

Bản án số: **41/2024/DS-ST**

Ngày: 10 - 6 - 2024.

V/v tranh chấp: *QSD đất giữa ông N,
bà N1 và ông H, bà H1.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN B - TỈNH LÂM ĐỒNG

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Lê Thị Sáu**

2. Ông **Phạm Đức Minh**

Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Anh Vương** - 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 **Nguyễn Thị Hà** - Kiểm sát viên.

Ngày **10** tháng **6** năm **2024** tại trụ sở 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 15/2023/TLST-DS ngày 17 tháng 02 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 110/2023/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông **Trần Phước N**, sinh năm: 1958 và bà **Trịnh Thị N1**, sinh năm: 1960. Địa chỉ: Xóm 6, Thôn 8, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Trần Thị Thanh T**, sinh năm: 1982. Địa chỉ: Số 131 đường 1/5, phường Y, Thành phố X, tỉnh Lâm Đồng. Văn bản ủy quyền lập ngày 13 tháng 02 năm 2023. (*có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*).

* *Bị đơn:* Ông **Trịnh Tấn H**, sinh năm: 1972. Địa chỉ: Xóm 6, Thôn 8, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà **Mai Thị Hồng H1**, sinh năm: 1977. Địa chỉ: Xóm 6, Thôn 8, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Tấn H và bà Mai Thị Hồng H1: Ông **Bùi Công Tr**, sinh năm: 2000. Địa chỉ: Thôn 8, xã V, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Văn bản ủy quyền lập ngày 07 tháng 8 năm 2023. (*có mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 28 tháng 10 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn vợ chồng ông Trần Phước N, bà Trịnh Thị N1 và người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị Thanh T trình bày:

Vợ chồng ông N, bà N1 có mảnh đất thuộc thửa đất số 167, tờ bản đồ số 38 mới diện tích khoảng 870m² đất nông nghiệp tọa lạc tại Thôn 8, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Nguồn gốc thửa đất là do trước đây cha của bà N1 là ông Trịnh C đã bán cho dì là bà Đỗ Thị S, sau đó năm 1994 bà N1 đã chuộc lại để sử dụng. Do điều kiện gia đình nên vợ chồng ông N, bà N1 chưa làm thủ tục để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khoảng năm 2001, vì thấy hoàn cảnh của ông H - em trai của bà N1 chưa có công việc ổn định, kinh tế khó khăn nên vợ chồng ông N, bà N1 đã cho ông H mượn mảnh đất trên để canh tác. Vợ chồng ông N, bà N1 và ông H thống nhất sau này khi vợ chồng ông N, bà N1 lấy lại thì sẽ báo trước cho ông H.

Năm 2020, vợ chồng ông N, bà N1 cần lấy lại đất và thấy kinh tế của ông H cũng khá hơn nên vợ chồng ông N, bà N1 có trao đổi với ông H và đồng ý trả cho ông H 150.000.000đ tiền công chăm sóc và trồng cây cà phê mới nhưng ông H không đồng ý. Cũng trong thời gian đó, vợ chồng ông N, bà N1 có đến UBND xã L, huyện B hỏi thì được cán bộ địa chính thông báo thửa đất trên đã được ông H kê khai để đo đạc lại theo hệ thống bản đồ đo đạc năm 2019.

Do vậy, vợ chồng ông N, bà N1 khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông H, bà H1 phải trả lại toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 167, tờ bản đồ số 38 mới với diện tích theo đo đạc thực tế là 825,2m² và đồng ý thanh toán cho vợ chồng ông H, bà H1 giá trị cây trồng trên đất theo chứng thư thẩm định giá là 20.242.125đ.

Bị đơn ông Trịnh Tấn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Hồng H1, người đại diện theo ủy quyền ông Bùi Công Tr trình bày:

Vào năm 2001, anh chị của ông H là vợ chồng ông N, bà N1 có cho vợ chồng ông H, bà H1 01 mảnh đất thuộc thửa đất số 167, tờ bản đồ số 38 mới diện tích khoảng 870m² đất nông nghiệp tọa lạc tại Thôn 8, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Đổi lại, ông H đã trả lại cho vợ chồng ông N, bà N1 10 ngày công lao động. Do mảnh đất đó gần nước lại nhiều đá nên vợ chồng ông H, bà H1 đã phải cải tạo lại để trồng cà phê và thu hoạch từ đó cho đến nay.

Đến năm 2022 vợ chồng ông N, bà N1 đòi lại đất và được UBND xã L, huyện B hòa giải nhưng hai bên không thống nhất được cách giải quyết.

Nay vợ chồng ông N, bà N1 khởi kiện thì vợ chồng ông H, bà H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông N, bà N1.

Vụ án không tiến hành hòa giải được do người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Thanh T có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B 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:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông N, bà N1.
- Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm 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:

[1] Về tố tụng:

Vợ chồng ông Trần Phước N, bà Trịnh Thị N1 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 vợ chồng ông Trịnh Tấn H, bà Mai Thị Hồng H1. Theo quy định tại 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.

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Thanh T vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đương sự là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Nguồn gốc thửa đất số 167, tờ bản đồ số 38 (mới) diện tích khoảng 870m² đất nông nghiệp tọa lạc tại Thôn 8, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng là của ông Trịnh C (cha ruột của bà N1) đã bán cho dì ruột là bà Đỗ Thị S. Năm 1994 bà N1 đã chuộc lại để sử dụng và được bà Đỗ Thị S đồng ý. Do hoàn cảnh của ông H - em của bà N1 chưa có công việc ổn định, kinh tế khó khăn nên vợ chồng ông N, bà N1 đã cho ông H mượn mảnh đất trên để canh tác và thỏa thuận sau này khi vợ chồng ông N, bà N1 lấy lại sẽ báo trước cho ông H. Năm 2020, vợ chồng ông N, bà N1 cần lấy lại đất và đồng ý trả cho ông H 150.000.000đ tiền công chăm sóc và trồng cây cà phê mới nhưng ông H không đồng ý. Vì vậy, hai bên đã xảy ra tranh chấp.

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay thì thấy rằng: Thửa đất số 167, tờ bản đồ số 38 (mới) tọa lạc tại Thôn 8, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng là của vợ chồng ông N, bà N1. Do điều kiện gia đình nên vợ chồng ông N, bà N1 chưa làm thủ tục để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2001 do em trai của bà N1 là ông H chưa có công việc ổn định nên vợ chồng ông N, bà N1 đã thỏa thuận cho ông H mượn để canh tác, khi nào cần lấy lại thì sẽ thông báo trước cho ông H. Còn ông H thì cho rằng vợ chồng ông N, bà N1 đã cho ông H toàn bộ thửa đất này và ông H đổi lại 10 ngày công lao động, nhưng vợ chồng ông N, bà N1 không thừa

nhận, ông H cũng không đưa ra được chứng cứ gì chứng minh, giữa hai bên cũng không có bất kỳ một hợp đồng tặng cho nào tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật nên không có căn cứ xác định việc vợ chồng ông N, bà N1 cho vợ chồng ông H, bà H1 diện tích đất nói trên.

Mặt khác, khi UBND xã L, huyện B tiến hành hòa giải cũng như quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông H, bà H1 cũng đồng ý trả lại đất nhưng yêu cầu vợ chồng ông N, bà N1 phải bồi thường tiền công lao động, chăm sóc cây trồng với số tiền là 300.000.000đ nhưng vợ chồng ông N, bà N1 không đồng ý vì ông bà không có khả năng trả số tiền nói trên.

Qua xem xét Hòa đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất lập ngày 19/7/2023 của Công ty TNHH K Lâm Đồng thì diện tích đất thực tế mà vợ chồng ông H, bà H1 đang sử dụng là 825,2m² (đã trừ 10,3m² đất thuộc một phần nương nước) thuộc thửa đất số 167, tờ bản đồ số 38 (mới) tọa lạc tại Thôn 8, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Vì vậy, cần buộc vợ chồng ông H, bà H1 trả lại cho vợ chồng ông N, bà N1 toàn bộ diện tích đất nói trên là phù hợp.

Về việc giải quyết số tiền bồi thường công tôn tạo đất, công trồng mới và chăm sóc cây cà phê trên đất: Theo Chứng thư thẩm định giá số 1060.2023.VT.HS ngày 13 tháng 9 năm 2023 của Công ty cổ phần thẩm định giá M thì giá trị cây trồng trên đất (cây cà phê sè) là 20.242.125đ vợ chồng ông N, bà N1 đồng ý thanh toán giá trị cây trồng này cho vợ chồng ông H, bà H1 là phù hợp nên được chấp nhận. Đối với giá trị quyền sử dụng đất diện tích thực tế là 819m² có giá trị là 253.071.000đ nên cần buộc vợ chồng ông N, bà N1 thanh toán cho vợ chồng ông H, bà H1 tiền công sức tôn tạo đất bằng 1/3 giá trị quyền sử dụng đất là 84.357.000đ là phù hợp.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông N, bà N1:

+ Buộc vợ chồng ông H, bà H1 phải trả lại cho vợ chồng ông N, bà N1 diện tích đất 825,2m² (đã trừ 10,3m² đất thuộc một phần nương nước) và toàn bộ cây trồng trên đất (cây cà phê sè) thuộc thửa đất số 167, tờ bản đồ số 38 (mới) tọa lạc tại Thôn 8, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

+ Công nhận cho vợ chồng ông N, bà N1 được quyền sử dụng diện tích đất 825,2m² (đã trừ 10,3m² đất thuộc một phần nương nước) thuộc thửa đất số 167, tờ bản đồ số 38 (mới) tọa lạc tại Thôn 8, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

+ Buộc vợ chồng ông N, bà N1 phải bồi thường cho vợ chồng ông H, bà H1 tiền công lao động và chăm sóc cây trồng tổng cộng là 20.242.125đ + 84.357.000đ = 104.599.125đ (làm tròn là 104.600.000đ).

[3] Về chi phí tố tụng: Toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo vẽ và thẩm định giá tài sản là 16.347.400đ; vợ chồng ông N, bà N1 đã nộp tạm ứng và yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Do yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông N, bà N1 được chấp nhận nên buộc vợ chồng ông H, bà H1 phải trả lại cho vợ chồng ông N, bà N1 toàn bộ số tiền chi phí này.

[4] Về án phí: Buộc vợ chồng ông H, bà H1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Vợ chồng ông N, bà N1 được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi và điểm đ khoản 1, khoản 2 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 N1 phí Tòa án*”.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 500 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điều 203 của Luật đất đai;

- 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, N1 phí Tòa án*”. Xử:

1- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Trần Phước N, bà Trịnh Thị N1 đối với vợ chồng ông Trịnh Tấn H, bà Mai Thị Hồng H1 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”;

1.1- Buộc vợ chồng ông Trịnh Tấn H, bà Mai Thị Hồng H1 phải trả lại cho vợ chồng ông Trần Phước N, bà Trịnh Thị N1 diện tích đất 825,2m² (đã trừ diện tích 10,3m² đất thuộc một phần nương nước) và toàn bộ cây trồng trên đất (cây cà phê sè) thuộc thửa đất số 167, tờ bản đồ số 38 (mới) tọa lạc tại Thôn 8, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

1.2- Công nhận cho vợ chồng ông Trần Phước N, bà Trịnh Thị N1 được quyền sử dụng diện tích đất 825,2m² (đã trừ diện tích 10,3m² đất thuộc một phần nương nước) và toàn bộ cây trồng trên đất (cây cà phê sè) thuộc thửa đất số 167, tờ bản đồ số 38 (mới) tọa lạc tại Thôn 8, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

(Kèm theo *Họa đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất lập ngày 19/7/2023 của Công ty TNHH Nhật Khôi Lâm Đồng - bút lục số 70*).

Vợ chồng ông Trần Phước N, bà Trịnh Thị N1 có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.3- Buộc vợ chồng ông Trần Phước N, bà Trịnh Thị N1 phải bồi thường cho vợ chồng ông Trịnh Tấn H, bà Mai Thị Hồng H1 tổng số tiền công tôn tạo đất, công lao động và chăm sóc cây trồng là 104.600.000đ (*Một trăm lẻ bốn triệu sáu trăm 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, 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.

2- Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Trịnh Tấn H, bà Mai Thị Hồng H1 phải trả lại cho vợ chồng ông Trần Phước N, bà Trịnh Thị N1 số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo vẽ và thẩm định giá tài sản là 16.347.400đ (*Mười sáu triệu ba trăm bốn mươi bảy ngàn bốn trăm đồng*).

3- Về án phí: Vợ chồng ông Trịnh Tấn H, bà Mai Thị Hồng H1 phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vợ chồng ông Trần Phước N, bà Trịnh Thị N1 được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi và điểm đ khoản 1, khoản 2 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 N1 phí Tòa án*”.

4- Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (10/6/2024); 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 N1.

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

