TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KRÔNG NĂNG** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 32/2018/DSST
Ngày 04/10/2018
"V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG NĂNG, TỈNH ĐẮK LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*Ông Phạm Minh Thuấn
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Y Blơh Mlô.
Bà Nguyễn Thị Chinh.

Thư kýphiên tòa: Bà Nông Thị Thu Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Giản Thị Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 04/10/2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông N, tỉnh Đắk L xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 156/2017/TLST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2017 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2018/QĐST-DS ngày 18/9/2018, giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn H; Bà Nguyễn Thị H.
Cùng địa chỉ: Xóm 4, thôn Tam T, xã Cư K, huyện Krông N, Đắk L.
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn H: Bà Nguyễn Thị H (theo văn bản ủy quyền ngày 05/12/2017). Có mặt.
Địa chỉ: Xóm 4, thôn Tam T, xã Cư K, huyện Krông N, Đắk L.
Bị đơn: Ông Võ Hồng D; Bà Trần Thị L. Có mặt.
Cùng địa chỉ: Thôn 3, buôn J, xã Ea H, huyện Krông N, Đắk L.
Người làm chứng: Ông Nguyễn Quốc T. (Đơn xin vắng mặt).
Địa chỉ: Thôn 4, xã Tân L, huyện Krông B, tỉnh Đắk L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn H là bà Nguyễn Thị H trình bày:

Tháng 01/2005 tôi và ông Nguyễn H có nhận chuyển nhượng đất của ông Võ Hồng D, bà Trần Thị L 01 diện tích là 480m^2 (chiều ngang 12 mét, chiều dài 40 mét) với số tiền là 37.000.0000 đồng, tại Buôn J, xã Ea H, huyện Krông N, khi mua bán giữa chúng tôi có lập giấy tờ mua bán tay, không có xác nhận của địa phương, gia

đình tôi đặt cọc trước số tiền 32.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền là 5.000.000 đồng, hẹn khi nào có bìa đỏ sẽ trả đủ tiền còn lại, bên bán có trách nhiệm làm bìa đỏ.

Năm 2009 tôi được ông D, bà L đưa cho 01 giấy chứng nhận QSD đất mang tên Nguyễn Thị H và Nguyễn H. Trong giấy chứng nhận QSD đất chỉ có 380m^2 (10 mét chiều ngang và 38 mét chiều dài). Vợ chồng tôi đã trả cho ông D, bà L số tiền còn lại là 5.000.000 đồng. Khi nhận giấy chứng nhận QSD đất số AI 678214 ngày 21/5/2007 mang tên Nguyễn Thị H và Nguyễn H tôi biết đất thiếu so với mua bán thực tế nhưng nghĩ bên bán làm vậy để tránh nộp thuế đất nên vợ chồng tôi không có khiếu nại, khiếu kiện gì đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Gia đình tôi sử dụng đất ổn định từ năm 2005 cho đến năm 2014 không có ai ý kiến gì về việc gia đình tôi lấn đất, nên sau đó tôi đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động thêm 2 mét đất thiếu so với giấy chứng nhận QSD đất, do tôi tìm không ra nhà ông Võ Hồng N nên tôi phải tự giả chữ ký, viết của ông N, nên tôi bị thua kiện của hai bản án trước đây mà tòa án đã xét xử và gia đình tôi bị mất 02 mét đất chiều ngang.

Hiện nay giấy tờ mua bán đất tay giữa vợ chồng tôi và ông Võ Hồng D, bà Trần Thị L đã bị mất, tôi chỉ cung cấp được bản phô tô cho tòa án. Thực tế vợ chồng tôi mua đất của ông Võ Hồng D, bà Trần Thị L chiều ngang 12 mét, chiều dài 40 mét, do hiểu biết pháp luật kém nên ông D, bà L chỉ làm giấy chứng nhận QSD đất cho vợ chồng tôi có 10 mét chiều ngang.Khi mua bán đất có ông Nguyễn Quốc T làm chứng cho việc mua bán đất. Gia đình tôi sinh sống ở đó (năm 2005) có thôn, buôn láng giềng chứng kiến.

Vì vậy, tôi yêu cầu tòa án giải quyết buộc ông Võ Hồng D, bà Trần Thị L phải trả lại cho gia đình tôi diện tích đất là 80m2 (tương đương 2 mét mặt đường, 40 mét chiều dài).

Trong các lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông Võ Hồng D, bà Trần Thị L trình bày:

Năm 2006 vợ chồng tôi có bán cho ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị H 01 diện tích đất là 380m^2(chiều ngang 10 mét, chiều dài 38 mét) tại Buôn J, xã Ea H, huyện Krông N, với số tiền là 30.000.000 đồng. Khi mua bán đất chỉ thỏa thuận bằng miệng, chúng tôi có lập giấy nhận cọc số tiền là 5.000.000 đồng cho ông H, bà H và hẹn ngày lên UBND xã Ea H thực hiện hợp đồng sang nhượng đất.

Năm 2007 vợ chồng tôi làm thủ tục sang tên đổi chủ theo quy định của pháp luật, nên ngày 21/5/2007 UBND huyện Krông N đã cấp giấy chứng nhận QSD đất số AI 678214 cho ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị H với diện tích là 380m^2 (chiều ngang 10 mét, chiều dài 38 mét). Chúng tôi giao giấy chứng nhận QSD đất cho ông H, bà H và ông bà cũng trả đủ cho chúng tôi số tiền mua đất còn lại là 25.000.000 đồng, khi trả tiền chúng tôi có lập giấy nhận tiền và sau đó ông H, bà H giữ giấy nhận tiền. Ông H, bà H sử dụng đất ổn định từ năm 2006 cho đến năm 2015 thì bán đất cho người khác, trong quá trình sử dụng và nhận giấy chứng nhận QSD đất ông H, bà H không có khiếu kiện, khiếu nại về việc chúng tôi đã bán đất mà đến khi tòa án triệu tập thì chúng tôi mới biết mình bị ảnh hưởng về quyền lợi.

Vì vậy, ông Nguyễn H và bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu chúng tôi trả diện tích đất là 80m^2 (tương đương 2 mét mặt đường, 40 mét chiều dài) thì chúng tôi không chấp nhận và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Trong lời khai người làm chứng ông Nguyễn Quốc T trình bày:

Ngày 22/01/2005 vợ chồng ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị H có mua đất của vợ chồng ông Võ Hồng D, bà Trần Thị L với 12 mét mặt đường + 45 mét chiều dài với số tiền là trên 30.000.000 đồng. Khi hai bên thỏa thuận có nhờ tôi làm chứng nên tôi đồng ý và tôi có ký trong giấy mua bán trên.

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự tự thỏa thuận lấy kết quả định giá tài sản ngày 25/8/2017 trong vụ án dân sự thụ lý số 08/2017/TLST-DS ngày 20 tháng 02 năm 2017 về việc "Yêu cầu bồi thường thiệt hại", kết quả định giá cụ thể:

Giá trị quyền sử dụng đất theo giá nhà nước, loại đất trồng cây lâu năm: 80m^2 x 27.000 đồng/m^2 x 1,5 = 3.240.000 đồng.

Giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm định giá: 80m^2 (rộng mặt đường 02 mét x dài 40 mét) có giá trị là 80.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông N phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ và đúng các quy định của bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa các đương sự tuân thủ nội quy phiên tòa và sự điều khiển của chủ tọa phiên tòa. Căn cứ hồ sơ, kết quả hỏi và tranh luận tại phiên tòa đề nghị HĐXX tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Xét đơn khởi kiện của ông Nguyễn H và bà Nguyễn Thị H, Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông N theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người làm chứng ông Nguyễn Quốc T có đơn xin vắng mặt. Theo quy định tại Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử khi vắng mặt ông T.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Qua lời trình bày của đương sự và chứng cứ do Tòa án thu thập được HĐXX nhận thấy: Giữa vợ chồng ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị H và vợ chồng ông Võ Hồng D, bà Trần Thị L có thực hiện giao dịch mua bán đất. Ngày 21/5/2017 vợ chồng ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị H được UBND huyện Krông N cấp giấy chứng nhận QSD đất số AI 678214, diện tích 380m^2, thửa đất số 219, tờ bản đồ số 11. Tuy nhiên, ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị H lại cho rằng năm 2005 ông bà nhận chuyển nhượng của ông Võ Hồng D, bà Trần Thị Li diện tích đất là 480m^2(chiều ngang 12 mét, chiều

dài 40 mét) với số tiền là 37.000.000 đồng, ông H, bà H đã thanh toán đủ tiền bán đất cho ông D, bà Liễu, khi muan bán có lập giấy mua bán tay và nay bản gốc đã bị mất, nên chỉ cung cấp được bản phô tô cho tòa án. HĐXX xét thấy, theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Hồng D, bà Trần Thị L và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn H ký kết ngày 16/5/2007 thì thể hiện ông D, bà L chuyển nhượng cho ông H, bà H diện tích đất 380m^2. Tại biên bản xác minh ngày 17 tháng 9 năm 2018 với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông N xác định UBND huyện Krông N cấp giấy chứng nhận QSD đất cho vợ chồng ông Nguyễn H, Nguyễn Thị H, diện tích 380m^2 vào ngày 21/5/2007 là hoàn toàn có căn cứ pháp lý và đúng theo trình tự mà pháp luật quy định. Ông H, bà H cho rằng ông D, bà L làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất cho ông bà thiếu đất là 80m^2 nhưng không có căn cứ chứng minh vợ chồng ông D, bà L vi phạm hợp đồng chuyển nhượng đất mà chỉ cung cấp được bản phô tô giấy mua bán tay tòa án. Như vậy, HĐXX xét thấy cần bác đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu ông Võ Hồng D, bà Trần Thị L trả lại diện tích đất là 80m^2.

[4] Về chi phí tố tụng: Do các đương sự tự thỏa thuận được về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Hoàn trả cho ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị H 3.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí tố tụng.

[5] Về án phí: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu án phí án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật (án phí được tính theo giá đất thị trường với diện tích 80m^2 là 80.000.000 đồng x 5%).

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: - Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35;khoản 1 Điều 147; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Khoản 2 Điều 5; khoản 1 Điều 97; khoản 5 Điều 166; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 184 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí,lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác đơn khởi kiện của ông Nguyên H, bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu ông Võ Hồng D, bà Trần Thị L trả lại diện tích đất 80m^2 (rộng mặt đường 02 mét x dài 40 mét).

2. Về chi phí tố tụng: Hoàn trả cho ông Nguyên H, bà Nguyễn Thị H 3.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí tố tụng.

3. Về án phí: Ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị H phải nộp 4.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.000.000 đồng theo biên lai số AA /2017/0092306 ngày 07 tháng 11 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Năng. Ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị H còn phải nộp 3.000.000 đồng.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quyết định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành 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 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 ĐăkL;*
- *VKSND H. Krông N;*
- *THADS H. Krông N;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

THAY MẶT HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phạm Minh Thuấn