| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN BẢO LÂM**<br>TỈNH LÂM ĐỒNG | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: **40**/2017/DS-ST
Ngày 13-9-2017
*V/v : "Tranh chấp về quyền sử dụng đất"*

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

# TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẢO LÂM, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

*Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa*: Ông Trần Văn Biên

- *Các Hội thẩm nhân dân*: 1. Bà: Hồ Thị Hồng Liên
2. Bà: Nguyễn Thị Tài

- ***Thư ký phiên Tòa***: Bà Vũ Thị Thúy Thành, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo L tham gia phiên toà***: Bà Phạm Văn Thành-Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 13/2017/TLST-DS ngày 20 tháng 02 năm 2017 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2017/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 7 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 34/QĐST-DS ngày 23/8/2017, giữa các đương sự :

**1**. *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1956.
Địa chỉ: thôn 13, xã Lộc N, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

**2.** *Bị đơn:* Bà **Phạm Thị X**, sinh năm 1968 và ông **Phạm Văn H**, sinh năm 1963.
Cùng địa chỉ: thôn 13, xã Lộc N, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

**3.** *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà **Doãn Thị H**, sinh năm 1949
Địa chỉ: thôn 13, xã Lộc N, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

*(Bà Đ có mặt, bà H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bà X có mặt, ông H vắng mặt)*

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện không đề ngày và trong quá trình giải quyết nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:* Ngày 02/3/2007, bà Nguyễn Thị Đ sang nhượng cho bà Doãn Thị H ở thôn 13, xã Lộc N, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng diện tích đất thổ cư 6m x 50m = 300m$^2$ (Ba trăm mét vuông), thửa đất tọa lạc tại thôn 13, xã Lộc N, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng. Đến ngày 07/4/2008, bà H chuyển nhượng lại cho bà Phạm Thị X và ông Phạm Văn H diện tích 6m x 50m = 300m$^2$ (Ba trăm mét vuông). Năm 2009, bà X, ông H xây dựng nhà ở lấn sang đất nhà bà Đ có chiều ngang 0.7m, chiều dài 50m. Nhiều lần bà

yêu cầu vợ chồng bà X ông H trả lại phần đất đã lấn chiếm nhưng bà X ông H không đồng ý và cũng không chịu thanh toán bằng tiền đối với diện tích đã lấn chiếm.

Nay bà Nguyễn Thị Đ khởi kiện yêu cầu bà Phạm Thị X và ông Phạm Văn H phải trả lại cho bà Đ diện tích đất lấn chiếm là 35m$^2$ (chiều ngang 0.7m, chiều dài 50m) trị giá 21.000.000 đồng (Hai mươi mốt triệu đồng), bà Đ yêu cầu thanh toán bằng tiền là 21.000.000 đồng (Hai mươi mốt triệu đồng).

*Bị đơn bà Phạm Thị X trình bày:* Ngày 07/4/2008, bà nhận chuyển nhượng của bà Doãn Thị H ở thôn 13, xã Lộc N, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng thửa đất có chiều ngang 6m50, chiều dài 50m với giá 93.000.000 đồng, thửa đất tọa lạc tại thôn 13, xã Lộc N, huyện Bảo L, nguồn gốc đất là của bà Đ. Đến tháng 9/2009 bà Đ tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Đến năm 2010, UBND xã Lộc N chủ trương trích đo thực tế và bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 133, tờ bản đồ 77 tọa lạc tại thôn 13, xã Lộc N, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 326,9 m$^2$, trong đó có 100 m$^2$ đất ở nông thôn và 226,9 m$^2$ đất trồng cây hàng năm, thực tế bà đã xây dựng nhà trên thửa đất nêu trên. Đối chiếu giấy tay chuyển nhượng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích không chênh lệch bao nhiêu. Vì năm 2009, bà xây nhà thì ông Phạm Anh Q là chồng bà Đ và bà Đ đã đo đất và chỉ mốc giới, từ 8 năm nay không có tranh chấp, chứng tỏ bà không lấn đất nên bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ ông Phạm Văn H nhưng đều vắng mặt nên không có lời trình bày nào.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Doãn Thị H trình bày*: Vào ngày 02/3/2007, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Anh Q và bà Nguyễn Thị Đ 01 thửa đất có chiều ngang là 06m, chiều dài khoảng 50m toạ lạc tại thôn 13, xã Lộc N, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng với giá thoả thuận là 54 triệu đồng. Đến ngày 07/4/2008, bà chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà Phạm Thị X ở thôn 13, xã Lộc N, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng cũng chiều ngang là 06m, chiều dài khoảng 50m với giá 93 triệu đồng. Trước đây bà nhận chuyển nhượng của bà Đ diện tích bao nhiêu thì chuyển nhượng lại cho bà X diện tích như vậy. Nay tranh chấp giữa bà Đ với bà X, ông H bà không yêu cầu gì vì đã chuyển nhượng cho bà X và nhận đủ tiền nên đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về chi phí đo vẽ, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá: Tổng số tiền là 7.612.000 đồng, bà Đ đề nghị phía bị đơn phải chịu.

Về án phí: Các đương sự đề nghị giải quyết án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không được do bị đơn vắng mặt. Sau đó nguyên đơn có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải nên Tòa án không tiến hành hòa giải vụ án được.

Tại phiên toà hôm nay, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán bằng tiền mặt đối với diện tích lấn chiếm là 26,9 m$^2$ (chiều ngang 0.61m), tính giá đất theo chứng thư thẩm định giá là 1.112.935 đồng/m$^2$ cụ thể là 26,9m$^2$ x 1.112.935 đồng/m$^2$ = 29.937.951 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo L đã 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 Toà án, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn giá trị diện tích đất đã lấn chiếm là 26.9m$^2$, thanh toán giá trị bằng tiền với số tiền là 29.937.951 đồng. Về án phí buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] *Về tố tụng*: Bị đơn ông Phạm Văn H vắng mặt lần 2 không có lý do nên căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2]. *Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền*: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán bằng tiền mặt đối với diện tích lấn chiếm là 26,9 m$^2$ (chiều ngang 0.61m), tính giá đất theo chứng thư thẩm định giá là 1.112.935 đồng/m$^2$, cụ thể là 26,9m$^2$ x 1.112.935 đồng/m$^2$ = 29.937.951 đồng và cung cấp chứng cứ là 01 "giấy sang nhượng đất" viết tay ngày 02/3/2007, bị đơn không đồng ý vì cho rằng không lấn chiếm nên phát sinh tranh chấp. Do vậy, xác định quan hệ "Tranh chấp về quyền sử dụng đất" và thuộc thẩm quyền của Tòa án giải quyết theo quy định khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Xét về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đối chiếu các tài liệu chứng cứ thu thập được, lời trình bày của các đương sự thấy rằng: Ngày 02/03/2007, nguyên đơn có sang nhượng cho bà Doãn Thị H ở thôn 13, xã Lộc N, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng diện tích đất 300m$^2$ (6m x 50m), có lập giấy sang nhượng viết tay ngày 02/3/2007. Đến ngày 07/4/2008, bà Doãn Thị H chuyển nhượng lại cho bị đơn toàn bộ diện tích thửa đất nêu trên. Do khi nguyên đơn chuyển nhượng cho bà Doãn Thị H chưa sang tên nên sau khi bị đơn nhận chuyển nhượng lại của bà Doãn Thị H thì năm 2009 nguyên đơn làm thủ tục chuyển nhượng cho bị đơn, có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 300m$^2$, được UBND xã Lộc N, huyện Bảo L chứng thực vào ngày 29/9/2009, nay bị đơn đã được UBND huyện Bảo L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ 77 toạ lạc tại thôn 13, xã Lộc N, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng. Theo hồ sơ do Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và hồ sơ do công an huyện Bảo L cung cấp thì diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà X là 300m$^2$, kích thước mặt tiền là 6m, mặt sau là 6m, chiều dài 50m. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn được công chứng tại UBND xã Lộc N vào ngày 29 tháng 9 năm 2009; Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của bị đơn ngày 18/7/2014; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được UBND huyện Bảo L cấp cho bị đơn ngày 11/01/2010, số hiệu BA 856543 đều thể hiện thửa đất số 356, tờ bản đồ 31 nay là thửa số 133, tờ bản đồ 77 xã Lộc N, huyện Bảo L có diện tích 300m$^2$. Nhưng theo kết quả đo vẽ

ngày 18/4/2017 do Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bảo L cung cấp thì thửa đất số 133, tờ bản đồ 77 tọa lạc tại thôn 13, xã Lộc N, huyện Bảo L có chiều ngang 6,61m, diện tích 326,9m$^2$ và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số hiệu BU 201168 được UBND huyện Bảo L cấp đổi ngày 07/8/2014 cho bị đơn có diện tích 326,9m$^2$. Như vậy, có đủ cở sở khẳng định trong quá trình quản lý sử dụng thửa đất số 133, tờ bản đồ 77 tọa lạc tại thôn 13, xã Lộc N, huyện Bảo L bị đơn đã lấn chiếm của nguyên đơn diện tích 26,9m$^2$. Theo chứng thư thẩm định giá thì giá trị 1m$^2$ đất là 1.112.935 đồng. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán phần diện tích lấn chiếm 26,9m$^2$, yêu cầu thanh toán bằng tiền, cụ thể là 26,9m$^2$ x 1.112.935 đồng = 29.937.951 đồng là có cơ sở nên buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 29.937.951 đồng là đúng pháp luật.

Bị đơn cho rằng: ngày 07/4/2008, bị đơn nhận chuyển nhượng của bà Doãn Thị H thửa đất nêu trên có chiều ngang 6m50. Để chứng minh cho lời trình bày của mình là có cơ sở, bị đơn cung cấp 01 "giấy sang nhượng đất" viết tay ngày 07/4/08 (bản photo), người mua là bà Phạm Thị X, người bán là bà Doãn Thị H, người làm chứng là bà Nguyễn Thị Đ ký và ghi họ tên trong giấy sang nhượng này. Qua xem xét giấy sang nhượng đất này thấy rằng chiều rộng thể hiện "6m50" có dấu hiệu sửa chữa, giấy này do bị đơn lưu giữ, Tòa án yêu cầu bị đơn cung cấp bản chính của chứng cứ này vào ngày 10/7/2017 nhưng bị đơn không cung cấp (BL 100). Chứng tỏ bị đơn muốn che giấu việc hợp thức hóa để được UBND huyện Bảo L cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số hiệu BU 201168 vào ngày 07/8/2014 đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ 77 toạ lạc tại thôn 13, xã Lộc N, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng cho bị đơn với diện tích 326,9m$^2$ như hiện nay. Do vậy, bị đơn cho rằng không lấn chiếm đất của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Bà Doãn Thị H là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án này nhưng không yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về chi phí đo vẽ, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá: Tổng chi phí đo vẽ, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá là 7.612.000 đồng, nguyên đơn đã nộp đủ số tiền này và yêu cầu bị đơn phải thanh toán lại cho nguyên đơn. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền 7.612.000 đồng là đúng quy định của pháp luật.

[5] Về án phí: Do buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền là 29.937.951 đồng nên buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 29.937.951 đồng * 5% = 1.496.897 đồng.

*Vì các lẽ trên :*

## QUYẾT ĐỊNH :

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 143, Điều 147, Điều 207, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 166; Điều 170; Điều 202; Điều 203 Luật đất đai; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và 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, lệ phí Toà án;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ về việc *"Tranh chấp về quyền sử dụng đất"* với bị đơn bà Phạm Thị X và ông Phạm Văn H.

Buộc bà Phạm Thị X và ông Phạm Văn H phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Đ diện tích đất lấn chiếm là 26,9m$^2$ * 1.112.935 đồng = 29.937.951 đồng.

*Áp dụng Điều 357 Bộ luật dân sự, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.*

2. Về chi phí đo vẽ, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá: Buộc bà Phạm Thị X và ông Phạm Văn H phải thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền 7.612.000 đồng.

3. Về án phí: Buộc bà Phạm Thị X và ông Phạm Văn H phải chịu án phí dân sự sở thẩm là 1.496.897 đồng.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền 675.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số 0004585 ngày 20/02/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2015 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, Điều 7a, Điều 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2015.*

***Nơi nhận :***
- TAND tỉnh Lâm Đồng.
- VKS tỉnh Lâm Đồng.
- VKS huyện Bảo L
- Các đương sự.
- THADS huyện Bảo L
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**
**THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**
(Đã ký)

**Trần Văn Biên**