TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KRÔNG BÔNG** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2019/DS-ST
Ngày 26 – 11 - 2019
V/v "T/c quyền sử dụng đất và tài sản trên đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG BÔNG, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Văn Hồi

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hoài Nam; Bà Lê Thị Nga.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Bông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Bông tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 50/2019/TLST-DS ngày 08 tháng 7 năm 2019, về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử 20/2019/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2019. Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2019/QĐST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Đồng nguyên đơn: Ông Trương Văn B - sinh năm 1968; Bà Võ Thị P - sinh năm 1975. Địa chỉ: Thôn M, xã T, huyện P, tỉnh Đắk Lắk *(đều có mặt).*

2. Đồng bị đơn: Ông Y L Niê, sinh năm 1958; Bà H W Byă, sinh năm 1960. Cùng địa chỉ: Buôn D, xã K, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. *(Bà H W có mặt; Ông Y L vắng mặt).*

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

- Bà Nguyễn Thị Tuyết M - sinh năm 1958

Địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện P, tỉnh Đắk Lắk

(Vắng mặt - có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Chị H Y Byă – sinh năm 1985. Địa chỉ: Buôn D, xã K, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. *(có mặt).*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/10/2018, quá trình tham gia tố tụng đồng nguyên đơn ông Trương Văn B và bà Võ Thị P, đều trình bày:

Vào ngày 25/6/2018 gia đình tôi có nhận chuyển nhượng thửa đất của bà Nguyễn Thị Tuyết M và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 421649 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đăk Lăk cấp ngày 25/5/2018. Thửa đất số 125, tờ bản đồ số 54 tại Buôn D, xã K, huyện B, tỉnh Đăk Lăk với diện tích 650m^2. Nguồn gốc thửa đất là bà M chuyển nhượng lại của ông Y L Niê, trên lô đất lúc chuyển nhượng đã có chuồng bò (do ông Y L xây dựng). Sau khi nhận chuyển từ bà M chúng tôi bỏ trống thửa đất. Tới tháng 1/2019 gia đình ông Y L tiến hành xây dựng hàng rào lấn chiếm toàn bộ thửa đất của gia đình tôi (chiều ngang mặt trước 10m). Gia đình tôi đã yêu cầu gia đình ông Y L tháo dỡ chuồng bò và hàng rào trả lại toàn bộ diện tích đất cho chúng tôi nhưng ông Y L không đồng ý. Sau đó chúng tôi đã làm đơn khiếu nại lên UBND xã D về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. UBND xã D đã tiến hành hòa giải nhưng gia đình ông Y L vắng mặt không có lý do, hòa giải không thành.

Ủy ban nhân dân xã D đã hướng dẫn chúng tôi làm đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, sau khi làm đơn ra Tòa án thì ông Y L có nói sẽ mua lại lô đất, trong vòng một tháng sẽ trả tiền lại cho vợ chồng tôi, chúng tôi đồng ý và đã cho thêm một tháng để ông Y L có thời gian chuẩn bị tiền, sau đó chúng tôi đã làm đơn rút đơn khởi kiện, Tòa án nhân dân huyện Krông Bông đã đình chỉ giải quyết vụ án. Tuy nhiên, đã quá thời hạn hai tháng mà gia đình ông Y L vẫn không thực hiện, cố tình chây ỳ không tháo dỡ cũng như không trả tiền mua lại lô đất như lời ông nói. Vì vậy, chúng tôi làm đơn khởi kiện lại đề nghị Tòa án nhân dân huyện Krông Bông giải quyết buộc gia đình ông Y L, bà H W Byă và chị H Y Byă phải tháo dỡ chuồng bò và tường rào đã xây dựng trên đất của chúng tôi, trả lại diện tích đất 650m^2 cho chúng tôi. Do các chuồng bò xây dựng đã lâu nên không còn giá trị, tại thời điểm chuyển nhượng giữa bà M và ông Y L, hai bên thỏa thuận bằng miệng là khi nào bà M lấy đất thì gia đình ông L sẽ tự tháo dỡ chuồng bò để giao đất cho bà M, Lúc chuyển nhượng giữa tôi và bà M thì cũng nghe như vậy nên không đề cập đến cái chuồng bò.

Đồng bị đơn: Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/9/2019 của ông Y L Niê và bản tự khai 06/9/2019 của bà H W Byă, đồng bị đơn đều trình bày:

Vào năm 1983 gia đình tôi có khai hoang một lô đất tại Buôn D, xã K, huyện B, Đăk Lăk, sử dụng đến năm 2005 được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2017 ông Y L có vay tiền của bà Nguyễn Thị Tuyết M về cho người khác vay lại, do người ta không trả tiền cho chúng tôi nên chúng tôi không có tiền trả cho bà M. Sau đó bà M khởi kiện ra Tòa án buộc tôi trả tiền, do không có tiền trả nên gia đình tôi thống nhất cắt cho bà M 10 mét đất mặt tiền tỉnh lộ 9, chiều dài 65 mét, có diện tích 650m^2. Đất đã được cấp bìa đỏ cho bà M tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 421649, số thửa 125, tờ bản đồ 54. Sau đó vào ngày 25/6/2018 bà M đã chuyển nhượng cho bà Võ Thị P, việc bà M chuyển nhượng cho bà P như thế nào thì tôi không biết, sau này tôi biết nhưng gia đình tôi không có ý kiến gì. Vào tháng 01 năm 2019 gia đình tôi xây hàng rào trên phần đất đã được cắt cho bà M mà bà M đã chuyển nhượng cho bà P. Nay bà P làm đơn khởi kiện yêu cầu gia đình ông Y L bàn giao lô đất. Ông Y L cam kết thời gian từ nay đến ngày 30/11/2019 sẽ lo đủ tiền để mua lại lô đất theo giá thị trường, trường hợp tôi không lo được tiền để mua lại thì tôi sẽ tự tháo dỡ hàng rào và chuồng bò để giao lại lô đất cho bà P. Bà H W có nguyện vọng được thỏa thuận với bà P, ông B để mua lại lô đất với giá trị khoảng 300.000.000 đồng, sẽ trả tiền làm hai đợt, đợt một là cuối tháng 11/2019 trả một nửa, cuối tháng 12/2019 trả một nửa.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/7/2019 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết M trình bày:

Trước đây ông Y L Niê và bà H W Byă có nợ tiền của tôi và hứa trả nhưng không trả. Sau đó, ông bà đã bàn giao tài sản là 650m^2 đất (trong đó 60m^2 đất ở và 590m^2 đất thổ canh) tách ra từ thửa đất số 28, tờ bản đồ số 07 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0457180 do UBND huyện Krông Bông cấp ngày 28/7/1995 cho hộ ông Y L Niê, tại buôn D, xã K, huyện B, Đăk Lăk). Phần diện tích đất có tứ cận:

Phía Đông giáp đường tỉnh lộ 9, cạnh dài 10m; Phía Nam giáp phần diện tích đất còn lại thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ 07 của hộ ông Y L Niê, cạnh dài 65m; Phía tây giáp đất ông AÊ N, dài 10m; Phía Bắc giáp một phần đất ông Thị Văn T, một phần giáp đất của bà Mí G, cạnh dài 65m.

Phần đất diện tích đất này được tách ra thành thửa 125, tờ bản đồ số 54 (tại buôn D, xã K), tôi đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CM 421649 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đăk lăk cấp ngày 25/5/2018. Trên đất có 01 chuồng bò tạm bợ. Hộ ông Y L có cam đoan khi tôi yêu cầu thì ông Y L có trách nhiệm tháo dỡ chuồng bò đi. Sau đó tôi đã nhiều lần yêu cầu hộ ông Y L Niê có trách nhiệm tháo dỡ chuồng bò nhưng hộ ông Y L không chịu tháo dỡ mà cứ hẹn để từ từ.

Do tôi nợ tiền của ông B và bà P nên tôi chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho ông B, bà P. Khi địa chính lên đo đạc, bàn giao đất cho ông B, bà P nhưng hộ ông Y L không hợp tác và cố tình trốn tránh. Nay tôi được biết ông Y L Niê không những không tháo dỡ chuồng bò mà còn tự ý xây dựng tường rào trên đất tôi đã chuyển nhượng cho ông B, bà P thì tôi có ý kiến như sau:

- Tôi đồng ý với yêu cầu của ông B và bà P buộc hộ ông Y L có trách nhiệm tháo dỡ chuồng bò khỏi đất của ông B, bà P.

- Ông B và bà P yêu cầu hộ ông Y L Niê phải tháo dỡ tường rào thì tôi không có ý kiến gì.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/9/2019 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị H Y Byă (con gái của ông Y L và bà H W) trình bày:

Tôi là con đẻ của bố Y L và mẹ H W, hiện tôi đang sống chung cùng với bố mẹ. Hiện tại ông B và bà P đang kiện bố mẹ tôi về tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc bố mẹ tôi trả lô đất có chiều ngang 10 mét, chiều dài 65 mét. Tổng diện tích 650m^2. Việc cắt bán đất giữa bố mẹ tôi với bà M, nay bà M đã bán lại cho bà P và ông B, sự việc này tôi không hề biết. Nay lô đất đã đứng tên bà P. Tôi có nguyện vọng chuộc lại lô đất với giá 300 triệu đồng.

Quá trình giải quyết vụ án ông Y L, bà H W và chị H Y đã nhận được đầy đủ các văn bản tố tụng nhưng đều vắng mặt tại các phiên hòa giải nên không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa:

Đồng nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đồng bị đơn bà H W, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan H Y: đều cho rằng lúc ông Y L vay tiền của bà M về cho người khác vay lại, bà H W có thừa nhận đã ký hồ sơ cắt đất cho bà M để khấu trừ nợ, do không được sử dụng tiền

nên hiện nay không đồng ý giao đất cho vợ chồng ông B. Do đất gia đình sử dụng đã lâu nên bà H W và chị H Y đều có nguyện vọng chuộc lại lô đất với giá 300 triệu đồng và sẽ trả dần cho gia đình ông B. Do người vay chưa trả tiền nên chưa có để chuộc lại đất. Vợ chồng ông B đồng ý bán lại nhưng với giá theo giá thị trường là 500 triệu đồng và phải trả tiền một lần.

Đồng bị đơn ông Y L vắng mặt lần thứ 2 không có lý do,

* Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

Về tố tụng : Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Quan hệ pháp luật giải quyết của vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng, thủ tục giải quyết và việc thu thập chứng cứ theo đúng trình tự quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa bị đơn Y L vắng mặt lần thứ hai không có lý do, quyết định hoãn phiên tòa đã được tống đạt, do vậy Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án là đúng quy định.

Tại phiên tòa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng từ khi khai mạc phiên tòa đến khi kết thúc phần tranh luận.

Về nội dung : Áp dụng Điều 158; 166; 221 Bộ luật dân sự; Điều 97; 100; 166; 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết về án phí, lệ phí Tòa án . Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng bà Võ Thị P và ông Trương Văn B.

Buộc vợ chồng ông L Niê và bà H W Byă, chị H Y Byă phải có nghĩa vụ trả lại cho hộ bà Võ Thị P và ông Trương Văn B toàn bộ diện tích đất là 650m^2 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 427754 tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 11 và toàn bộ các cây trồng trên đất, đất đã được Sơ Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà Nguyễn Thị Tuyết M, ngày 25/6/2018 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Bông đăng ký biến động, cấp cho bà Võ Thị P.

Buộc vợ chồng ông L Niê và bà H W Byă, chị H Y Byă phải có trách nhiệm tháo dỡ chuồng bò, miếng sân xi măng và hàng rào đã xây dựng trái phép.

Vì thời điểm chuyển nhượng đất cho bà M gia đình ông Y L đã thỏa thuận, khi nào bà M lấy đất sẽ tự tháo dỡ chuồng bò. Hàng rào gia đình ông Y L tự ý xây dựng trái phép nên phải tự chịu thiệt hại.

Ông Y L Niê và bà H W Byă là đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn và có đơn xin miễn tiền án phí nên miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Y L Niê và bà H W Byă.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày và xác nhận của các đương sự trước phiên tòa.

NHẬN 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 tố tụng: Vụ án Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa vợ chồng ông Trương Văn B và bà Võ Thị P với ông Y L Niê và bà H W Byă thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông theo quy định khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, do đó Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền.

Bị đơn Y L đã được giao giấy triệu tập hợp lệ nhưng không đến phiên tòa để tham gia tố tụng. Tòa án đã tiến hành giao quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa theo đúng quy định của pháp luật. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Tại bản tự khai và biên bản không tiến hành hòa giải được do Tòa án thu thập và tranh tụng tại phiên tòa ngày hôm nay HĐXX thấy rằng: Vào ngày 25/6/2018 gia đình ông B có nhận chuyển nhượng một thửa đất và toàn bộ cây trồng trên đất của bà M và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 421649 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đăk Lăk cấp ngày 25/5/2018. Thửa đất số 125, tờ bản đồ số 54 tại buôn D, xã K, huyện B, tỉnh Đăk Lăk với diện tích 650m^2. Nguồn gốc thửa đất là bà M nhận chuyển nhượng của gia đình ông Y L Niê, trên lô đất lúc chuyển nhượng đã có chuồng bò (do ông Y L xây dựng), do chuồng bò xây dựng đã lâu nên bà M và ông Y L thỏa thuận để chuồng bò cho gia đình ông Y L sử dụng, khi nào cần lấy đất thì gia đình ông Y L sẽ tự tháo dỡ chuồng bò để giao đất cho bà M. Sau khi nhận chuyển nhượng từ bà M gia đình ông B để đất trống. Đến tháng 1/2019 gia đình ông Y L tiến hành xây

dựng hàng rào lấn chiếm toàn bộ thửa đất của ông B (chiều ngang mặt trước 10m). Gia đình ông B đã yêu cầu gia đình ông Y L tháo dỡ chuồng bò và hàng rào trả lại toàn bộ diện tích đất cho ông B nhưng ông Y L không đồng ý. Quá trình UBND xã K tiến hành hòa giải, gia đình ông Y L vắng mặt nên không tiến hành hòa giải được.

Tháng 3 năm 2019 vợ chồng ông B khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Krông Bông giải quyết, sau ông Y L có thỏa thuận với vợ chồng ông B mua lại lô đất trong vòng một tháng nên ông B đã rút đơn khởi kiện. Tuy nhiên, đã quá thời hạn hai tháng mà gia đình ông Y L vẫn không thực hiện, cố tình chây ỳ không tháo dỡ cũng như không trả tiền mua lại lô đất như cam kết. Vì vậy, vợ chồng ông B tiếp tục khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Krông Bông giải quyết buộc gia đình ông Y L, bà H W và chị H Y phải tháo dỡ chuồng bò đã cũ không còn giá trị sử dụng và tháo dỡ tường rào đã xây dựng trái phép trên đất, trả lại diện tích đất 650m^2 cho vợ chồng bà P.

Đồng bị đơn đồng ý với lời trình bày của nguyên đơn về yêu cầu khởi kiện. Ông Y L thừa nhận là tháng 01 năm 2019 có xây hàng rào trên phần đất đã được cắt cho bà M mà bà M đã chuyển nhượng lại cho bà P. Nay bà P làm đơn khởi kiện yêu cầu gia đình ông Y L bàn giao lô đất. Ông Y L cam kết thời gian từ nay đến ngày 30/11/2019 sẽ lo đủ tiền để mua lại lô đất theo giá thị trường, trường hợp không lo được tiền để mua lại thì sẽ tự tháo dỡ hàng rào và chuồng bò để giao lại lô đất cho bà P. Bà H W có nguyện vọng được thỏa thuận với bà P, ông B để mua lại lô đất với giá trị khoảng 300.000.000 đồng, sẽ trả tiền làm hai đợt, đợt một là cuối tháng 11/2019 trả một nửa, cuối tháng 12/2019 trả một nửa. Chị H Y có muốn chuộc lại lô đất 300.000.000 đồng. Vợ chồng ông B và bà P không đồng ý với giá trị lô đất mà gia đình ông Y L đưa ra và cũng không đồng ý với cam kết sẽ trả tiền làm nhiều lần.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 10/10/2019. Tại thửa đất số 125, tờ bản đồ số 54, có diện tích là 650m^2, trong đó: 60m^2 đất ở và 590m^2 đất trồng cây hàng năm, tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 421649, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đăk Lăk cấp cho bà Nguyễn Thị Tuyết M, ký cấp ngày 25/5/2018. Ngày 25/6/2019 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đăng ký biến động, cấp cho bà Võ Thị P Có tứ cận:

+ Phía Đông giáp đường giao thông tỉnh lộ 9, cạnh dài 10m

+ Phía Tây giáp đất ông Y B Niê, có cạnh dài: 10m

+ Phía Bắc giáp đất ông Thi Văn H, có cạnh dài: 65m

+ Phía Nam giáp đất ông Y L Niê, có cạnh dài: 65m

Đất đã được trừ mốc lộ giới 15m tính từ tim đường tỉnh lộ 9.

Căn cứ theo Quyết định số 43/2014/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Đắk Lắk, Ban hành quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk. Giá đất ở là 550.000 đồng/m^2 và Giá đất màu là 12.000 đồng/m^2. Hệ số điều chỉnh: 1,5

Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất trên được tính bằng:

(Diện tích đất ở x giá đất ở) + (Diện tích đất màu x giá đất màu x hệ số điều chỉnh)

Cụ thể bằng: (60m^2 x 550.000đ/m^2) + (590 m^2 x 20.000đ/m^2 x 1,5) = 67.200.000 đồng.

Các tài sản trên đất: Căn cứ theo quy định về việc ban hành quy định giá bồi thường trên cây trồng, hoa màu trên đất khi Nhà nước thu hồi trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk (kèm theo Quyết định số 14/2017/QĐ-UBND ngày 23/3/2017).

- Trên đất có các loại cây sau: 01 bụi tre; 01 cây dừa trên 8 năm tuổi trị giá 766.200 đồng; 01 cây bơ trên 8 năm tuổi loại c, trị giá 808.700 đồng; 01 cây ổi trên 06 năm tuổi, trị giá 186.000 đồng; 05 cây sầu riêng ghép trồng năm thứ hai, trị giá 296.700 đồng/cây = 1.483.000 đồng; 23 cây cà phê loại c, kinh doanh năm thứ 20, trị giá 179.000 đồng/cây = 4.117.000 đồng; 30 cây cà phê loại b, kinh doanh năm thứ 20, trị giá 255.700 đồng/cây = 5.114.000 đồng; 02 cây đu đủ trồng năm thứ 2, trị giá 28.000 đồng/cây = 56.000 đồng;

- Có 01 chuồng bò, trong đó có 06 trụ bê tông cao 1,5m, bề ngang 30cm; có rào lưới kẽm B40; 04 trụ bê tông tròn có lõi sắt; 06 thanh sắt chữ V phi 170ml, các cạnh 7,05m x 7,05m; xung quanh xây gạch; mái lợp tôn; trần kèo làm bằng cây bạch đàn tròn; nền láng xi măng.

Do công trình được xây dựng tạm bợ đã hết giá trị để định giá.

- Bên chuồng bò có một nền láng xi măng, bề ngang 2m, bề dài 3m dùng để cho trâu nằm; 01 trụ gỗ thường đường kính 20, cao 1,5m dùng để cột trâu. Hết giá trị để định giá.

- Tài sản trên đất không nằm trên phần diện tích đất tranh chấp nhưng nằm trên phần đất lộ giới giao thông chắn toàn bộ cạnh phía Đông của lô đất đang tranh chấp có: 01 hàng rào chiều ngang 10m; có 04 trụ bê tông 0,3m x 0,3m; trên tường có giằng và hàng rào làm bằng sắt hộp 25 x 50 trên tường lửng; phần tường lửng cao 0,6m, tường có trát, bả sơn, ngang 10 do gia đình ông Y L Niê xây dựng tại thời điểm cuối năm 2018. Đơn giá: 2.339.000đ/m dài. Phần cộng thêm: 283.000đ/m dài. Tổng cộng: (2.339.000đ + 283.000 đ) x 10m = 26.220.000 đồng.

Tổng giá trị tài sản có trên đất: 34.750.900 đồng.

Qua khảo sát giá chuyển nhượng theo giá thị trường các lô đất liền kề với lô đất tranh chấp tại thời điểm định giá. Các lô đất liền kề có giá chuyển nhượng theo giá thị trường một mét chiều ngang mặt đường nhựa có giá là 40.000.000 đồng, không tính tài sản trên đất.

- Theo giá thị trường: 10 mét x 40.000.000đ = 400.000.000 đồng

* Tổng giá trị tài sản bằng giá trị quyền sử dụng đất và giá trị các tài sản có trên đất: Đất 400.000.000đ + Tài sản trên đất 34.750.900đ = 434.750.900 đồng.

Hội đồng định giá thống nhất tính phần đất tranh chấp theo giá thị trường:

Tổng tài sản tranh chấp có giá trị là: 434.750.900 đồng.

Đối với ý kiến phản tố của vợ chồng ông Y L và bà H W, chị H Y cho rằng: do gia đình nợ tiền bà M nên cắt 10 mét đất mặt đường tỉnh lộ 9 cho bà M, sau đó bà M chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà P. Ông Y L muốn mua lại theo giá thị trường và nếu đến ngày 30/11/2019 không mua sẽ tháo dỡ các công trình xây dựng để trả đất cho gia đình bà P, bà H W và chị H Y đều có nguyện vọng muốn mua lại với giá 300 triệu đồng và trả dần làm nhiều đợt. Tất cả các ý kiến đều không được vợ chồng bà P chấp nhận, bà P đồng ý bán lại theo giá thị trường là 500 triệu đồng, trả tiền liền và trả làm một lần, nếu không thống nhất được thì yêu cầu gia đình ông Y L phải tháo dỡ chồng bò và các công trình xây dựng trái phép trên đất để giao đất cho vợ chồng bà P sử dụng. Do đó, ý kiến của gia đình ông Y L không được HĐXX không chấp nhận.

Đối với chuồng bò và mảnh bê tông cho trâu nằm, trước đó ông Y L đã cam kết với bà M là khi nào bà M lấy đất thì sẽ tự ý tháo dỡ. Hàng rào xây bằng gạch và sắt hộp, gia đình ông Y L xây dựng trái phép trên phần đất lộ giới giao thông nhưng đã chắn toàn bộ mặt trước đất của bà P, do đó buộc gia đình ông Y L

phải tháo dỡ toàn bộ, Chi phí mà gia đình ông Y L đã bỏ ra xây dựng thì gia đình ông Y L tự chịu thiệt hại.

Việc gia đình ông Y L cắt đất chuyển nhượng cho bà M là hoàn toàn tự nguyện và theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Quá trình bà M chuyển nhượng lại cho bà P cũng tuân thủ theo quy định của pháp luật và không có ai khiếu nại gì. Việc xảy ra tranh chấp là do gia đình ông Y L tự ý sử dụng toàn bộ lô đất của bà P và xây hàng rào chắn phía trước, việc làm đó là không có căn cứ. Do vậy, xét yêu cầu khởi kiện của bà P và ông B là có căn cứ nên HĐXX cần chấp nhận toàn bộ, buộc vợ chồng ông Y L Niê và bà H W Byă, chị H Y Byă phải có trách nhiệm tháo dỡ chuồng bò, một mảnh sân bê tông cho trâu nằm và toàn bộ hàng rào đã xây dựng trái phép trên đất, trả lại cho vợ chồng bà Võ Thị P và ông Trương Văn B phần diện tích đất đã lấn chiếm là 650m^2 và cây trồng trên đất, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 421649 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đăk Lăk cấp ngày 25/5/2018. Thửa đất số 125, tờ bản đồ số 54 tại Buôn D, xã K, huyện B, tỉnh Đăk Lăk cấp cho bà Nguyễn Thị Tuyết M, đăng ký biến động ngày 25/6/2018 cấp cho bà Võ Thị P.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí cho Hội đồng để thẩm định, định giá tài sản là 1.500.000 đồng, ông B đã nộp tạm ứng số tiền trên. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, căn cứ theo Điều 157 và Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí, nên cần buộc vợ chồng ông Y L và bà H W phải liên đới trả lại cho ông B.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà P và ông B được chấp nhận nên buộc ông Y L Niê và bà H W Byă phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm là 20.312.000đ và hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà P và ông B là phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông Y L Niê và bà H W Byă là đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn và có đơn xin miễn tiền án phí nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, ông Y L Niê và bà H W Byă được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 48; 220; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; 266; 271; 273; 278; 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 158; 166; 221; 288 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điều 97; 100; 166; 203 Luật đất đai 2013;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn B và bà Võ Thị P về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất".

- Buộc vợ chồng ông Y L Niê, bà H W Byă và chị H Y Byă phải có trách nhiệm tháo dỡ:

+ 01 cái chuồng bò, trong đó có 06 trụ bê tông cao 1,5m, bề ngang 30cm; có rào lưới kẽm B40; 04 trụ bê tông tròn có lõi sắt; 06 thanh sắt chữ V phi 170ml, các cạnh 7,05m x 7,05m; xung quanh xây gạch; mái lợp tôn; trần kèo làm bằng cây bạch đàn tròn; nền láng xi măng;

+ Một nền láng xi măng, bề ngang 2m, bề dài 3m dùng để cho trâu nằm; 01 trụ gỗ thường đường kính 20, cao 1,5m dùng để cột trâu. Các công trình trên đã hết giá trị khấu hao và tại thời điểm chuyển nhượng cho bà M gia đình ông Y L đã cam kết sẽ tự tháo dỡ khi có yêu cầu.

+ 10m dài hàng rào; có 04 trụ bê tông 0,3m x 0,3m; trên tường có giằng và hàng rào làm bằng sắt hộp 25 x 50 trên tường lửng; phần tường lửng cao 0,6m, tường có trát, bả sơn, ngang 10 do gia đình ông Y L Niê xây dựng tại thời điểm đầu năm 2019. Do xây dựng trái phép.

- Buộc vợ chồng ông Y L Niê, bà H W Byă và chị H Y Byă phải có trách nhiệm trả lại cho hộ ông Trương Văn B và bà Võ Thị P toàn bộ phần diện tích đất đã lấn chiếm là 650m^2 và cây trồng trên đất, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 421649 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đăk Lăk cấp ngày 25/5/2018. Thửa đất số 125, tờ bản đồ số 54 tại Buôn D, xã K, huyện B, tỉnh Đăk Lăk cấp cho bà Nguyễn Thị Tuyết M. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đăng ký biến động ngày 25/6/2018 cấp cho bà Võ Thị P. Lô đất có tứ cận:

+ Phía Đông giáp đường giao thông tỉnh lộ 9, cạnh dài 10m

+ Phía Tây giáp đất ông Y B Niê, có cạnh dài: 10m

+ Phía Nam giáp đất ông Y L Niê, có cạnh dài: 65m

+ Phía Bắc giáp đất ông Thi văn H, có cạnh dài: 65m

Đất đã được trừ mốc lộ giới 15m tính từ tim đường tỉnh lộ 9.

Tài sản trên đất, gồm: Cây trồng: 01 bụi tre; 01 cây dừa trên 8 năm; 01 cây bơ trên 8 năm tuổi loại c; 01 cây ổi trên 06 năm tuổi; 05 cây sầu riêng ghép trồng năm thứ hai; 23 cây cà phê loại c, kinh doanh năm thứ 20; 30 cây cà phê loại b, kinh doanh năm thứ 20; 02 cây đu đủ trồng năm thứ 2.

Tổng tài sản tranh chấp có giá trị là: 408.530.000 đồng.

- 10m dài hàng rào có giá trị 26.220.000 đồng. Gia đình ông Y L đã xây dựng trái phép trên đất của bà P, bà P đề nghị phải tháo dỡ nên gia đình ông Y L tự chịu thiệt hại.

[2] Về chi phí tố tụng: Tiền chi phí cho Hội đồng thẩm định, định giá tài sản là 1.500.000đ *(Một triệu năm trăm nghìn đồng)*. Ông B đã nộp tạm ứng số tiền trên. Buộc vợ chồng ông Y L Niê và bà H W Byă phải liên đới trả lại cho ông Trương Văn B số tiền trên.

[3] Về án phí: Vợ chồng ông Y L Niê và bà H W Byă là đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn và có đơn xin miễn tiền án phí. Miễn 100% tiền án phí Dân sự sơ thẩm cho ông Y L Niê và bà H W Byă.

Trả lại cho ông Trương Văn B và Võ Thị P số tiền 2.800.000đ *(Hai triệu tám trăm nghìn đồng)* đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Bông theo biên lai số: 0005918 ngày 05/7/2019.

[4] Thông báo quyền kháng cáo:

- Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

- Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đăk Lăk;
- VKSND H Krông Bông;
- THADS H Krông Bông;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; VP.

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

Chu Văn Hồi