

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

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

Bản án số: 56/2021/DS-ST

Ngày: 18/6/2021.

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC NG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ, TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Phụng Diễm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Cao Đình Nhân.

2. Bà Đình Thị Phúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Lan Anh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Bảng – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 396/2019/TLST-DS ngày 20/12/2019 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40/2021/QĐXXST-DS ngày 19/4/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Đức T sinh năm 1965 và bà Nguyễn Thị Thanh K sinh năm 1975; trú tại: Thôn L, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Ông Võ Văn T sinh năm 1963; trú tại: Tổ 38, T, Phường 12, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc Đ sinh năm 1972; trú tại: Số 92/17, thôn T, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa, ông T, ông T, ông Đ có mặt; bà K vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị Thanh K:

Năm 2003 vợ chồng ông, bà khai phá một lô đất tại xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Đến ngày 17/9/2015 vợ chồng ông, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất với diện tích 13.513,2m² số thửa 15, tờ bản đồ số 111 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CA 179203.

Đến năm 2010 ông Nguyễn Ngọc Đ là người có đất cạnh đất của vợ chồng ông, bà đã lấn chiếm đất của vợ chồng ông, bà đắp thành đập ngăn nước ngăn không cho dòng chảy nước suối tự nhiên vào đất của ông, bà. Đến năm 2016 ông Đ đã thuê một số người chặt phá cà phê và năm 2017 ông Đ thuê máy ủi đất lấp lên đất cà phê diện tích khoảng 250m² để gia cố ngăn đập nước.

Nay, vợ chồng ông, bà yêu cầu ông T trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 250m² gồm 150m² đất trồng cà phê và 100m² đất ông Đ đã đào hồ chứa nước.

Đến ngày 20/7/2020 ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị Thanh K sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện: Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Ngọc Đ trả lại cho ông, bà diện tích đất 343,2m² thuộc một phần thửa đất số 15, tờ bản đồ số 111, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 179203 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho vợ chồng ông, bà ngày 17/9/2015 theo Họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ.

Ý kiến của bị đơn ông Nguyễn Ngọc Đ:

Đối với diện tích đất tranh chấp 343,2m² do ông khai phá từ năm 1999 nhưng chưa được cấp sổ. Ông thuê người đồng bào khai phá và dựng 01 căn nhà gỗ ở vào năm 2000 (căn nhà gỗ này không nằm trên diện tích đất tranh chấp). Nhưng ông không thông báo với chính quyền địa phương và cũng không đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc vợ chồng ông T, bà K kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông không biết. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông T và bà K thì ông không đồng ý vì toàn bộ diện tích đất tranh chấp là của ông.

Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải nhưng các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ phát biểu:

- *Việc tuân theo pháp luật:* Thẩm phán đã thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn theo quy định tại Điều 48 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã đúng thành phần và thực hiện các yêu cầu về trình tự thủ tục từ khai mạc phiên tòa, thủ tục xét hỏi, tranh luận tại phiên tòa sơ thẩm đúng trình tự quy định. Trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 68, 70, 71 và 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Đ phải trả lại cho nguyên đơn ông T, bà K diện tích đất lấn chiếm 343,2m² theo họa đồ đo đạc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn vợ chồng ông T, bà K khởi kiện bị đơn ông Đ yêu cầu trả diện tích đất lấn chiếm 343,2m² thuộc một phần thửa đất số 15, tờ bản đồ số 111 do đó xác định quan hệ tranh chấp là: Tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9, Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

[2] Về nội dung: Vợ chồng ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị Thanh K khởi kiện: Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Ngọc Đ trả lại cho ông, bà diện tích 343,2m² thuộc một phần thửa đất số 15, tờ bản đồ số 111, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 179203 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho vợ chồng ông, bà ngày 17/9/2015 theo Họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 15/6/2021. Bị đơn ông Nguyễn Ngọc Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng diện tích đất 343,2m² ông đang quản lý sử dụng là do ông khai phá từ năm 1999.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến của bị đơn thấy rằng: Ngày 07/8/2015 ông T và bà K có đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 06 thửa đất với tổng diện tích 47.019,3m², trong đó có thửa đất số 15/13.513,2m² CLN, kèm theo các hồ sơ có liên quan. Nguồn gốc đất do khai phá năm 2001. Hồ sơ đăng ký của ông T, bà K đã được Ủy ban nhân dân xã P kiểm tra, xác minh nguồn gốc và thông báo công khai từ ngày 17/8/2015 đến ngày 7/9/2015, kết thúc niêm yết theo quy định. Ngày 08/9/2015 Ủy ban nhân dân xã P có Tờ trình số 108/TTr-UBND gửi hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ kiểm tra. Ngày 11/9/2015 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ có văn bản số 67/CNVPĐKĐĐ gửi hồ sơ đến Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm tra. Sau khi thẩm tra, ngày 11/9/2015 Phòng Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 1938/TTr-TNMT đề nghị công nhận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu cho ông T, bà K tại xã P. Ngày 17/9/2015 Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định số 1874/QĐ-UBND-ĐĐ công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu cho ông T, bà K. Tại văn bản số 2242/UBND ngày 12/10/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Đ xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà K đối với thửa đất số 15/13.513,2m² CLN, tờ bản đồ số 111, xã P đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định.

Bị đơn ông Đ cho rằng diện tích đất 343,2m² là do ông khai phá năm 1999 tuy nhiên ông Đ không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh, cũng không cung cấp được thông tin những người đồng bào ông thuê để khai phá, ông cho rằng khi khai phá ông có dựng căn nhà gỗ vào năm 2000 nhưng căn nhà gỗ này không nằm trên diện tích đất mà các bên đang tranh chấp. Việc ông T, bà K có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân xã P thông báo công khai, niêm yết 15 ngày kể từ ngày 17/8/2015 đến ngày 7/9/2015, đến ngày 17/9/2015 ông T, bà K được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Đ vẫn không có khiếu nại gì. Ngoài ra, theo Biên bản xác minh ngày 10/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ thì diện tích đất tranh chấp 343,2m² thuộc một phần thửa đất số 15 đã được cấp cho ông T, bà K. Giáp ranh với thửa 15 là thửa 11 do ông Nguyễn Ngọc Tâm đứng tên trên sổ mục kê, và giáp ranh với thửa 14 do ông Nguyễn Ngọc Đệ đứng tên trên sổ mục kê, theo bản đồ số 111 phê duyệt năm 2013, đo năm 2012. Giáp ranh với thửa đất số 15 không có thửa đất nào do ông Nguyễn Ngọc Đ đứng tên trong hồ sơ địa chính. Do đó, việc ông Đ cho rằng diện tích đất này là của ông do ông khai phá là không có căn cứ.

Theo Họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 15/7/2020 và theo sự xác định ranh của các đương sự, thể hiện: Tổng diện tích đất tranh chấp 528,7m², trong đó 343,2m² thuộc một phần thửa đất số 15 và 185,5m² thuộc một phần thửa đất số 14 tờ bản đồ số 111, xã P. Nguyên đơn ông T, bà K với bị đơn ông Đ không ai khiếu nại gì liên quan đến Họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 15/7/2020. Theo họa đồ thì diện tích đất 343,2m² thuộc một phần thửa đất số 15, tờ bản đồ số 111, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 179203 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông T, bà K ngày 17/9/2015 nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Từ các phân tích nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Đ trả lại cho nguyên đơn ông T, bà K diện tích đất 343,2m² thuộc một phần thửa đất số 15, tờ bản đồ số 111, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 179203 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông T, bà K ngày 17/9/2015 theo Họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 15/6/2021 (thay thế họa đồ ngày 15/7/2020).

[3] Về chi phí tố tụng: Ông T đã dự nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá 15.000.000 đồng. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá đã chi tổng cộng là 8.227.000 đồng, số tiền còn lại 6.773.000 đồng đã hoàn trả cho ông T.

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn ông Đ phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá tổng cộng là 8.227.000 đồng để hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[4] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn ông Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch $343,2\text{m}^2 \times \text{giá } 95.670 \text{ đồng/m}^2 = 32.833.944 \text{ đồng} \times 5\% = 1.641.697 \text{ đồng}$.

Nguyên đơn ông T, bà K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2016/0014052 ngày 20/12/2019 được hoàn trả.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 163, Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 95, Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai 2013;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị Thanh K với bị đơn ông Nguyễn Ngọc Đ về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Ngọc Đ phải trả lại cho nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị Thanh K diện tích đất $343,2\text{m}^2$ thuộc một phần thửa đất số 15, tờ bản đồ số 111, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 179203 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị Thanh K ngày 17/9/2015 theo Hợp đồng đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 15/6/2021 (có hợp đồng kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn ông Nguyễn Ngọc Đ phải nộp số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá tổng cộng là 8.227.000 đồng (tám triệu hai trăm hai mươi bảy nghìn đồng) để hoàn trả lại cho nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị Thanh K.

3. Về án phí: Buộc bị đơn ông Nguyễn Ngọc Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 1.641.697 đồng (một triệu sáu trăm bốn mươi một nghìn sáu trăm chín mươi bảy đồng).

Hoàn trả cho nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị Thanh K số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2016/0014052 ngày 20/12/2019 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt 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 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 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Đ;
- Chi cục THA DS huyện Đ;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- Lưu HS, AV.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Thị Phụng Diễm