**TOÀ ÁN NHÂN DÂN**
**HUYỆN THUẬN BẮC**
**TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 07 /2017/DS-ST
Ngày: 19 - 9 - 2017
*V/v tranh chấp: "Kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất"*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THUẬN BẮC- TỈNH NINH THUẬN**

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lâm Bách
Các Hội thẩm nhân dân: ông Nguyễn Thanh Hạnh và ông Võ Xuân Hiền
***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Trương Trần Thanh Thư – Thư ký Tòa án
***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thuận Bắc tham gia phiên toà:*** ông Võ Hữu Lục - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2017 tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Thuận Bắc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2017/TLST- DS ngày 23 tháng 6 năm 2017 về tranh chấp "Kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2017/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: ông Hồ Tấn Q – sinh năm: 1957
Địa chỉ: Thôn Đ, Xã L, Thuận Bắc, Ninh Thuận.
*Có mặt tại phiên tòa.*

* Bị đơn: ông Katơr N – sinh năm: 1956
Địa chỉ: Thôn Đ, Xã L, Thuận Bắc, Ninh Thuận.
*Có mặt tại phiên tòa.*

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Trong đơn khởi kiện ngày 29 tháng 3 năm 2017, các biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn dân sự: ông Hồ Tấn Q trình bày*.

Ông khởi kiện ông Katơr N để đòi lại đất mà ông N đã lấn chiếm của ông.

Nguồn gốc đất này do ông mua lại của bà Trần Thị Thu Th vào năm 2014, khi mua đất này đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Th và ông đã làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho ông.

Ủy ban nhân dân huyện Thuận Bắc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 463482 ngày 17/12/2014 cho ông với diện tích đất là 4.763 $m^2$, thuộc thửa số 39 tờ bản đồ số 9;

Vị trí tiếp giáp của thửa đất: phía Bắc giáp đất ông Katơr N và cây xăng Hội Thu, phía phía Nam giáp quán cơm Ngọc Cẩm, phía Đông giáp khu nghĩa địa Thôn Đ, phía Tây giáp đất của gia đình ông mua năm 2002 (thửa số 64), tọa lạc tại thôn Thôn Đ, Xã L, Thuận Bắc.

Sau khi mua đất này, với mục đích liên canh liên cư với thửa số 64 của gia đình ông nên từ năm 2014 ông đã rào lại một phần đất của gia đình ông, trồng cây ăn trái trên đất, chỉ chừa lại một phần nhỏ chưa rào tiếp giáp với đất ông Katơr N ở phía Bắc đất của ông.

Quá trình quản lý, hộ ông N có phần đất liền kề đất ông, ông có hỏi mua nhưng ông N không bán mà lại lấn phần đất phía Bắc đất của ông, tiến hành rào lại, ông có đơn khiếu nại gởi đến Ủy ban nhân dân xã L để giải quyết nhưng không thành, ông mới khởi kiện tại Tòa án.

Nay ông yêu cầu Tòa án buộc ông Katơr N phải trả lại 519 $m^2$ đất đã lấn chiếm của ông thuộc thửa đất số 39 tờ bản đồ số 9 thôn Thôn Đ, xã Xã L, huyện Thuận Bắc, tỉnh Ninh Thuận theo như kết quả đo đạc, định giá ngày 16/5/2017.

Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện Thuận Bắc cấp cho ông vì khi mua đất của bà Th, đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp và có sơ đồ vị trí rõ ràng nên ông mới mua và sang tên ông.

* *Tại các biên bản lấy lời khai, bản trình bày ý kiến, bị đơn dân sự: ông Katơr N trình bày*.

Nguồn gốc đất của gia đình ông là do cha mẹ ông khai phá đất rừng từ năm 1950, đến năm 1994 để lại cho ông sử dụng. Từ năm 1994 ông trực tiếp quản lý, sử dụng, canh tác trên đất này. Vị trí tiếp giáp thửa đất: phía Bắc giáp đất bà Katơr Thị N, phía Nam giáp đất ông Hồ Tấn Q, phía Đông giáp đất bà Chamaleá Thị Nh, phía Tây giáp cây xăng Hội Thu, tọa lạc tại thôn Thôn Đ, Xã L, Thuận Bắc.

Phần đất ông Q tranh chấp với ông nằm ở phía Nam giáp đất ông. Trên đất này ông có trồng một hàng cây Bạch Đàn vào năm 1994 để phân định ranh giới đất giữa ông và đất ông Q; ngoài ra còn có phần mộ của chị vợ ông (Chamaleá Thị X), chôn ngày 9/7/2015.

Ông xác định đất này là của gia đình ông, do cha mẹ ông để lại cho ông và ông quản lý, canh tác trên đất từ năm 1994 cho đến nay. Những người lân cận đất của ông là bà Katơr Thị N, bà Chamaleá Thị Nh đều biết rõ. Việc cha mẹ ông để lại đất cho ông chỉ bằng miệng, không có giấy tờ gì, hiện nay cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trước yêu cầu khởi kiện đòi lại đất của ông Hồ Tấn Q, ông xác định phần đất tranh chấp 519 $m^2$ mà ông Q được cấp quyền sử dụng đất là không đúng, ông không lấn chiếm đất của ông Q mà đất này do cha mẹ ông để lại cho ông, ông không đồng ý trả lại đất cho ông Q. Ông yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Q.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thuận Bắc: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 164, 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, 203 Luật Đất đai; Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Tấn Q đối với ông Katơr N. Buộc ông Katơr N phải trả lại cho ông Hồ Tấn Q 519 $m^2$ đất thuộc thửa số 39 tờ bản đồ số 9 thôn Thôn Đ, Xã L, Thuận Bắc.

Buộc ông Katơr N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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 luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: ông Hồ Tấn Q khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Katơr N phải trả cho ông 519 $m^2$ đất đã lấn chiếm của ông. Quan hệ tranh chấp là "Kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và Bộ luật Dân sự.

[2] Về thẩm quyền và người tham gia tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 39 tờ bản đồ địa chính số 9 thôn Thôn Đ, xã Xã L, huyện Thuận Bắc, tỉnh Ninh Thuận, cho nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân huyện Thuận Bắc được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

[3] Bị đơn có yêu cầu phản tố: yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Thuận Bắc cấp cho ông Hồ Tấn Q có liên quan đến thửa đất tranh chấp. Yêu cầu phản tố của ông Katơr N đưa ra sau phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (BL số 31, 32, 57, 59, 68). Theo quy định tại khoản 3 Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định: *"Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải"* . Mặc khác, tại Công văn số 1727/UBND-NC ngày 10/7/2017 Ủy ban nhân dân huyện Thuận Bắc xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Tấn Q là đúng quy định của pháp luật về đất đai (BL 133).

[4] Ông Hồ Tấn Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Trần Thị Thu Th chứ không phải Ủy ban nhân dân huyện Thuận Bắc giao quyền sử dụng đất mới.

[5] Do vậy, không có căn cứ xem xét yêu cầu phản tố "hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" để giải quyết trong cùng vụ án này và cũng không đưa Ủy ban nhân dân huyện Thuận Bắc tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[6] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Tấn Q, khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất mà ông cho rằng ông Katơr N đã lấn chiếm, theo đơn khởi kiện là 500 $m^2$ . Tuy nhiên, theo Biên bản xác định hiện trạng, tọa độ và cắm mốc giới thửa đất và sơ đồ đo vẽ thửa đất lập ngày 16/5/2017 (từ BL 52 - 54) đã xác định phần đất tranh chấp có diện tích 519 $m^2$ .

[7] Xét nguồn gốc đất tranh chấp: được Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải (cũ), tỉnh Ninh Thuận nay là huyện Thuận Bắc, tỉnh Ninh Thuận cấp cho bà Lê Thị M từ năm 2005, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 406100 ngày 07/6/2005.

[8] Qua xem xét toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M (từ BL 70 -84) thể hiện: về trình tự, thủ tục được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Cũng trong hồ sơ này có biên bản thỏa thuận lập ngày 25/11/2003 (BL 75) ghi nhận sự thỏa thuận hoàn trả đất, thối công đánh gốc rẫy giữa vợ chồng ông Chamaleá H, bà Pi Năng Thị H (người làm chứng do bị đơn cung cấp) với bà Lê Thị M, có sự chứng kiến của Trưởng thôn, công an viên, cựu tập đoàn trưởng và ông Chamaleá M (cũng là người làm chứng do bị đơn cung cấp). Bà Lê Thị M kê khai đăng ký và được cấp quyền sử dụng diện tích đất là 4.763 $m^2$ thuộc thửa đất số 39 tờ bản đồ số 9 thôn Thôn Đ, xã Xã L, huyện Ninh Hải (cũ), tỉnh Ninh Thuận vào ngày 07/6/2005.

[9] Vào tháng 7 năm 2005, bà Lê Thị M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trương Văn U (giấy chứng nhận quyền sử dụng mới số AC 521323 ngày 01/8/2005). Tháng 9 năm 2012 ông Trương Văn U chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị Thu Th (giấy chứng nhận quyền sử dụng mới số BM 574671 ngày 05/12/2012). Tháng 10 năm 2014 bà Trần Thị Thu Th chuyển nhượng lại cho ông Hồ Tấn Q (giấy chứng nhận quyền sử dụng mới số BX 463482 ngày 17/12/2014). Trong suốt quá trình chuyển nhượng này, diện tích, số thửa, tờ bản đồ và sơ đồ thửa đất không thay đổi (diện tích đất là 4.763 $m^2$ thuộc thửa đất số 39 tờ bản đồ số 9).

[10] Ông Hồ Tấn Q được Ủy ban nhân dân huyện Thuận Bắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Trần Thị Thu Th. Về quy trình thực hiện thủ tục cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q được thực hiện đúng quy định của pháp luật về đất đai (từ BL 117 – 132). Do vậy, công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Hồ Tấn Q đối với 4.763 $m^2$ đất thuộc thửa đất số 39 tờ bản đồ số 9, thôn Thôn Đ, xã Xã L, huyện Thuận Bắc, tỉnh Ninh Thuận.

[11] Ông Katơr N cho rằng diện tích đất trên là của cha mẹ ông khai hoang, để lại cho ông sử dụng từ năm 1994, nhưng ông không xuất trình được bất cứ chứng cứ nào chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất này và bản thân ông cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất liền kề với thửa đất tranh chấp. Đối với phần mộ của bà Chamaleá Thị X qua xem xét hiện trạng xác định nằm ngoài phần đất tranh chấp.

[12] Việc ông N kiến nghị xem xét về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Tấn Q. Tại công văn số 1727/UBND-NC ngày 10/7/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Thuận Bắc (BL 133) trả lời là không có cơ sở, không có căn cứ để xem xét và quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Hồ Tấn Q là đúng quy định.

[13] Ông Katơr N lấn chiếm 519 $m^2$ đất thuộc thửa 39 tờ bản đồ số 9 của ông Hồ Tấn Q là không có căn cứ pháp luật. Nên ông Hồ Tấn Q có quyền khởi kiện đòi lại tài sản theo quy định tại Điều 166 của Bộ luật dân sự.

[14] Yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất của ông Hồ Tấn Q đối với ông Katơr N phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm này cho ông Q là có căn cứ nên được chấp nhận. Buộc Katơr N phải trả lại 519 $m^2$ đất , có vị trí tiếp giáp: Phía Bắc giáp đất ông Katơr N, Phía Nam giáp đất ông Hồ Tấn Q, Phía Tây giáp đất của Cây xăng Hội Thu, Phía Đông giáp đất ông Katơr N. Chiều dài các

cạnh được ghi nhận trong Sơ đồ đo vẽ địa chính thửa đất lập ngày 17/5/2017 (BL 54).

[15] Ý kiến đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[16] Về án phí và chi phí đo đạc, định giá: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Katơr N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và chi phí đo đạc, định giá tài sản.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, 165, 166 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 của Bộ luật Dân sự; điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 42 Pháp lệnh chi phí giám định, định giá...;

*** Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện "đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất" của ông Hồ Tấn Q đối với ông Katơr N.

- Buộc ông Katơr N trả lại cho ông Hồ Tấn Q 519 $m^2$ đất thuộc thửa 39 tờ bản đồ số 9, thôn Thôn Đ, xã Xã L, huyện Thuận Bắc, tỉnh Ninh Thuận; có vị trí tiếp giáp: Phía Bắc giáp đất ông Katơr N, Phía Nam giáp đất ông Hồ Tấn Q, Phía Tây giáp đất của Cây xăng Hội Thu, Phía Đông giáp đất ông Katơr N. Chiều dài các cạnh được ghi nhận trong Sơ đồ đo vẽ địa chính thửa đất lập ngày 17/5/2017 (BL 54).

2. Về án phí, chi phí định giá, đo đạc thửa đất:

- Ông Katơr N phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Hồ Tấn Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được trả lại 350.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0010598 ngày 03/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thuận Bắc.

- Ông Katơr N phải chịu chi phí đo đạc là 1.663.000đ, chi phí định giá tài sản là 1.340.000đ.

Do ông Hồ Tấn Q đã nộp toàn bộ chi phí này nên ông Katơr N có nghĩa vụ trả lại cho ông Hồ Tấn Q.

Người được thi hành án và 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm. Nguyên đơn dân sự, Bị đơn dân sự đều có mặt, quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND huyện Thuận Bắc;
- THADS huyện Thuận Bắc;
- Các đương sự;
- Lưu (hồ sơ, án văn).

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

**Lâm Bách**