

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

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

Bản án số: **20** /2017/DS-ST  
Ngày: 26 - 7 - 2017  
V/v tranh chấp quyền sử dụng  
đất giữa vợ chồng ông K , bà T  
và vợ chồng ông H, bà X.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẢO LÂM- TỈNH LÂM ĐỒNG**  
*Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

*Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Nguyễn Đức Trường** - Thẩm phán.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông **Nguyễn Quang Huy**  
2. Bà **Lê Thị Sáu**

*Thư ký phiên tòa:* Ông **Trương Quang Vũ** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:*  
Bà **Trương Thị Ngoan**- Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2017 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 thụ lý số 123/2015/TLST- DS ngày 22 tháng 10 năm 2015 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2017/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn K** sinh năm: 1956  
Địa chỉ: Thôn 13- xã Lộc Thành- huyện B- tỉnh Lâm Đồng.  
- *Bị đơn:* Vợ chồng ông **Nguyễn Hữu H** sinh năm: 1971  
và bà **Vũ Thị X** sinh năm: 1980  
Địa chỉ: Thôn 16- xã Lộc Thành- huyện B- tỉnh Lâm Đồng.  
- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*  
+ Bà **Nguyễn Thị T** sinh năm: 1968  
Địa chỉ: Thôn 13- xã Lộc Thành- huyện B- tỉnh Lâm Đồng.  
(Ông H và bà T có mặt tại phiên tòa;  
Ông K và bà X có đơn xin xét xử vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 28 tháng 8 năm 2015 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Nguyễn Văn K , người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Gia đình ông K , bà T là chủ sử dụng thửa đất số 1004, tờ bản đồ số 33, diện tích 1.964m<sup>2</sup> tại Thôn 16, xã Lộc Thành, huyện B đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số O 557051 ngày 24/6/1999. Tháng 10/2014 ông K phát hiện gia đình ông H, bà X sử dụng đất liền kề lấn sang phần đất của gia đình ông diện tích khoảng 60m<sup>2</sup>. Khi đó, ông K đã gặp vợ chồng ông H, bà X thông báo về việc sử dụng đất lấn sang đất nhà ông K , ông H đã chấp nhận và nói là chót mượn sử dụng và yêu cầu thỏa thuận trả tiền trên diện tích đất đã lấn chiếm. Qua nhiều lần thỏa thuận bồi thường nhưng không thành. Vợ chồng ông K , bà T đã yêu cầu UBND xã Lộc Thành giải quyết nhưng không thành.

Vì vậy, vợ chồng ông K , bà T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông H, bà X phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng tạm trên diện tích đất tranh chấp để trả lại cho vợ chồng ông bà diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo vẽ là 30m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 1004, tờ bản đồ số 33 tại Thôn 16, xã Lộc Thành, huyện B.

*Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Hữu H, bà Vũ Thị X trình bày:*

Vào khoảng đầu tháng 04/2009 vợ chồng ông H, bà X có nhận chuyển quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Vũ Văn L, bà Trần Thị V diện tích 146m<sup>2</sup> đất nông nghiệp (CLN) thuộc thửa đất số 943, tờ bản đồ số 33 tại Thôn 16, xã Lộc Thành, huyện B theo GCNQSDĐ số AK 097472 do UBND huyện B cấp ngày 27/6/2007. Đến ngày 27/5/2009 hai bên đã thực hiện xong việc sang tên trước bạ theo quy định của pháp luật. Vợ chồng ông H, bà X sử dụng ổn định cho đến tháng 7/2015 thì vợ chồng ông K , bà T khởi kiện cho rằng vợ chồng ông H, bà X lấn chiếm đất phần đuôi phía sau. Vợ chồng ông H, bà X cũng đã nói với vợ chồng ông K , bà T về việc mốc giới đất đã có sẵn từ chủ cũ với nhau cho tới bây giờ vẫn mốc giới như vậy, vợ chồng ông bà không lấn chiếm nhưng vợ chồng ông K , bà T vẫn khởi kiện. Vì vậy, vợ chồng ông H, bà X không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của vợ chồng ông K , bà T.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu như trên.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa 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 phiên tòa và của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K . Buộc vợ chồng ông H, bà X phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng tạm trên diện tích đất tranh chấp để trả lại cho vợ chồng ông K , bà T diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo vẽ là 30m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 1004, tờ bản đồ số 33 tại Thôn 16, xã Lộc Thành đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông K , bà T; Buộc vợ chồng ông H, bà X phải trả lại cho vợ chồng ông K , bà T 4.243.700đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản; Buộc đương sự phải chịu tiền án phí DSST theo quy định của pháp luật.

**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 tụng tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:*

**- Về tố tụng:** Ông Nguyễn Văn K có đơn khởi kiện về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” với vợ chồng ông Nguyễn Hữu H, bà Vũ Thị X. Theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông Nguyễn Văn K và bị đơn bà Vũ Thị X vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông Nguyễn Văn K và bà Vũ Thị X là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

**- Về nội dung:**

Thửa đất số 1004, tờ bản đồ số 33, diện tích 1.964m<sup>2</sup> tại Thôn 16, xã Lộc Thành, huyện B đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số O 557051 ngày 24/6/1999 cho vợ chồng ông K, bà T.

Thửa đất số 943, tờ bản đồ số 33, diện tích 146m<sup>2</sup> tại Thôn 16, xã Lộc Thành, huyện B đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số AK 097472 ngày 27/6/2007 cho vợ chồng ông L, bà V (Ngày 27/5/2009 đã chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, bà X).

Vợ chồng ông K, bà T cho rằng vợ chồng ông H, bà X đã lấn chiếm diện tích theo thực tế đo đạc là 30m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 1004 của ông bà. Còn vợ chồng ông H, bà X thì không đồng ý vì cho rằng khi nhận chuyển quyền sử dụng đất của vợ chồng ông L, bà V thì có chỉ thêm phần đất sinh (đất chìm) rộng 5m chạy xuôi xuống hết phần đất, mốc ranh giới là cọc bê tông và hàng rào dây kẽm gai do vợ chồng ông K, bà T rào có sự chứng kiến của vợ chồng ông L, bà V và nhiều người khác. Nhưng vợ chồng ông H, bà X không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh. Mặc dù trong giấy xác nhận lập ngày 01/8/2015 của vợ chồng ông L, bà V có ghi nội dung như vợ chồng ông H, bà X trình bày. Nhưng tại Biên bản xác minh lập ngày 29/7/2015 của UBND xã Lộc Thành, huyện B, sau khi xác minh, xác định hiện trạng diện tích đất tranh chấp dưới sự chỉ dẫn của hai bên đương sự thì đại diện UBND xã Lộc Thành đã lập biên bản trong đó xác định rõ diện tích đất tranh chấp khoảng 28,5m<sup>2</sup> là thuộc một phần thửa đất số 1004, tờ bản đồ số 33 đã được cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông K nhưng ông H vẫn ký tên vào biên bản mà cũng không có ý kiến gì. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã mời các đương sự đến làm việc và tại Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ do Tòa án lập ngày 16/8/2016 thì chính ông H cũng đồng ý tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên phần đất đã lấn chiếm để trả lại cho vợ chồng ông K, bà T diện tích 30m<sup>2</sup> nhưng do bà X không đồng ý nên hòa giải không thành.

Đối với 02 Trích lục địa chính thửa đất ngày 30/5/2016 và ngày 13/3/2017, qua làm việc với đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thì về hình thể, kích thước, diện tích là giống nhau và đảm bảo đúng hiện trạng sử dụng theo sự chỉ dẫn của các đương sự. Việc lồng ghép vị trí lên tờ bản đồ địa chính chỉ mang tính chất tương đối để tham khảo do các địa vật đo vẽ để lồng ghép không mang tính chất ổn định lâu dài. Mặt khác, qua xem xét diện tích đất thực tế mà gia đình ông H, bà X đang sử dụng nằm sát phía bên phải đường hẻm theo như trích đo ngày 30/5/2016 là đúng với thực tế. Do vậy cần sử dụng Trích đo địa chính thửa đất theo hiện trạng sử dụng ngày 30/5/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B để làm căn cứ giải quyết vụ án và thi hành án. Theo trích đo này, so sánh với diện tích đất mà các bên đương sự đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ thì diện tích đất của gia đình ông K, bà T còn thiếu 68m<sup>2</sup> và diện tích đất của gia đình ông H, bà X lại thừa 46m<sup>2</sup>.

Như vậy, việc vợ chồng ông K, bà T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông H, bà X trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 30m<sup>2</sup> là hoàn toàn có căn cứ nên được chấp nhận.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ thì trên phần diện tích đất tranh chấp vợ chồng ông H, bà X có xây ½ căn nhà tạm để nuôi nhốt gà và 01 bức tường xây lửng cao khoảng 1,75m; dài khoảng 3,2m. Vì vậy, cần buộc vợ chồng ông H, bà X phải tháo dỡ toàn bộ công trình tạm này để giao trả đất cho vợ chồng ông K, bà T.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông K đối với vợ chồng ông H, bà X. Buộc vợ chồng ông H, bà X phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng tạm trên diện tích đất tranh chấp để trả lại cho vợ chồng ông K, bà T 30m<sup>2</sup> đất nông nghiệp thuộc một phần thửa đất số 1004, tờ bản đồ số 33 xã Lộc Thành, huyện B.

- Đối với số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và chi phí thẩm định giá tài sản mà vợ chồng ông K, bà T đã nộp là 4.243.700đ và vợ chồng ông H, bà X yêu cầu xem xét thẩm định, đo vẽ lại đã nộp là 1.661.200đ. Các đương sự đều yêu cầu giải quyết theo pháp luật. Do yêu cầu khởi kiện của ông K, bà T được chấp nhận nên vợ chồng ông H, bà X phải chịu toàn bộ số tiền này. Vì vậy, cần buộc vợ chồng ông H, bà X phải trả lại cho vợ chồng ông K, bà T số tiền mà vợ chồng ông K, bà T đã nộp tạm ứng là 4.243.700đ. Đối với số tiền 1.661.200đ mà vợ chồng ông H, bà X đã nộp tạm ứng thì do yêu cầu của vợ chồng ông H, bà X không được chấp nhận nên vợ chồng ông bà phải chịu số tiền này.

- Về án phí: Vụ kiện có giá ngạch, vợ chồng ông H, bà X phải chịu án phí trên giá trị tài sản tranh chấp (đất) theo Chứng thư thẩm định là 40.320.000đ x 5% = 2.016.000đ.

Ông K, bà T không phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH**

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về “*mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án*”.

1- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K đối với vợ chồng ông Nguyễn Hữu H, bà Vũ Thị X về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”:

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Hữu H, bà Vũ Thị X phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng tạm trên diện tích đất tranh chấp để trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T diện tích 30m<sup>2</sup> đất nông nghiệp (*có Trích đo địa chính thửa đất ngày 30 tháng 5 năm 2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Lâm Đồng kèm theo*).

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và chi phí thẩm định giá tài sản: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Hữu H, bà Vũ Thị X phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T số tiền 4.243.700đ (*Bốn triệu hai trăm bốn mươi ba ngàn bảy trăm đồng*).

*Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.*

2- Về án phí:

Vợ chồng ông Nguyễn Hữu H, bà Vũ Thị X phải chịu 2.016.000đ (*Hai triệu không trăm mười sáu ngàn đồng*) tiền án phí DSST.

Ông Nguyễn Văn K không phải chịu án phí DSST. Ông Nguyễn Văn K được nhận lại số tiền tạm ứng đã nộp là 500.000đ (*Năm trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2013/0006465 ngày 22 tháng 10 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

3- Về quyền kháng cáo: 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 hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

*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, 7a, 7b 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:**

- TAND, VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

*Đã ký*

**Nguyễn Đức Trường**

