

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CÁT TIÊN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 06/2021/ DSST

Ngày 12/11/2021

V/v: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu đòi lại tài sản*"

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÁT TIÊN, TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Cao Chúc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Tam.

2. Bà Đào Thị Lê.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Đỗ Anh Hào – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cát Tiên, tỉnh Lâm Đồng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cát Tiên tham gia phiên tòa:* Ông Phan Văn Sinh - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cát Tiên, Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 30/2020/TLST - DS ngày 24 tháng 7 năm 2020 “ Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu kiện đòi tài sản ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2021/QĐXXST - DS ngày 06 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Ngọc T - Sinh năm 1964

Bà Huỳnh Thị Kim Đ – Sinh năm 1966

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 3 – TT Cát Tiên - Cát Tiên - Lâm Đồng.

Bị đơn: Ông Thân Th - Sinh năm 1956

Địa chỉ: Tổ dân phố 14 – TT Cát Tiên - Cát Tiên - Lâm Đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị S - Sinh năm: 1964

Địa chỉ: Tổ dân phố 14 – TT Cát Tiên - Cát Tiên - Lâm Đồng.

Nguyên đơn có mặt, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20 tháng 7 năm 2020 và các bản khai tại Tòa án nguyên đơn ông Lê Ngọc T, bà Huỳnh Thị Kim Đ trình bày:

Nguyên đơn ông Lê Ngọc T và bà Huỳnh Thị Kim Đ trình bày: Vào năm 2009 vợ chồng ông, bà có mua một miếng đất của ông Trần Văn S (Thái Sinh Đường) diện tích 969 m² tại tổ dân phố 14, thị trấn Cát Tiên, với chiều ngang mặt đường ĐT 721 là 24 mét, chiều dài giáp con suối 40,38 đã trừ lộ giới. Đến năm 2019 khi gia đình ông, bà đổ đất san nền thì gia đình ông Thân Th đến làm khó dễ không cho gia đình ông, bà đổ đất hết phần đất phía sau dài 55 m mà chỉ đồng ý cho đổ đất dài 50 m với lý do vào năm 1992 ông Th bán cho ông S với chiều ngang 24 m, chiều dài 45 m (chưa trừ lộ giới) diện tích 1080 m², đến năm 2009 Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà với diện tích 969 m² với chiều ngang mặt đường 24 m, chiều dài 40,38 m đã trừ lộ giới 15 m. Khi đó để thuận lợi cho việc đổ đất, ông Th yêu cầu vợ chồng ông bà phải đưa cho ông Th số tiền 5.000.000 đ (năm triệu đồng) để được sử dụng thêm 2 m chiều dài. Nay ông yêu cầu ông Th, bà S phải để cho vợ chồng ông sử dụng diện tích 969 m² với chiều ngang là 24 m, chiều dài là 55 m (chưa trừ lộ giới 15 m) nhưng hiện nay vợ chồng ông bà chỉ được sử dụng chiều dài là 52 m (bao gồm cả 02 m mua thêm) còn thiếu 3m và trả lại số tiền là 5.000.000 đ (năm triệu đồng) đã nhận.

Bị đơn ông Thân Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S trình bày: Vào năm 1992 gia đình ông bán cho ông Trần Văn S (Thái Sinh Đường) diện tích 1080 m², với chiều ngang 24 m, chiều dài 45 m (chưa trừ lộ giới), nhưng khi ông S sang nhượng lại cho bà Đ thì diện tích 969 m². Ông T, bà Đ cho rằng với diện tích 969 m² với chiều ngang là 24 m, chiều dài 40,38 đã trừ lộ giới là ông bà không đồng ý. Năm 2019 khi bà Đ cho xe đổ đất vợ chồng ông bà đồng ý để ông T, bà Đ đổ đất với chiều dài 50 (tính cả lộ giới) khi đó vợ chồng ông Lê Ngọc T và vợ chồng ông thỏa thuận đồng ý cho vợ chồng ông T, bà Đ đổ đất với chiều dài 52 m và ông T, bà Đ phải trả cho ông số tiền 5.000.000 đ cho diện tích tăng thêm là 2 m chiều dài x chiều ngang 24. Nay ông T, bà Đ khởi kiện yêu cầu được sử dụng diện tích 969 m² với chiều ngang là 24 m, chiều dài 40,38 đã trừ lộ giới là ông bà không đồng ý, còn số tiền 5.000.000 đ (năm triệu đồng) ông bà đồng ý trả lại với điều kiện ông Tuấn, bà Đặng trả lại 2 m chiều dài x chiều ngang 24 m.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 05 tháng 11 năm 2020 ông Trần Văn S trình bày: Vào khoảng năm 1992 ông có mua của ông Th một mảnh đất gần Bến xe Cát Tiên với diện tích bao nhiêu ông không nhớ và bán lại cho vợ chồng ông T và bà Đ vào năm 2009, diện tích này đã được cấp sổ đỏ. Khi sang nhượng diện tích đất này không ai tranh chấp và không thuộc diện bị thu hồi theo quyết định của Nhà nước.

Ngày 12 tháng 11 năm 2020 Tòa án đã tiến hành xem xét định giá tài sản đối với đất đang tranh chấp; Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

huyện Cát Tiên phối hợp với chính quyền địa phương Thị trấn Cát Tiên tiến hành đo vẽ diện tích đất đang tranh chấp của hai hộ gia đình.

Toà án đã tiến hành hoà giải nhiều lần vào các ngày 01 tháng 10 năm 2020; ngày 04 tháng 4 năm 2019 và ngày 28 tháng 6 năm 2020 nhưng các bên không thống nhất được với nhau trong việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa ông T và bà Đ yêu cầu ông Thân Th, bà S phải trả lại phần diện tích đất phía sau giáp nương mà ông Thân Th bà S đã lấn chiếm khoảng 120 m².

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Cát Tiên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng. Cụ thể Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự sơ thẩm. Về quan điểm giải quyết vụ án, đại diện viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 166; 203 Luật đất đai. Điều 166, 174, 175, 189 Bộ luật dân sự năm 2015 tuyên : Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông T bà Đ phần diện tích lấn chiếm phía sau, chiều ngang là 24 m, chiều dài giáp thửa đất số 328 là 4.17m, chiều dài giáp thửa số 181 là 1.97 m và số tiền 5.000.000 đ (*Năm triệu đồng*).

NHÂN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về xác định quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông Lê Ngọc T và bà Huỳnh Thị Kim Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Thân Th, bà Nguyễn Thị S phải trả lại khoảng 120 m² đất đã lấn chiếm và phải lại số tiền 5.000.000 đ (năm triệu đồng). Xác định đây là vụ án “ Tranh chấp quyền sử dụng đất ” và “Tranh chấp về kiện đòi lại tài sản ” được quy định tại khoản 3 và khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về tố tụng: Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt và không thuộc trường hợp bất khả kháng nên căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo thủ tục chung

[3] Về nội dung:

[3.1] Tính hợp pháp của việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị Kim Đ: Căn cứ vào Công văn số 940/UBND – TNMT của Ủy ban nhân dân huyện Cát Tiên ngày 05 tháng 7 năm 2021 thì quy trình cấp cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Kim Đ đảm bảo đúng trình tự quy định pháp luật

[3.2] Về nguồn gốc đất đang tranh chấp: Nguồn gốc đất của vợ chồng ông Lê Ngọc T, bà Huỳnh Thị Kim Đ có được từ việc sang nhượng của ông Trần Văn S vào năm 2009, được Ủy ban nhân dân huyện Cát Tiên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại số thửa 175, tờ bản đồ số 8, với diện tích là 969 m². Hiện nay diện tích đất này vợ chồng ông T, bà Đ mới đổ đất và không trồng cây gì.

Căn cứ vào phiếu cung cấp thông tin địa chính và kết quả trích đo họa đồ lô đất của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thì thấy rằng: Diện tích đất theo họa đồ bản đồ địa chính của bà Huỳnh Thị Kim Đ thì thửa đất số 175 tờ bản đồ 46 có diện tích là 969 m² đã trừ lộ giới 12 m có vị trí tiếp giáp như sau: Phía Tây giáp nương; Phía Bắc giáp thửa 328 (đất ông Vũ); Phía Đông giáp đường ĐT 721; Phía Nam giáp thửa 181 (đất ông Thê). Diện tích đất của vợ chồng ông T, bà Đ đang sử dụng theo hiện trạng sử dụng đất do vợ chồng ông T, bà Đ xác định là 1022 m². Diện tích đất của vợ chồng ông T, bà Đ do ông Thân Th xác định là 879 m². Do các bên tranh chấp phần phía sau của thửa đất 175(phía tây) không tranh chấp giáp ranh nên phần diện tích tranh chấp được xác định là 124 m², phần diện tích này một phần gia đình ông T, bà Đ đã đổ đất còn lại tiếp giáp với nương chưa đổ đất. Hộ gia đình ông Thân Th bà Nguyễn Thị S cho rằng phần diện tích đất tranh chấp này là thuộc quyền sử dụng của ông bà, nhưng căn cứ vào hiện trạng đang sử dụng đất thực tế thấy rằng hộ gia đình ông Thân Thuận bà Sen không có đất tiếp giáp với đất của vợ chồng ông T bà Đ, hơn nữa thửa đất 175 của bà Đặng và các hộ giáp ranh liền kề đều thể hiện phần phía sau là giáp nương hiện trạng thuộc quyền quản lý của Nhà nước không giáp với đất của gia đình ông Thân Th và bà Nguyễn Thị S, mặt khác theo hiện trạng sử dụng đất của bà Đ do ông Thân Th bà Nguyễn Thị S xác định là 879 m² với chiều dài bên giáp đất ông Thê là 38.4 m, bên giáp đất ông Vũ là 36.2 m còn thiếu 90 m² so với diện tích được cấp của bà Huỳnh Thị Kim Đ.Theo ông Th bà S diện tích đất của vợ chồng bà Đ có chiều ngang 24 m chiều dài 45 chưa trừ lộ giới là không chính xác vì diện tích này có phần lộ giới là 12 m ($45\text{ m} - 12\text{ m} = 33\text{ m} \times 24 = 792\text{ m}^2$) thiếu 177 m² so với diện tích được cấp 969 m² của bà Huỳnh Thị Kim Đ.

Đối với diện tích tăng thêm $1022\text{ m}^2 - 969\text{ m}^2 = 53\text{ m}^2$ đề nghị ông T bà Đ liên hệ với cơ quan Nhà nước để điều chỉnh lại cho phù hợp với diện tích sử dụng thực tế.

[4] Về yêu cầu đòi lại tài sản: Do ông T, bà Đ không biết chiều dài của thửa đất 175 nên đã đồng ý trả tiền để được sử dụng thêm 2 m đất chiều dài với số tiền 5.000.000 đ cho ông Th, bà S, căn cứ vào kết quả đo vẽ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất đã thể hiện diện tích đất mua thêm này hoàn toàn nằm trong diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T bà Đ, vì vậy yêu cầu đòi lại số tiền từ ông Th bà S của ông T

bà Đ là có cơ sở pháp lý. Buộc ông Thân Th và bà Nguyễn Thị S phải trả lại cho bà Huỳnh Thị Kim Đ số tiền 5.000.000 đ đã nhận.

Từ những căn cứ nêu trên có đủ cơ sở để chấp nhận đơn khởi kiện của ông Lê Ngọc T, bà Huỳnh Thị Kim Đ. Buộc ông Thân Th và bà Nguyễn Thị S phải trả lại phần diện tích đang sử dụng cho ông T, bà Đ là 124 m² tại thửa số 175, tờ bản đồ 08, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02366/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Cát Tiên cấp ngày 03/7/2009. Tờ bản đồ được xác định như sau: Phía Tây giáp nương; phía Bắc giáp thửa 328 (đất ông Vũ); phía Đông giáp đất ông Tuấn và bà Đặng ; phía Nam giáp thửa 181 (đất ông Thề) ; trả lại cho ông Tuấn và bà Đặng số tiền 5.000.000 đ (năm triệu đồng) .

Về nghĩa vụ chịu án phí và lệ phí Tòa án:

[5] Ông T, bà Đ đã nộp số tiền tạm ứng để chi phí tố tụng cho việc đo vẽ, định giá, xem xét thẩm định là 3.502.000 đ(*Ba triệu năm trăm lẻ hai ngàn đồng*). Tại phiên tòa ông T, bà Đ tự nguyện chịu chi phí tố tụng này.

[6] Về nghĩa vụ chịu án phí: Căn cứ vào Quyết định số 02/2020/QĐ – UBND ngày 21/01/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc ban hành đơn giá các loại đất giai đoạn 2020 -2024 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng thì vị trí tranh chấp tại tổ dân phố 14, thị trấn Cát Tiên, vị trí số 01 trong bảng giá đất có giá 39.000 đ/m², hệ số điều chỉnh giá đất là 1,04 Như vậy án phí dân sự sơ thẩm là 39.000 đ x 124 m² x 1,04 = 5.029.440 đ x 5% = 251.472 đồng.

[7] Ông Thân Th và bà Nguyễn Thị S phải chịu 300.000 đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đ án phí dân sự đối với số tiền phải trả cho ông T và bà Đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 158; 166; 189 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai.

Căn cứ các Điều 70; 147, 150; 186; 188 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Lê Ngọc T và bà Huỳnh Thị Kim Đ. Buộc ông Thân Th và bà Nguyễn Thị S phải trả lại phần diện tích đang sử dụng cho ông T, bà Đ là 124 m² tại thửa số 175, tờ bản đồ 08, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02366/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Cát Tiên cấp ngày 03/7/2009. Tờ bản đồ được xác định như sau: Phía Tây giáp nương; phía Bắc giáp thửa 328 (đất ông Vũ); phía Đông giáp đất ông Tuấn và bà Đặng ; phía Nam giáp thửa 181 (đất ông Thề).

(*Kèm theo Họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cát Tiên, tỉnh Lâm Đồng thực hiện ngày 20/9/2021*).

Ông Thân Th và bà Nguyễn Thị S phải trả lại cho ông T và bà Đ số tiền 5.000.000 đ (*Năm triệu đồng*).

Ông Thân Th và bà Nguyễn Thị S phải chịu 600.000 đ (*Sáu trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Lê Ngọc T và bà Huỳnh Thị Kim Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số AA/2016/0011534 ngày 24/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cát Tiên

Kể từ khi có đơn yêu cầu Thi hành án của người được thi hành án nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án phải chịu lãi tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

Trường hợp Bản án, quyết định 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.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án nguyên đơn có quyền kháng cáo; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Nơi nhận :

- TAND tỉnh Lâm Đồng.
- VKS huyện Cát Tiên.
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ.

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

Bùi Cao Chúc