ông Mai Đức H, ông Nguyễn Đăng Q, ông Nguyễn Đăng A, bà Nguyễn Đăng Hoàng M vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự trên là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Thửa 898, tờ bản đồ F139.4, diện tích 147m2 xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng được UBND huyện Bảo Lâm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông bà Nguyễn Văn Đ vào ngày 12/7/1999. Thửa 899, TBĐ F139.4 diện tích 147 m2 nguồn gốc là của hộ bà Mai Lý L, sau đó bà L chuyển nhượng cho hộ ông bà Lương Kế , sau đó hộ ông Lương Kế chuyển nhượng cho hộ bà Nguyễn Thị Hồng Hoa, đến năm 2007 hộ bà Hoa chuyển nhượng cho ông Mai Đức V. Căn cứ vào bản đo đạc địa chính thửa đất ngày 09/5/2022 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm (kết quả đo vẽ được vợ chồng ông Đ bà L và ông V thừa nhận) thì hiện nay ông V sử dụng phần diện tích đất làm nhà lấn qua thửa 898, tờ bản đồ F139.4 xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng của ông Đ bà L là 0,86m2, hai đầu là 0,07m chiều dài là 12,8m, tại biên bản thỏa thuận ngày 12/10/2021 giữa vợ chồng ông Đ bà L với ông V, ông V cũng thừa nhận phần diện tích đất trên là do ông lấn chiếm và ông sẽ tự tháo dỡ nhưng ông không thực hiện, trước đây vào ngày 22/6/2020 giữa chồng ông Đ bà L với ông V cũng đã tiến hành thỏa thuận nhưng do ông V không thực hiện theo thỏa thuận nên vợ chồng ông Đ bà L mới tiếp tục khởi kiện.

Như vậy, có căn cứ xác định diện tích đất Tranh chấp 0,86m2, thuộc một phần thửa 898, tờ bản đồ F139.4, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng được UBND huyện Bảo Lâm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông bà Nguyễn Văn Đ vào ngày 12/7/1999. Phần đất Tranh chấp 0,86m2 thuộc một phần thửa 898, tờ bản đồ F139.4 xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng được xác định của vợ chồng ông Đ bà L nhưng hiện nay ông V đã xây nhà kiên cố nếu buộc ông V cắt dỡ phần tường gạch để trả lại phần diện tích đất lấn chiếm cho vợ chồng ông Đ bà L thì ảnh hưởng tới toàn bộ kết cấu căn nhà của ông V, do vậy cần giao cho ông V quản lý sử dụng 0,86m2 thuộc một phần thửa 898, tờ bản đồ F139.4 xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. Buộc ông V có trách nhiệm thA toán lại cho ông Đ bà L bằng tiền theo chứng thư thẩm định giá ngày 27/6/2022 của Công ty Cổ phần giám định và Thẩm định tài sản Việt Nam – Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh là 14.878.000 đồng.

Do vậy căn cứ vào Điều 166 Bộ luật dân sự và Điều 166; Điều 202; Điều 203 Luật đất đai cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ và bà Mai Lý L về việc " Tranh chấp quyền sử dụng đất" với ông Mai Đức V.

[4] Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án ông V trình bày trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đ bà L buộc ông phải trả lại diện tích lấn chiếm 0,86m2 cho vợ chồng ông Đ, bà L thì ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Quế, bà Hoa và cũng không yêu cầu ông Quế, bà Hoa phải trả lại cho ông số tiền tương đương với diện tích đất ông phải trả lại cho ông Đ, bà L, do vậy Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí là 8.438.000 đồng, trong đó chi phí Thẩm định giá 7.000.000 đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 900.000 đồng, chi phí đo vẽ 538.000 đồng do yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đ bà L được chấp nhận nên ông V phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng trên. Trong số tiền chi phí tố tụng 8.438.000 đồng vợ chồng ông Đ bà L đã đóng 7.000.000 đồng, ông V đã đóng 1.438.000 đồng, nên cần buộc ông V phải trả lại cho vợ chồng ông Đ bà L 7.000.000 đồng.

[6] Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và 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 và lệ phí Tòa án.

Cần buộc ông Mai Đức V phải nộp 300.000 đồng án phí DSST không có giá ngạch.

Ông Đ bà L là người cao tuổi (Trên 60 tuổi) nên cần miễn toàn bộ án phí DSST cho ông Đ bà L.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật dân sự và Điều 166; Điều 202; Điều 203 Luật đất đai. Xử:

1/Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Văn Đ** và bà **Mai Lý L** về việc " Tranh chấp quyền sử dụng đất" với ông **Mai Đức V.**

Buộc ông Mai Đức V có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Mai Lý L 14.878.000 (Mười bốn triệu tám trăm bảy mươi tám ngàn) đồng. Giá trị tương đương với diện tích đất 0,86m2.

Giao cho ông Mai Đức V được quyền quản lý sử dụng 0,86m2 đất, thuộc một phần thửa 898, tờ bản đồ F139.4, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. phần đất ông V được giao hai đầu là 0,07m, chiều dài là 12,8m theo bản đo đạc địa chính thửa đất ngày 09/5/2022 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm. Ông V có trách nhiệm làm các thủ tục theo quy định của pháp luật để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất này.

2/Về chi phí tố tụng: Buộc ông Mai Đức V phải có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Mai Lý L 7.000.000 (Bảy triệu) đồng tiền chi phí tố tụng.

"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 và Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác".

3/Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và 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 và lệ phí Tòa án.

Buộc ông Mai Đức V phải nộp 300.000 đồng án phí DSST.

Miễn toàn bộ án phí DSST cho Nguyễn Văn Đ và bà Mai Lý L.

Báo cho đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Đương sự 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 theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự), để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

(Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chỉ được quyền kháng cáo phần có liên quan).

"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; Điều 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;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Bảo Lâm;
- Chi cục THADS huyện Bảo Lâm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Đình Phong