

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ B
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 03/2019/DS-ST

Ngày 22-01-2019

“V/v tranh chấp quyền sử
dụng đất”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ B, TỈNH LÂM ĐỒNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Đình Tú;

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Cầm Văn Nam

2. Ông Hoàng Xuân Ty

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Văn Dự - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố B, Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Viện kiểm sát nhân dân thành phố B tham gia phiên tòa: Ông Đặng Xuân Hùng – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B, Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 65/2016/TLST-DS, ngày 27 tháng 6 năm 2016, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2018/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, giữa các đương sự:

+ *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1968; địa chỉ: X đường Đ, phường L, thành phố B, Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Sách B, sinh năm 1957; địa chỉ: Số M đường H, Phường Y, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

+ *Bị đơn*: Ông Lê Quang KH, sinh năm 1966; bà Đoàn Thị B, sinh năm 1969; địa chỉ: Số Z đường P, phường L, TP. B, Lâm Đồng (hiện nay chuyển về cư trú tại thôn N, xã L, TP. B, Lâm Đồng).

+ *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

1. Công ty cổ phần L.Q Lâm Đồng; địa chỉ: Số M đường T, phường B', thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Đại diện theo pháp luật: Ông Lương Văn B – Tổng giám đốc. Đại diện ủy quyền: Ông Phạm Khắc T, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ J, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bà Nguyễn Thị Y sinh năm 1970; địa chỉ: Tiểu khu V, thị trấn N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Sách B, sinh năm 1957; địa chỉ: M, đường H, phường Y, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.
(Ông Bản, ông Táp có mặt, ông KH, bà B vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/01/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/7/2016 và các lời khai, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vào năm 1995 gia đình ông Nguyễn Văn H vào thôn T, xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng làm thủ tục xin khai phá diện tích 26.830m² đất sinh hoang để làm hồ ao và rẫy. Đến năm 2000 được Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã B (nay là thành phố B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số Q 499828. Năm 2001 UBND thị xã B ban hành Quyết định số 314/QĐ-UB thu hồi GCNQSDĐ nêu trên với lý do đất cấp không đúng mục đích sử dụng. Đến ngày 25 tháng 3 năm 2004 UBND thị xã B ban hành quyết định số 619/QĐ-UB cho gia đình ông H thuê diện tích đất lâm nghiệp 26.830m² nêu trên với thời hạn thuê là 50 năm. Cũng trong thời gian này vợ chồng ông Lê Quang KH và bà Đoàn Thị B tranh chấp diện tích đất trên với ông H. Vào tháng 12/2012 ông Lê Quang KH, bà Đoàn Thị B chuyển nhượng bất hợp pháp diện tích đất nêu trên cho Công ty cổ phần L.Q Lâm Đồng. Nay ông H Khởi kiện Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Lê Quang KH, bà Đoàn Thị B với Công ty cổ phần L.Q Lâm Đồng vô hiệu; yêu cầu ông KH, bà B trả lại diện tích đất đã lấn chiếm. Trong quá trình giải quyết vụ án, tại bản tự khai ngày 09/5/2018 đại diện ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu, chỉ yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Lê Quang KH, bà Đoàn Thị B trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 26.830m² (đo thực tế là 21.004.8m²), thửa số 9, tờ bản đồ số 04, pháp danh G.156.II, tại xã L, TP. B, Lâm Đồng.

Tại bản tự khai ngày 14/9/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Quang KH, bà Đoàn Thị B trình bày: Ông KH, bà B không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn lý do diện tích đất tranh chấp gia đình ông KH, bà B sử dụng từ năm 1995 tới nay. Trên đất có nhà ở, cây trồng do vợ chồng ông tạo nên, vợ chồng ông đóng thuế cho Nhà nước đầy đủ. Ngày 05/4/2013 ông KH, bà B chuyển nhượng cho Công Ty cổ phần L.Q Lâm Đồng tổng diện tích 50.676m² gồm các thửa số 09, số 07 và số 01, tờ bản đồ số 04, pháp danh G.156.II (thửa số 09 đang tranh chấp với ông H) với giá 2.830.140.000đ (hai tỷ tám trăm ba mươi triệu một trăm bốn mươi ngàn đồng Việt Nam). Hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định. Từ khi chuyển nhượng tới nay ông KH, bà B không tác động tới diện tích đất tranh chấp.

Tại bản khai ngày 11/10/2016 đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần L.Q Lâm Đồng trình bày: Ngày 05/4/2013 Công ty cổ phần L.Q Lâm Đồng có nhận chuyển nhượng diện tích đất 50.676m² gồm các thửa 09, 07, 01 tờ bản đồ số 04, pháp danh G.156.II từ ông KH, bà B với tổng số tiền là 4.800.000.000đ (bốn tỷ tám

trăm triệu đồng). Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay Công ty chưa sử dụng vào mục đích gì. Công ty cổ phần L.Q Lâm Đồng không yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi trong vụ án này, sau này sẽ khởi kiện ông KH, bà B trong một vụ án khác.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Y là ông Trần Sách B thống nhất như ý kiến của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Lê Quang KH, bà Đoàn Thị B trả lại diện tích đất đã lấn chiếm.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không yêu cầu hòa giải, bị đơn ông KH, bà B vắng mặt không có lý do nên Tòa án không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu về việc chấp hành pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký đã chấp hành theo quy định tại Điều 48, Điều 51 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Đối với các đương sự cũng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người ủy quyền và nội quy phiên tòa. Tuy nhiên Tòa án còn vi phạm về thời hạn thụ lý vụ án.

Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Lê Quang KH, bà Đoàn Thị B trả lại diện tích đất đã lấn chiếm đo thực tế là 21.004.8m², thửa số 9, tờ bản đồ số 04, pháp danh G.156.II, tại xã L, TP. B, Lâm Đồng là có căn cứ do vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Lê Quang KH, bà Đoàn Thị B trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 26.830m² (đo thực tế là 21.004.8m²), thửa số 9, tờ bản đồ số 04, pháp danh G.156.II, tại xã L, TP. B, Lâm Đồng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, được quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về thủ tục xét xử vắng mặt bị đơn: Ông Lê Quang KH, bà Đoàn Thị B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, theo quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất bị lấn chiếm đo thực tế là 21.004.8m², thửa số 9, tờ bản đồ số 04, pháp danh G.156.II, tại xã L, TP. B, Lâm Đồng là có cơ sở bởi lẽ:

Căn cứ vào Quyết định số 619/QĐ-UB ngày 25/3/2004 của Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) thì hộ ông Nguyễn Văn H được thuê với tổng số diện tích đất lâm nghiệp là 26.830 m² thửa số 09, tờ bản đồ số 4, pháp danh G156.II vị trí tại xã L, thị xã B (nay là thành phố B), Lâm Đồng, thời hạn thuê là 50 năm. Đây là cơ sở pháp lý xác định hộ ông Nguyễn Văn H là người được Nhà Nước cho thuê

đất hợp pháp. Sau khi được thuê thì xảy ra tranh chấp giữa với ông KH, bà B. Ông KH, bà B cho rằng vợ chồng ông bà sử dụng đất hợp pháp từ năm 1995 và làm nghĩa vụ thuế đối với Nhà Nước nhưng không có chứng cứ chứng minh. Do vậy cần buộc ông KH, bà B phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm đo thực tế là 21.004.8m², thửa số 09, tờ bản đồ 4, pháp danh G156.II tại xã L, thành phố B, Lâm Đồng cho ông H, bà Y. Tứ cận thửa đất theo bản đồ xác định mốc ranh giới khu đất kèm theo. Ông H, bà Y có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích đất thuê phù hợp với thực tế.

[4] Về tài sản trên đất tranh chấp: Trong quá trình tranh chấp ông KH, bà B có tạo lập ra một số tài sản trên đất gồm: Nhà xây cấp 4, diện tích 66,3m²; 12 cây Bơ, 01 cây Chanh, 01 cây Xoài và một số cây Cà phê lâu ngày không chăm sóc nên không còn giá trị. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông KH, bà B với Công ty cổ phần L.Q Lâm Đồng bị vô hiệu ngay tại thời điểm ký kết đối với thửa số 09, tờ bản đồ số 4 lý do vi phạm về hình thức cũng như nội dung. Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/5/2017 ông KH trình bày tới thời điểm hiện tại ông KH chưa bàn giao đất và tài sản trên đất cho Công ty cổ phần L.Q Lâm Đồng. Số tài sản trên được xác lập trái phép do vậy cần buộc ông KH, bà B tự tháo dỡ nhà và di chuyển cây trồng trả lại đất đã lấn chiếm cho ông H, bà Y.

[5] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần L.Q Lâm Đồng không yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi trong vụ án này, khi nào Công ty cổ phần L.Q Lâm Đồng có yêu cầu sẽ giải quyết trong vụ án khác theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Về chi phí Tố tụng: Tổng chi phí tố tụng là 36.353.000đ. Ông KH, bà B phải chịu chi phí đo đạc là 19.729.000đ và chi phí định giá tài sản 02 lần là 1.600.000đ, cộng hai khoản là 21.329.000đ. Ông H, bà Y chịu chi phí cắm mốc ranh giới trên thực địa: 10.824.000đ; chi phí 02 lần đo không ra được kết quả là 3.200.000đ; chi phí đi Đà Lạt lấy kết quả: 1.000.000đ. Cộng các khoản ông H, bà Y phải nộp 15.024.000đ. Ông H đã nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 36.353.000đ do vậy cần buộc ông KH, bà B phải thanh toán lại cho ông H, bà Y số tiền 21.329.000đ.

[7]. Về án phí: Buộc ông KH phải chịu án phí trên giá trị đất tranh chấp gồm: Giá trị đất: 245.756.160đ; giá trị đối với diện tích ao là: 177.352.200đ. Tổng cộng: ông KH, bà B phải chịu án phí đối với số tiền 423.108.360đ. Ông KH, bà B không phải chịu án phí trên giá trị của tài sản trên đất là nhà và cây trồng trên đất. Ông H, bà Y không phải chịu án phí, trả lại cho ông H, bà Y số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 27.000.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005 và Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, buộc ông Lê Quang KH và Đoàn Thị B tự tháo dỡ và di dời 01 nhà xây cấp 4, diện tích 66,3m²; 12 cây Bơ, 01 cây Chanh, 01 cây Xoài để trả lại diện tích đất 21.004.8m², thửa số 09, tờ bản đồ 4, pháp danh G156.II tại xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Y. Tứ cận thửa đất theo bản đồ xác định mốc ranh giới khu đất kèm theo. Ông H, bà Y có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích đất thuê phù hợp với thực tế.

2/ Về chi phí Tố tụng: Ông H, bà Y chịu 15.024.000đ chi phí Tố tụng, ông H đã nộp đủ. Buộc ông KH, bà B phải thanh toán cho ông H, bà Y số tiền 21.329.000đ chi phí tố tụng.

3/ Về án phí: Ông Lê Quang KH, bà Đoàn Thị B phải chịu 20.924.334đ án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Y số tiền tạm ứng án phí 27.000.000đ theo biên lai thu số AA/2015/ 0000438 ngày 24/06/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

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 thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- + Các đương sự;
- + VKSND TP. B;
- + T.H.A.D.S TP. B;
- + TAND tỉnh Lâm Đồng;
- + VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- + Lưu hồ sơ.

Trịnh Đình Tú

