

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN B
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: **17/2021/DS-ST**

Ngày 20-5-2021

V/v : “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN B
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: Ông Phạm Đức Minh

Bà Nguyễn Thị Tài

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoà - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 5 năm 2021, 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 dân sự thụ lý số 239/2019/TLST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2019 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2021/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 02 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2021/QĐST-DS ngày 26 tháng 3 năm 2021, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 08/2021/QĐST-DS ngày 26/4/2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Huỳnh Thị Thu N**, sinh năm 1961

Địa chỉ: Thôn 2, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. *Có mặt.*

2. *Bị đơn:* Ông **Vũ Bá T**, sinh năm 1937

Địa chỉ: Thôn 9, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. *Có mặt.*

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông **Nguyễn Hồng P**, sinh năm 1957

Địa chỉ: Thôn 2, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. *Có mặt.*

Ông **Trần Trọng K** và bà **Nguyễn Thị X**

Địa chỉ: Thôn 9, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. *Vắng mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 22/7/2019 và trong quá trình giải quyết bà Huỳnh Thị Thu N trình bày:

Vợ chồng bà là chủ sử dụng diện tích đất 240m² thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ 41, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Nguồn gốc thửa đất do nhận chuyển nhượng của ông Trần Trọng K, bà Nguyễn Thị X vào ngày 12/3/2012 và đã làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật vào ngày 20/6/2014. Khi nhận chuyển nhượng hai bên có lập giấy tờ là giấy sang nhượng đất ngày 12/3/2012 và sau đó ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng. Do trước đó ông K có nợ vợ chồng bà số tiền 188.000.000 đồng nên hai bên đã thống nhất căn nợ số tiền trên sang việc chuyển nhượng đất. Sau khi thực hiện việc chuyển nhượng xong thì gia đình ông K đã giao đất cho vợ chồng bà quản lý. Phần diện tích đất này trước khi chuyển nhượng vợ chồng ông K chỉ sử dụng diện tích đất đó để phơi cà phê và rào dây thép gai, sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng bà vẫn rào dây thép gai, không trực tiếp canh tác trên đất, cũng không có trồng cây gì thêm. Đến năm 2016 thì vợ chồng bà phát hiện ông Vũ Bá T nhà gần thửa đất 129 đã trồng cây thân tài trên đất, rào lại thửa đất trên không cho vợ chồng bà được quản lý sử dụng. Vợ chồng bà đã nhiều lần yêu cầu ông T trả lại toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 129, tờ bản đồ 41 nhưng ông T không trả mà cho rằng thửa đất trên là của ông T khai phá từ trước đến nay. Đến năm 2019, vợ chồng bà đã gửi đơn đến UBND xã L đề nghị xem xét giải quyết nhưng ông T vẫn không đồng ý trả lại đất cho vợ chồng bà.

Nay bà N yêu cầu buộc ông Vũ Bá T trả lại cho gia đình bà diện tích theo đo đạc chính lý bản đồ địa chính ngày 10/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B là 219,7 m² thuộc thửa 129, tờ bản đồ 41, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn ông Vũ Bá T trình bày: Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N vì nguồn gốc diện tích đất trên là do ông khai hoang từ năm 1987, ông sử dụng trồng cà phê đến năm 1994 thì bị Nông trường N (thôn 9, xã H, Di Linh, Lâm Đồng) lấy diện tích đất này giao cho ông Trần Trọng K sử dụng. Tuy nhiên, sau đó ông không làm đơn gửi Nông trường hay cơ quan chính quyền nào yêu cầu trả lại diện tích đất trên cho ông. Đến năm 2010, ông làm đơn khởi kiện tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng yêu cầu ông K trả lại diện tích đất trên, Ủy ban nhân dân xã L mời ông đến làm việc nhưng cuối cùng Ủy ban xã cũng không giải quyết, sau đó ông cũng không khởi kiện ra Tòa án B. Từ đó cho đến nay ông vẫn chờ Ủy ban xã giải quyết. Khoảng năm 2012, ông K đi khỏi địa phương thì ông rào dây thép gai, trồng cây thân tài và mương cầu trên diện tích đất tranh chấp với ông K. Năm 2018, bà N đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông mới biết diện tích đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N. Sau khi phát hiện sự việc, ông có gửi đơn ra Ủy ban nhân dân huyện B để giải quyết về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N nhưng Ủy ban nhân dân huyện B chuyển hồ sơ của ông về xã hoà giải, không đồng ý với việc hoà giải của xã nên ông gửi đến Tòa án huyện B để nộp nhưng do hồ sơ của ông Ủy ban xã đưa cho ông không đúng nên không nộp được đơn. Sau đó do sức khỏe của ông không đảm bảo nên ông không gửi đơn khởi kiện đến Tòa án hay cơ quan nào khác nữa. Sau khi Tòa án

tiến hành thẩm định, định giá tài sản tranh chấp theo đơn của bà N thì ông có gửi đơn đề nghị đến Ủy ban huyện B đề nhờ can thiệp nhưng ông cũng không nhận được kết quả giải quyết của Ủy ban nhân dân huyện B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Hồng P trình bày: đồng ý với lời trình bày của bà N nêu trên.

Ông Trần Trọng K và bà Nguyễn Thị X đã được Triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên không có lời khai.

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 thành.

Tại phiên toà hôm nay, các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B 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 Tòa 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 bà N về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, buộc ông Vũ Bá T phải trả lại diện tích 219,7m² thuộc thửa đất 129, tờ bản đồ 41, xã L, huyện B cho bà Huỳnh Thị Thu N, buộc bà N phải thanh toán giá trị cây trồng trên đất cho ông Vũ Bá T; Về chi phí tố tụng, án phí đề nghị giải quyết 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:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trọng K, bà Nguyễn Thị X vắng mặt lần thứ 2 không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:* Bà Huỳnh Thị Thu N khởi kiện yêu cầu ông Vũ Bá T trả lại phần đất đã lấn chiếm cho gia đình bà có diện tích 219,7m² thuộc thửa 129, tờ bản đồ 41, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Do vậy, xác định quan hệ “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” và thuộc thẩm quyền của Tòa án giải quyết theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà N, đối chiếu các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự thấy rằng:

3.1. Thửa đất 129, tờ bản đồ 41, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng có nguồn gốc được tách từ thửa 47, tờ bản đồ 41, xã L, huyện B. Sau khi tách thì thửa đất 129, tờ

bản đồ 41, xã L được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BC 926550 ngày 16/9/2010 cho ông Trần Trọng K và bà Nguyễn Thị X với diện tích 240m². Còn thửa đất 130, tờ bản đồ 41, xã L, huyện B được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BC 958088 ngày 09/12/2010 cho bà Vũ Thị L (*là con gái của ông Vũ Bá T*) với diện tích 182m².

3.2 Ngày 16/6/2014, ông Trần Trọng K và bà Nguyễn Thị X chuyển nhượng thửa đất 129 cho bà Huỳnh Thị Thu N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Bình A công chứng theo số công chứng 8637, quyển số 08 TP/CC - SCC/HĐGD là đúng quy định của pháp luật và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B xác nhận biến động ngày 20/6/2014.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà N không thường xuyên canh tác để ông Vũ Bá T lấn chiếm rào dây thép gai và trồng cây thần Tài và cây trồng khác trên diện tích của thửa đất đất nêu trên.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ thì trên đất có 08 cây Mãng cầu, 05 cây bơ thường, 03 cây Xoài, 10 cây Chuối, 01 cây Na, khoảng 300 cây thần Tài.

Theo chứng thư thẩm định giá thì 08 cây măng cầu có giá trị 2.752.000 đồng, 05 cây bơ thường có giá trị là 2.925.000 đồng, 03 cây Xoài có giá trị 1.485.000 đồng, 10 cây chuối có giá trị 480.000 đồng, 01 cây Na có giá trị 344.000 đồng, khoảng 300 cây thần Tài có giá trị 12.600.000 đồng.

Như vậy, thửa đất 129, tờ bản đồ 41, xã L, huyện B do bà N nhận chuyển nhượng hợp pháp của ông Trần Trọng K và bà Nguyễn Thị X có diện tích 240m². Ông Vũ Bá T cho rằng nguồn gốc diện tích thửa đất trên là do ông khai hoang từ năm 1987 mà không có tài liệu, chứng cứ chứng minh.

3.3. Từ những phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng thửa đất 129, tờ bản đồ 41, xã L, huyện B thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Huỳnh Thị Thu N nay bị ông Vũ Bá T lấn chiếm nên buộc ông Vũ Bá T phải trả lại diện tích 219,7 m² theo kết quả đo đạc bản đồ địa chính ngày 10/7/2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cung cấp là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Đối với 08 cây Mãng Cầu có giá trị 2.752.000 đồng, 05 cây Bơ thường có giá trị là 2.925.000 đồng, 03 cây Xoài có giá trị 1.485.000 đồng, 10 cây Chuối có giá trị 480.000 đồng, 01 cây Na có giá trị 344.000 đồng, khoảng 300 cây Thần Tài có giá trị 12.600.000 đồng, tổng cộng là 20.946.000 đồng. Theo bà N và ông T đều trình bày thì các loại cây nêu trên do ông T trồng. Nay bà N đồng ý thanh toán giá trị cây trồng cho ông Vũ Bá T nên buộc bà N phải thanh toán giá trị cây trồng cho ông T là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí với số tiền là 15.639.000 đồng, do yêu cầu khởi kiện của bà N được chấp nhận nên buộc ông T phải chịu số tiền này và thanh toán lại cho bà N là đúng quy định của pháp luật.

[5] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của bà N được chấp nhận nhưng do ông T là người già nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Buộc bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải thanh toán cây trồng cho ông Vũ Bá T là đúng quy định của pháp luật.

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 144, Điều 147, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều Điều 688 của Bộ luật dân sự; Điều 100, Điều 166 Luật đất đai và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu N đối với bị đơn ông Vũ Bá T về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Buộc ông Vũ Bá T phải trả lại toàn bộ diện tích 219,7 m² thuộc thửa đất 129, tờ bản đồ 41, xã L, huyện B cho bà Huỳnh Thị Thu N (*Kèm theo kết quả đo đạc bản đồ địa chính ngày 10/7/2020*).

Buộc bà Huỳnh Thị Thu N phải thanh toán giá trị cây trồng trên đất cho ông Vũ Bá T với số tiền là 20.946.000 đồng.

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 tố tụng: Buộc ông Vũ Bá T phải thanh toán lại cho bà Huỳnh Thị Thu N số tiền là 15.639.000 đồng.

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Vũ Bá T. Buộc bà Huỳnh Thị Thu N phải chịu 1.047.300 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền là 7.800.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2016/0019447 ngày 11/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Lâm Đồng, bà N được nhận lại số tiền 6.752.700 đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai, đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận :

- TAND tỉnh Lâm Đồng.
- VKSND tỉnh Lâm Đồng.
- VKSND huyện B
- Các đương sự.
- THADS huyện B
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Trần Văn Biên