TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LỤC YÊN** **TỈNH YÊN BÁI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2018/DS-ST
Ngày 06/02/2018
V/v tranh chấp QSDĐ.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỤC YÊN, TỈNH YÊN BÁI

- ***Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà: Ông **Nghiêm Đình Phương**

Các Hội thẩm nhân dân:

1- Ông **Nguyễn Quang Long;**

2- Bà **Vũ Thị Hồng.**

- *Thư ký ghi biên bản phiên toà*: Ông **Nguyễn Ngọc Linh**, Thư ký Toà án nhân dân huyện Lục Yên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lục Yên tham gia phiên toà: Ông **Nông Văn Luyện**, Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 02 năm 2018, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2017/DS-ST ngày 06 tháng 02 năm 2017 về Tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2018/QĐXX-ST ngày 08 tháng 01 năm 2018 và Thông báo mở lại phiên tòa số 03/TB-XX ngày 26/01/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Hữu H**, sinh năm 1934

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Chị **Nguyễn Thị O**, sinh năm 1965.

Cùng trú tại: thôn LTH, xã TT, huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái; có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: **Bà Trần Thị M**, sinh năm 1947

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Anh **Nguyễn Ngọc Th**, sinh năm 1977.

Cùng trú tại: thôn LTH, xã TT, huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái; có đơn xin hoãn phiên tòa nhưng không có lý do chính đáng.

3. Người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn:

3.1: Ông **Vương Văn Đ**-Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Yên Bái; được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 vắng mặt không có lý do.

3.2: Ông **Lương Quốc T**-Luật sư Văn phòng Luật sư An Thái thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội

Địa chỉ: Số 223, đường Hoàng Quốc Việt, Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội; được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 vắng mặt không có lý do.

4- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Ủy ban nhân dân xã TT**, huyện Lục Yên đại diện theo ủy quyền ông **Hoàng Tuấn S**-Phó Chủ tịch, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

Người làm chứng: Ông Nông Đình Ch; ông Nông Bích S; ông Nguyễn Mạnh H (chồng bà Nguyễn Thị Quỳ); bà La Thị Ngói; ông Chu Đức Ph; ông Nguyễn Văn S, cùng trú tại thôn LTH, xã TT, huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái.

02 vợ chồng ông Nguyễn Duy D và bà Nguyễn Thị B, trú tại SN 621, Đ. Đinh Tiên H, phường Yên Thịnh, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

Trong số người làm chứng nêu trên vắng mặt: ông Nguyễn Mạnh H (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt); bà La Thị Ng; ông Nguyễn Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/02/2017 của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu và những lời khai tiếp theo cũng như tại phiên tòa của người đại diện cho ông H là chị Nguyễn Thị O trình bày: Năm 1983 gia đình ông nhận chuyển nhượng từ ông Nông Đình Ch người cùng thôn 01 diện tích đất nương sắn, đến năm 1988, gia đình ông nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Bầu ông Nguyễn Duy Diên thêm 01 diện tích đất nương sắn, tổng hai lần có diện tích sử dụng khoảng 700m^2, địa chỉ thửa đất tại thôn LTH, xã TT, huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái, gia đình ông canh tác trồng tiếp sắn. Đến năm 1994 ông dựng 01 căn nhà gỗ 03 gian trên đất, đến năm 2008 do vợ mất, ông chuyển đến ở với con gái (chị Nguyễn Thị O) trú cùng thôn. Năm 2000 gia đình có kê khai phần đất trên với chính quyền địa phương, nộp phí địa chính. Năm 2011 do ngôi nhà cũ hỏng, gia đình đã tháo dỡ ngôi nhà trên đất, tuy không ở đó nữa nhưng gia đình vẫn canh tác trồng cây ngắn ngày và duy trì số cây đã trồng và tự mọc trên đất. Năm 2015 thì phát sinh tranh chấp với gia đình bàM, Uỷ ban nhân dân xã TT huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái đã tiến hành hoà giải nhưng không thành. Nay ông yêu cầu Toà án buộc bàM phải trả cho gia đình diện tích đất khoảng hơn 200 m^2 và tài sản trên đất gồm có 02 cây xoan, 01 cây bưởi, 01 cây quế, 01 cây xoài, 01 cây tạp (hiện đã chết nhưng chưa chặt). Đối với phần diện tích có đường đi lên nền nhà trước đây, nay do bàM đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông không yêu cầu bàM trả lại phần diện tích đất (đường đi) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bàM.

Trong lời khai, cũng như tại các phiên hòa giải người đại diện hợp pháp của bị đơn anh Nguyễn Ngọc Th trình bày: Năm 1982 gia đình được bà Nguyễn Thị Quỳ người cùng thôn chuyển nhượng cho 01 nương chè sau đó gia đình làm nhà trên đất, phần còn lại để canh tác, đến năm 2000 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và đất vườn tạp. Đối với phần đất có nền nhà ông H, năm 1996 gia đình ông có mượn của gia đình bà một ít đất để làm nhà, khi không sử dụng nữa thì sẽ trả lại cho gia đình, do tình cảm hàng xóm nên hai bên không làm giấy tờ cho mượn, nay ông H có đơn yêu cầu gia đình bà trả lại diện tích đất khoảng hơn 200 m^2 tại thôn LTH, xã TT, huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái và tài sản

trên đất. Gia đình bà không nhất trí trả lại như yêu cầu của ông H, bởi gia đình đã sử dụng đất và canh tác trên đất từ năm 1983.

Những người bảo vệ quyền lợi cho bàM cũng đồng tình với ý kiến của người đại diện cho bị đơn đồng thời khẳng định việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích đất hơn 200 m^2 là không có căn cứ. Tuy cả 2 phía nguyên đơn và bị đơn đều không có bất cứ loại giấy tờ nào chứng minh nguồn gốc đất theo quy định tại Đều 100 Luật đất đai nhưng phía bị đơn chiếm hữu ngay tình bởi có canh tác trên đất đó (đã thu hoạch cây trên một phần đất tranh chấp) còn phía nguyên đơn ngoài một số cây hiện còn và nền nhà không có căn cứ nào khác, do đó yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu và đề nghị của mình. Đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất và tài sản trên đất. Đồng thời xác định toàn bộ diện tích đất nương sắn mà ông Ch để lại, trước đây là phần đường đi lên đồi nay nằm trong phần đất hộ bàM đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét. Gia đình bàM tại phiên tòa vắng mặt nhưng các ý kiến trong hồ sơ thể hiện vẫn bảo vệ quan điểm không nhất trí trả lại đất cho gia đình ông H.

Tại phiên toà đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái phát biểu ý kiến cho rằng: Thẩm phán chủ toạ phiên toà cũng như những người tiến hành tố tụng khác đã thực hiện đúng các quy định về tố tụng, các đương sự đã thực hiện tốt các quyền và nghĩa vụ của mình.Về nội dung vụ án, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích đất là 221,3 m^2 cùng các tài sản trên đất là có căn cứ cần chấp nhận, buộc bị đơn thực hiện theo yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tung: Theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 3 Điều 36, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lục Yên.

[2] Trường hợp người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Nguyễn Ngọc Thủy có đơn xin hoãn phiên tòa sau khi nhận được Thông báo mở lại phiên tòa số 03/TB-XX ngày 26/01/2018, nộp tại Tòa án ngày 05/02/2018 với lý do có công việc gia đình đột xuất. Đối chiếu với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự thì trường hợp xin hoãn phiên tòa của anh Thủy không thuộc trường hợp Tòa án phải hoãn phiên tòa nên Hội đồng xét xử vẫn xét xử vụ án theo quy định nêu trên.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Năm 1983 gia đình ông Nguyễn Hữu H nhận chuyển nhượng từ ông Nông Đình Ch người cùng thôn 01 diện tích đất nương sắn, đến năm 1988 gia đình ông nhận chuyển nhượng tiếp từ gia đình bà Nguyễn Thị Bầu và ông Nguyễn Duy Duyên thêm 01 diện tích đất nương sắn, tổng hai lần chuyển nhượng có diện tích sử dụng khoảng 700 m^2, địa

chỉ thửa đất tại thôn LTH, xã TT, huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái, gia đình ông canh tác trồng tiếp sắn. Đến năm 1994 ông H dựng 01 căn nhà gỗ 03 gian trên đất, đến năm 2008 do vợ ốm rồi chết, ông H chuyển đến ở với con gái (chị Nguyễn Thị O), trú cùng thôn. Năm 2000 gia đình có kê khai phần đất trên với chính quyền địa phương, nộp lệ phí địa chính nhưng khi nộp tiền để làm sổ thì ông lại không nộp. Năm 2011 do ngôi nhà cũ hỏng gia đình ông H đã tháo dỡ ngôi nhà trên đất, tuy không ở đó nữa nhưng gia đình vẫn canh tác trồng cây ngắn ngày đồng thời duy trì số cây đã trồng như xoài, quế, xoan, bưởi và cả cây tạp. Đến năm 2015 thì phát sinh tranh chấp với gia đình bàM, Uỷ ban nhân dân xã TT, huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái đã tiến hành hoà giải nhưng không thành. Do quyền lợi của gia đình ông H bị ảnh hưởng nên ông H đã khởi kiện đề nghị Toà án buộc bàM phải trả cho gia đình ông diện tích đất khoảng hơn 200 m^2 và tài sản trên đất gồm có 02 cây xoan, 01 cây bưởi, 01 cây quế, 01 cây xoài, 01 cây tạp (hiện đã chết nhưng chưa chặt). Đối với phần diện tích đất còn lại là đường cũ lên nền nhà ông H và lên nương của một số hộ nay bàM đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không liên quan đến phần diện tích đất tranh chấp với bàM, ông H cũng không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xét.

[4] Nguyên đơn đã yêu cầu Tòa án xác minh, thu thập chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ. Tòa án đã tiến hành ra quyết định thu thập chứng cứ, quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ cuối cùng ngày 21/11/2017 xác định được như sau:

* Diện tích đất đang tranh chấp tại thôn LTH, xã TT, huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái là 221,3 m^2. Đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

* Về ranh giới, mốc giới thửa đất:

- Phía đông bắc giáp đường quốc lộ 70 có độ dài 16,2 m, phía tây bắc giáp đất bà Trần Thị M có độ dài 18,4 m, phía tây nam giáp đất đồi chị Nguyễn Thị O có độ dài 17,7 m, phía đông nam giáp đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nền quán bà La Thị Ngói) có độ dài 7,74 m.

* Hiện trạng sử dụng và cây trồng trên đất: Trên một phần diện tích đất tranh chấp có 01 cạnh là chiều dài nền nhà của ông Nguyễn Hữu H có độ dài 7 m và ½ cạnh là chiều rộng nền nhà có độ dài 2,5 m (nền nhà có cạnh là 7 m x 5 m) và trên toàn bộ diện tích đất tranh chấp còn có: 01 cây xoài vanh 118 cm cao 3 m, 02 cây xoan (trong đó 01 cây vanh 68 cm cao 4,5 m, 01 cây vanh 71cm cao 4,5 m, 01 cây bưởi con tự mọc, 01 cây gỗ tạp vanh 57 cm cao 6 m (hiện đã chết nhưng chưa chặt), 01 cây quế vanh 25 cm cao 3 m.

* Về giá trị cây trên đất các bên đương sự vẫn thống nhất thoả thuận trị giá 2.000.000,đ *(Hai triệu đồng).*

[5] Căn cứ để xác định nguồn gốc thửa đất là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 00853 do Ủy ban nhân dân huyện Lục Yên cấp ngày 12/4/2000 cũng như Sơ đồ trích thửa ngày 05/4/2000 mang tên người sử dụng bà Trần Thị M đều xác định: Ranh giới thửa đất bàM được sử dụng (tứ cận) có tiếp

giáp: Phía trước thửa đất (nhìn từ ta luy dương nhìn ra) là đường Quốc lộ 70 có độ dài là 34 m, phía đường Quốc lộ 70 hướng Yên Bái đi Lào Cai là thổ cư hộ ông Nguyễn Văn Sang có độ dài là 36 m, phía đường Quốc lộ hướng Lào Cai đi Yên Bái là thổ cư ông Nguyễn Hữu H có độ dài là 23,4 m, phía đối diện đường Quốc lộ 70 là đất đồi của Lâm trường Lục Yên có độ dài 32 m. Trên 02 tài liệu nêu trên còn thể hiện đất ở của bàM là 250 m^2 đất ở và 730 m^2 đất vườn tạp.

Theo bàM xác định phần đất đang có tranh chấp với ông H là thuộc gia đình bà quản lý, canh tác nhưng do điều kiện khó khăn bà chưa kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc ông H có nền nhà trên phần đất tranh chấp là do ông H và chị O (con gái ông H) đến hỏi mượn của bà để dựng nhà vào năm 1996. Lý lẽ của bàM không có cơ sở chấp nhận, bởi khi xác định ranh giới để bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000 thì tiếp giáp thửa đất với bà về phía Lào Cai đi Yên Bái của Quốc lộ 70 là thổ cư ông H có độ dài 23,4 m. Độ dài tiếp giáp trên qua nhiều lần xem xét, thẩm định của Ủy ban nhân dân xã TT cũng như của Tòa án huyện Lục Yên không có sự thay đổi lớn đồng thời qua xác minh thì các nhân chứng đều thừa nhận ông H đã dựng ngôi nhà ở trên phần đất tranh chấp từ năm 1994 chứ không phải năm 1996 như bàM khai nại; hơn nữa phần đất bà cho rằng có trồng cây đã khai thác hiện nằm trong chỉ giới của hành lang giao thông.

Theo biên bản xác minh ngày 28 tháng 3 năm 2016 đối với trưởng thôn LTH, xã TT, huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái, cung cấp thông tin diện tích đất đang tranh chấp do hộ ông H nhận chuyển nhượng của ông Nông Đình Ch và ông Nguyễn Duy Duyên, một số cây lâu năm trên đất hiện còn là do ông H trồng, những cây do gia đình bàM trồng bà đã thu hoạch.

Người làm chứng ông Nông Đình Ch khẳng định năm 1983 ông có chuyển nhượng cho gia đình ông H phần diện tích đất nương sắn nhưng hiện nay đã thuộc về phần đất bàM đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất tranh hấp của ông H với bàM nằm trong phần diện tích ông Duyên bà Bầu chuyển nhượng cho ông H năm 1988. Bà Nguyễn Thị Bầu và ông Nguyễn Duy Diên xác định năm 1988 gia đình bà có chuyển nhượng phần diện tích đất là nương sắn cho ông H là phần đất hiện nay đang tranh chấp với bàM.

Như vậy đó có đủ cơ sở xác định trong quá trình canh tác của gia đình bà Trần Thị M đã chiếm dụng phần đất so ông Nguyễn Hữu H sử dụng với diện tích là 221,3 m^2, theo quy định của khoản 1 Điều 579 Bộ luật Dân sự thì "*người chiếm hữu, người sử dụng tài sản của người khác mà không có căn cứ pháp luật thì phải hoàn trả cho chủ sở hữu…*". Do đó cần buộc bà Trần Thị M trả lại cho ông Nguyễn Hữu H diện tích đất nêu trên và tài sản trên đất gồm có 01 cây xoài vanh 118 cm cao 3 m, 02 cây xoan (trong đó 01 cây vanh 68 cm cao 4,5 m , 01 cây vanh 71cm cao 4,5 m), 01 cây gỗ tạp vanh 57 cm cao 6 m (hiện đã chết nhưng chưa chặt), 01 cây quế vanh 25 cm cao 3 m, 01 cây bưởi con tự mọc.

[6] Về việc thanh toán giá trị tài sản trên đất: Trên toàn bộ diện tích đất tranh chấp có một số cây hiện còn, các đương sự thống nhất giá trị là

2.000.000đ, việc nguyên đơn khởi kiện được chấp nhận nên được tiếp tục sử dụng, không đặt ra việc thanh toán hay bồi thường.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên phía bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định.

[8] Về án phí: Là trường hợp tranh chấp về quyền sử dụng đất, Tòa án không xem xét về gía trị, chỉ xem xét đến quyền sử dụng đất là của ai nên đương sự chỉ phải chịu án phí dân sự như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch và đương sự phải chịu án phí theo quy định.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 100, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; các Điều 357, 468, khoản 1 Điều 579 BLDS; khoản 9 Điều 26, các Điều 147, 157, khoản 3 Điều 227, 273, 280 của BLTTDS; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H, ông H có quyền sử dụng diện tích đất 221,3 m^2 và toàn bộ tài sản trên đất gồm có 01 cây xoài vanh 118 cm cao 3 m, 02 cây xoan (trong đó 01 cây vanh 68 cm cao 4,5 m, 01 cây vanh 71cm cao 4,5 m), 01 cây gỗ tạp vanh 57 cm cao 6 m (hiện đã chết nhưng chưa chặt), 01 cây quế vanh 25 cm cao 3 m, 01 cây bưởi con tự mọc.

2- Buộc bà Trần Thị M có nghĩa vụ phải hoàn trả cho ông Nguyễn Hữa H diện tích đất 221,3 m^2. Vị trí, ranh giới, mốc giới thửa đất: Phía đông bắc giáp hành lang đường quốc lộ 70 có độ dài 16,2 m, phía tây bắc giáp đất bà Trần Thị M có độ dài 18,4 m, phía tây nam giáp đất đồi chị Nguyễn Thị O có độ dài 17,7 m, phía đông nam giáp đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nền quán bà La Thị Ngói) có độ dài 7,74 m tại thôn LTH, xã TT, huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái.

Ông H có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3- *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ*: Bà Trần Thị M phải chịu chi phí xem xét, thẩm định là 4.500.000,đ (*Bốn triệu năm trăm nghìn đồng chẵn*).

4- *Về án phí*: Bà Trần Thị M phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 200.000,đ *(Hai trăm nghìn đồng).*

Ông Nguyễn Hữu H được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 200.000,đ *(Hai trăm nghỡn đồng)* theo biên lai số AA/2013/02151 ngày 14/01/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái.

5-Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc tống 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 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"

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà

Nơi nhận:
- TAND tỉnh;
- VKSND huyện;
- T.H.ADS huyện;
- Các đương sự;
- UBND xã TT;
- Lưu HS,T.A,THS.

Nghiêm Đình Phương