

Bản án số: 30/2023/DS-ST

Ngày: 18/9/2023

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAM LÂM - TỈNH KHÁNH HOÀ**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoài Tâm

Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Liên

2. Ông Võ Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Huệ – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Dung – Kiểm sát viên.

Ngày 18/9/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Cam Lâm xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 97/2022/TLST-DS ngày 11/7/2022 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2023/QĐXXST-DS ngày 29/8/2023 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Lê Bảo Hoài Đ – Sinh năm: 1988

Địa chỉ: phường N, Tp. N, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo ủy quyền của ông Lê Bảo Hoài Đ: Ông Lê Văn S – sinh năm: 1959; địa chỉ: phường N, Tp. N, tỉnh Khánh Hòa, theo văn bản ủy quyền ngày 14/9/2022. (Có mặt)

*** Bị đơn:** Ông Trịnh B - Sinh năm: 1967

Địa chỉ: thôn C, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt)

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Nguyễn Thị T – sinh năm: 1962

Địa chỉ: thôn C, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 22/6/2022; bản tự khai ngày 10/8/2022 và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Bảo Hoài Đ là ông Lê Văn S trình bày: Năm 2009, ông Lê Bảo Hoài Đ có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 54, tờ bản số 03, diện tích 478 m² tọa lạc tại thôn Cây Xoài, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm từ ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị M. Thửa đất có hình tam giác và phía Bắc giáp với đường đất, phía Đông giáp thửa đất số 56 của ông D (em ông Trịnh B), phía Nam giáp thửa đất số 55 của ông Trịnh B. Vì ở xa và bận công việc nên ông Đ không có điều kiện chăm sóc đất. Đến năm 2021 ông Đ phát hiện toàn bộ

thửa đất của ông đã bị ông Trịnh B lấn chiếm rào bao quanh bằng lưới B40. Ông Đ đã nhờ UBND xã Suối Tân và đơn vị đo vẽ cắm mốc lại thửa đất nhưng ông B không đồng ý trả lại đất cho ông Đ. Nay đại diện cho ông Đ, ông Lê Văn S yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông B di dời toàn bộ cây trồng, công trình trên đất và trả lại thửa đất số 54, tờ bản đồ số 03, diện tích 478 m² tọa lạc tại thôn Cây Xoài, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa cho ông Lê Bảo Hoài Đ.

Trong bản tự khai ngày 23/11/2022, biên bản lấy lời khai ngày 23/11/2023 và tại phiên tòa, bị đơn ông Trịnh B trình bày: Cách đây hơn 30 năm, vợ chồng B có sang nhượng 01 thửa đất rừng của vợ chồng ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị M. Phía Đông thửa đất giáp đất của cha ông B là ông Trịnh E, phía Tây giáp đất ông Nguyễn Đ, phía Nam giáp đất ông Đặng N, một phần phía Bắc giáp với đường đất, phần còn lại giáp với thửa đất mà ông Lê Bảo Hoài Đ đang tranh chấp (khi đó là đất hoang). Đến năm 2008, vợ chồng B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đó là thửa đất số 55, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.362,8 m² tọa lạc tại thôn Cây Xoài, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm. Sau khi nhà nước mở rộng đường, thửa đất tranh chấp không có người canh tác nên vợ chồng ông B khai hoang trồng xoài (khoảng 15 năm) và không có ai tranh chấp. Vợ chồng ông B đã trồng 22 cây xoài và rào lưới B40 dọc theo đường đất. Ông B đồng ý trả lại thửa đất số 54 cho ông Lê Bảo Hoài Đ và đồng thời yêu cầu ông Đ phải bồi thường giá trị cây trồng, hàng rào trên đất cho vợ chồng ông.

Trong bản tự khai ngày 23/11/2022, biên bản lấy lời khai ngày 23/11/2023 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà T thống nhất với ý kiến của chồng bà là ông Trịnh B. Bà T đồng ý trả lại thửa đất số 54 cho ông Lê Bảo Hoài Đ và đồng thời yêu cầu ông Đ phải bồi thường giá trị cây trồng, hàng rào trên đất cho vợ chồng bà.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát có ý kiến như sau:

- Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 164 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 166 Luật đất đai, chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn. Buộc ông Trịnh B và bà Nguyễn Thị T phải trả lại thửa đất số 54, tờ bản đồ số 03, diện tích 478 m² tọa lạc tại thôn Cây Xoài, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa cho ông Lê Bảo Hoài Đ; đồng thời buộc ông Lê Bảo Hoài Đ phải thanh toán lại giá trị 22 cây xoài và hàng rào lưới B40 cho ông Trịnh B và bà Nguyễn Thị T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Ngày 24/6/2022, ông Lê Bảo Hoài Đ khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm đã thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền được quy định tại khoản 2 Điều 26; Điều 35; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 03, diện tích 478 m² tọa lạc tại thôn Cây Xoài, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị M năm 2007. Năm 2009, ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị M chuyển nhượng thửa đất này cho ông Lê Bảo Hoài Đ. Ông Đ đã là thủ tục sang tên thửa đất năm 2009. Đến năm 2021 thửa đất này được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ VN-2000 cho ông Lê Bảo Hoài Đ. Do đó, quyền sử dụng đất của ông Đ theo giấy chứng nhận là hợp pháp.

Ông Trịnh B và bà Nguyễn Thị T thừa nhận phần đất tranh chấp không thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà mà là đất trước đây bị bỏ hoang, không ai canh tác và ông B, bà T không biết phần đất này thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 03, diện tích 478 m² của ông Lê Bảo Hoài Đ.

Căn cứ kết quả đo vẽ hiện trạng thửa đất, Hội đồng xét xử thấy rằng phần đất các bên tranh chấp chính là thửa đất số 54, tờ bản đồ số 03, diện tích 478 m². Đây là đất của ông Lê Bảo Hoài Đ được Nhà nước công nhận quyền sử dụng. Tại phiên tòa, ông B, bà T đồng ý trả lại thửa đất này cho ông Lê Bảo Hoài Đ. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ căn cứ để chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lê Bảo Hoài Đ buộc ông Trịnh B và bà Nguyễn Thị T phải trả lại thửa đất số 54, tờ bản đồ số 03, diện tích 478 m² tọa lạc tại thôn Cây Xoài, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa cho ông Lê Bảo Hoài Đ.

[2.2] Tại biên bản thẩm định, xem xét tại chỗ và biên bản định giá ngày 07/4/2023 xác định trên thửa đất số 54, ông B, bà T đã trồng 22 cây xoài ghép loại A và xây dựng 51 m hàng rào lưới B40. Nếu di dời số cây trồng và hàng rào này sẽ làm hư hỏng, mất giá trị sử dụng. Do đó, ông Lê Bảo Hoài Đ phải thanh toán giá trị số cây trồng, hàng rào cho ông Trịnh B, bà Nguyễn Thị T và ông Đ được quyền sở hữu số cây trồng, hàng rào này. Giá trị cây trồng: 22 cây xoài loại A x 2.110.000 đồng/cây = 46.420.000 đồng. Giá trị hàng rào lưới B40: 51m x 422.705 đồng/m = 21.557.955 đồng. Tổng cộng: 67.977.955 đồng.

[3] Về chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tại chỗ: Chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tại chỗ là 3.789.000 đồng. Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn có nghĩa vụ chịu chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tại chỗ.

[4] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn ông Trịnh B phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Ông Lê Bảo Hoài Đ có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trịnh B và bà Nguyễn Thị T 67.977.955 đồng nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 67.977.955 đồng x 5% = 3.398.897 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 164 Bộ luật dân sự; Điều 166 Luật đất đai;

- Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Bảo Hoài Đ. Buộc ông Trịnh B và bà Nguyễn Thị T phải trả lại thửa đất số 54, tờ bản đồ số 03, diện tích 478 m² tọa lạc tại thôn Cây Xoài, xã Suối Tân, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa cho ông Lê Bảo Hoài Đ, có mảnh trích đo địa chính thửa đất kèm theo.

2. Buộc ông Lê Bảo Hoài Đ phải thanh toán cho ông Trịnh B và bà Nguyễn Thị T giá trị cây trồng và hàng rào với số tiền 67.977.955 đồng. Ông Lê Bảo Hoài Đ được quyền sở hữu 22 cây xoài ghép loại A và 51 m hàng rào lưới B40 có trên đất.

3. Về chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tại chỗ: Ông Trịnh B phải chịu 3.789.000 đồng (*Ba triệu, bảy trăm tám mươi chín nghìn đồng*). Buộc ông Trịnh B phải trả cho ông Lê Bảo Hoài Đ 3.789.000 đồng (*Ba triệu, bảy trăm tám mươi chín nghìn đồng*).

4. Về án phí:

- Ông Trịnh B phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí Dân sự sơ thẩm.

- Ông Lê Bảo Hoài Đ phải chịu 3.398.897 đồng (*Ba triệu, ba trăm chín mươi tám nghìn, tám trăm chín mươi bảy đồng*) án phí Dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ một phần vào số tiền 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2021/0009232 ngày 11/7/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cam Lâm. Hoàn lại cho ông Lê Bảo Hoài Đ 1.601.103 đồng tiền tạm ứng án phí còn thừa.

5. Quy định:

Kể từ ngày ông Lê Bảo Hoài Đ có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Trịnh B chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tại chỗ thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Kể từ ngày ông Trịnh B và bà Nguyễn Thị T có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Lê Bảo Hoài Đ chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán giá trị cây trồng và hàng rào thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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.

Nguyên đơn ông Lê Bảo Hoài Đ; bị đơn ông Trịnh B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND huyện Cam Lâm;
- Chi cục THADS huyện Cam Lâm;
- Các đương sự ;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Hoài Tâm