TÒA ÁN NHÂN DÂN **TP. PHAN RANG - THÁP CHÀM** TỈNH NINH THUẬN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản số: 03/2018/DS- ST.
Ngày: 06/02/2018.
V/v: "Đòi lại đất lấn chiếm".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHAN RANG - THÁP CHÀM, TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Anh Nga.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Thanh Minh.
2. Bà Bùi Thị Út.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Cốc - cán bộ Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP. Phan Rang - Tháp Chàm tham gia phiên tòa***: Bà Huỳnh Thị Hồng Yến– Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 02 năm 2018 tại Hội trường xử án Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang- Tháp Chàm xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 103/2016/ TLST-DS, ngày 19/10/2016 về việc " Đòi lại đất lấn chiếm"; Thụ lý bổ sung số 07/2017/ TLST- DS, ngày 09/6/2017 về việc "Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"; Thụ lý lại số 129/2017/ TLST- DS, ngày 22/6/2017 về việc " Đòi lại đất lấn chiếm" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2017/QĐXX- DS, ngày 22/12/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 02/2018/QĐHPT ngày 23 /01/2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn L, sinh năm: 1961(đã chết)

Địa chỉ: Khu phố 6, phường Phủ Hà, TP. Ph, tỉnh Ninh Thuận.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn L: Bà Đỗ Thị Hồng Bích Th, sinh năm: 1962 (vắng mặt).

Địa chỉ : Khu phố 6, phường Ph, TP. Ph, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1966(có mặt)

Địa chỉ : Khu phố 4, phường Đ, TP. Ph, tỉnh Ninh Thuận.

- Bị đơn: Bà Lê Thị M, sinh năm: 1968(có mặt)

Địa chỉ : Khu phố 6, phường Ph, TP. Ph, tỉnh Ninh Thuận.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1./ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1954(vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 1, phường Ph, thành phố Ph, tỉnh Ninh Thuận.

2./ Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm: 1959(vắng mặt).

Địa chỉ: Thị trấn Ph, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

3./ Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm: 1964(vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Ph, xã Mỹ S, huyện Ninh S, tỉnh Ninh Thuận.

4./ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1966(vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 4, phường Đ, thành phố Ph, tỉnh Ninh Thuận.

5./ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1968(vắng mặt).

6./ Ông Nguyễn Ph, sinh năm: 1970(vắng mặt).

7./ Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm: 1972(vắng mặt).

8./ Ông Nguyễn Phạm Hồng S, sinh năm: 1978(vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố 6, phường Ph, thành phố Ph, tỉnh Ninh Thuận.

9./ Ông Nguyễn N, sinh năm: 1972(vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Suối G, xã Cam Th, huyện Thuận B, tỉnh Ninh Thuận.

- Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H, bà Th, bà Ch, bà H, ông Ph, bà Th, ông S, ông N: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1966(có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 4, phường Đ, thành phố Ph, tỉnh Ninh Thuận.

10. Ông Nguyễn Ph, sinh năm: 1964(có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 6, phường Ph, thành phố Ph, tỉnh Ninh Thuận.

11. Bà Lê Thị L, sinh năm: 1953(vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Phú Th, xã Mỹ S, huyện Ninh S, tỉnh Ninh Thuận.

12. Bà Lê Thị Ng, sinh năm: 1965(vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Phú Th, xã Mỹ S, huyện Ninh S, tỉnh Ninh Thuận.

13. Ông Lê Văn B, sinh năm: 1974(vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Phú Th, xã Mỹ S, huyện Ninh S, tỉnh Ninh Thuận.

14. Bà Lê Thùy Th, sinh năm: 1970 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 6, phường Ph, thành phố Ph, tỉnh Ninh Thuận.

15. Ông Lê Văn T, sinh năm: (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Phú Th, xã Mỹ S, huyện Ninh S, tỉnh Ninh Thuận.

16. Công ty TNHH TM và XD Sơn L – Ông Đinh Â là Giám đốc(vắng mặt).

Địa chỉ: 107 đường Trần Quang D, phường Th, thành phố Ph, tỉnh Ninh Thuận.

17. Chủ tịch UBND TP. Ph– Ông Dương Ái Q ủy quyền cho ông Nguyễn Xuân Th – Trưởng Phòng tài nguyên và môi trường TP. Ph đại diện (vắng *mặt*).

Địa chỉ: Số 62 đường 16/4, TP. Ph, tỉnh Ninh Thuận.

(Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều đã có ủy quyền và đều yêu cầu giải quyết văng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 05/9/2016 và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị L đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn ông Nguyễn L đồng thời đại diện theo ủy quyền những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H, bà Th, bà Ch, ông H, ông Ph, bà Th, ông S, ông N trình bày:

Ngày 03/2/1993 ông Nguyễn Q là cha ruột của nguyên đơn ông Nguyễn L được UBND thị xã Phan Rang – Tháp Chàm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 536 có diện tích 400m^2 và thửa 535 có diện tích 1,284m^2. Năm 1998 Nhà nước vẻ lại hồ sơ đất hợp 2 thửa thành thửa 119 có diện tích 1.596,5m^2. Trước đây khi cha của ông L còn sống thì diện tích đất tranh chấp là 01 cái ao để lấy nước sử dụng nên không có rào dậu. Năm 2005 ông Q chết thì ông Nguyễn L quản lý sử dụng một phần diện tích đất, đến năm 2009 vợ chồng ông L, bà Th có tiến hành rào lại thửa đất về phía đông để ngăn cách với đất của bà Lê Thị M, hàng rào được rào về phía đông của cây mít vì cây mít được ông Q trồng từ khi mua đất (hàng rào này cách hàng rào hiện tại khoảng 2m). Hàng rào hiện tại có 03 trụ pê tông do gia đình bà M rào lấn sang đất của ông L khoảng 2m (so với hàng rào cũ bằng cây gỗ) nhưng ông L không nhớ năm nào, đến khoảng năm 2015 thì gia đình bà M tiếp tục rào đoạn cuối gần mương thì gia đình ông L phát hiện mới xảy ra tranh chấp.

Trước đây Hợp tác xã phường Phủ Hà có đến nhà xin ông Q đào con mương qua phần đất trên để lấy nước từ mương Ông Cố nhưng người nào đến xin thì ông L không nhớ. Hiện tại thửa đất số 247 có diện tích 23,8m^2 là một phần diện tích đã được cấp quyền sử dụng cho ông Nguyễn Q. Nay ông Q đã chết, nên ông L đại diện gia đình khởi kiện yêu cầu gia đình bà M phải trả lại thửa đất số 247 có diện tích 23,8m^2.

Bị đơn bà Lê Thị M trình bày: Thửa 16 có diện tích 28,6m^2 nay là thửa đất số 247 có diện tích 23,8m^2 là tài sản của ông nội bà tên Lê B khai hoang từ năm 1972, ngoài ra ông B còn khai hoang thửa 18 có diện tích 307m^2 và thửa 17 có diện tích 77,2m^2(theo tờ bản đồ địa chính năm 1998 phường Ph). Hiện cả 03 thửa đất này đều chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì gia đình có đăng ký làm thủ tục nhưng UBND phường Ph cho biết gia đình có lấn đất mương Ông Cố về phía nam và lấn đường đi về phía bắc nên chưa đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận.

Năm 1984 ông Phạm Thạch Á có đến nhà xin ông B đào con mương cho Hợp tác xã để lấy nước mương Ông Cố dẫn xuống ruộng Bà Đạo, nên từ đó thửa 18 mới chia tách thành 02 thửa là thửa 18 và thửa 16 như bây giờ. Tháng 10/1995 thì ông Đinh Ấ có đến nhà xin ông B đặt nhờ máy bơm nước để lấy nước mương sử dụng cho nhà máy nước đá của ông Ấ, đổi lại ông Ấ sẽ trả thay tiền điện cho gia đình bà là 60KW/tháng.

Trên thửa đất này ông B có trồng 01 cây mít nay đã trên 30 năm, còn chuối thì do vợ chồng bà trồng. Chuối và mít cho quả thì gia đình bà là người sử dụng. Đối với hàng rào lưới B40 ngăn cách giữa gia đình bà và gia đình ông L được rào từ năm 1990 (trước rào bằng trụ gỗ, sau này ông L thay bằng 03 trụ pê tông, thay năm nào thì bà không nhớ).

Thửa đất số 247 có diện tích 23,8m^2 là tài sản của gia đình bà, nên ông Nguyễn L cho rằng gia đình bà lấn chiếm và khởi kiện đòi lại là không đúng, do vậy bà không đồng ý trả lại diện tích đất trên.

Bà Đỗ Thị Hồng Bích Th là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn ông Nguyễn L trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn L, vào năm 1988 khi bà được cưới về chung sống với ông L thì bà chưa thấy có hàng rào ngăn cách giữa hai nhà, trên đất có 01 cây mít và 02 bụi tre bà nghe nói do ông Nguyễn Q trồng. Đến năm 2007 vợ chồng bà nuôi heo thì mới tiến hành rào hàng rào ngăn cách bằng que củi và ván bìa, đến năm nào bà không nhớ

khi que củi và ván bìa bị mục thì vợ chồng bà đúc 04 trụ pê tông giăng lưới B40 rào kiên cố, vợ chồng bà thuê một người tên T rào (tên tuổi, địa chỉ không biết). Thực tế hàng rào vợ chồng bà rào cách hàng rào bây giờ về phía đông một khoảng nhưng bao nhiêu mét bà không nhớ, sau đó nhà bà M tự ý nhổ trụ pê tông đưa hàng rào lấn sang như hàng rào bây giờ, vợ chồng bà không tranh chấp do vợ chồng đi làm cả ngày không biết.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L, bà Lê Thị Ng, bà Lê Thùy Th, ông Lê Văn B, ông Lê Văn T trình bày: Các ông bà là anh chị em ruột của bà Lê Thị M, lời trình bày của bà M về nguồn gốc thửa đất số 247 có diện tích 23,8m^2 là của ông nội các ông bà tên Lê B khai hoang từ năm 1972 và quản lý sử dụng cho đến bây giờ là đúng. Nay gia đình ông Nguyễn L vô cớ cho rằng bà M lấn chiếm đất và đòi lại là không đúng, nên các ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ph trình bày: Ông là chồng của bà Lê Thị M, ông và bà M kết hôn từ năm 1992, nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của ông nội bà M là ông Lê B khai hoang từ năm 1972, tài sản trên đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng ông có từ năm 1992 gồm: cây trồng là chuối (riêng 01 cây mít là do ông Lê B trồng đã trên 30 năm), chuồng gà, 03 trụ pê tông gắn liền với lưới B40 được rào ngăn cách với đường đi; Còn 03 trụ pê tông gắn liền với lưới B40 được rào ngăn cách giữa gia đình bà M và gia đình ông Nguyễn L là tài sản của vợ chồng ông L. Ông Nguyễn L khởi kiện tranh chấp đất thì ông không có ý kiến; Còn đối với tài sản trên đất ông yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chủ tịch UBND TP. Ph– Ông Dương Ái Q ủy quyền cho ông Nguyễn Xuân Th đại diện trình bày: Ngày 15/4/1993 ông Nguyễn Q có Đơn xin đăng ký QSDĐ thửa 535 có diện tích 1.284m^2 (đất N), thửa 536 có diện tích 400m^2 (Tt + V) phường Ph. Nguồn gốc đất: Đất có từ lâu được Hội đồng đăng ký ruộng đất Ph xác nhận. Cùng ngày ông Q có đơn xin xác nhận quyền sử dụng đất thổ cư 400m^2 thuộc thửa 536, tờ BĐĐC số 01 được những người làm chứng và UBND phường Ph xác nhận. Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận QSDĐ phường Ph họp xét cấp giấy chứng nhận cho các hộ gia đình, cá nhân (biên bản này bị thất lạc do quá trình di chuyển cơ quan).

Ngày 03/12/1993 UBND thị xã Ph ra Quyết định số 432 về việc cấp giấy chứng nhận cho 143 cá nhân có danh sách kèm theo.

Theo BĐĐC năm 1998 thì hai thửa đất này tương ứng với thửa đất số 119 có diện tích 1.596,5m^2 đất, tờ BĐĐC số 3-(14) phường Ph. Do vậy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Q là đúng theo khoản 1, 3 điều 18 Luật đất đai năm 1987 quy định: Khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho phép chuyển quyền sử dụng, thay đổi mục đích sử dụng hoặc đang sử dụng hợp pháp mà chưa đăng ký thì người sử dụng phải xin đăng ký đất đai tại cơ qiuan nhà nước nói ở khoản 2 của điều này. Sau khi đăng ký, người sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (khoản 1,3 điều 18); Căn cứ khoản 1,điều 2 luật đất đai năm 1993 quy định: Người sử dụng đất ổn định, được UBND xã, phường xác nhận thì được cơ quan có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khoản 4 điều 3 Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ v/v ban hành bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp quy định: UBND huyện, thị xã, thánh phố thuộc tỉnh

xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở đề nghị của UBND xã, phường, thị trấn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH TM và DV Sơn L - ông Đinh Ấ là giám đốc trình bày: Vào năm 1995 Công ty TNHH TM và DV Sơn L có thỏa thuận với bà Lê Thị M cho đặt ống nước và 01 máy bơm nước đi nhờ qua đất của bà M để lấy nước phục vụ Nhà máy nước đá Ph. Nay xảy ra tranh chấp giữa ông L và bà M thì Công ty đề nghị giải quyết theo đúng quy định của pháp luật, sau khi có phán quyết của Tòa án thì Công ty sẽ liên hệ với người có quyền sử dụng đất thỏa thuận tiếp tục cho đặt nhờ.

Kiểm sát viên phát biểu việc kiểm sát về thủ tục tố tụng dân sự: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa, thư ký tòa án và hội đồng xét xử về thụ lý xét xử sơ thẩm: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định tại các điều 26, khoản 1 điều 35, 63, 203, 225 Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Người tham gia tố tụng: Đối với nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định tại các điều 70, 71, 72, 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Tại phiên tòa ngày hôm nay, đại diện ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn bà M có yêu cầu phản tố hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Q ngày 3/12/1993. Tuy nhiên tại thời điểm bà Mùi có yêu cầu phản tố thì Thẩm phán đã ban hành thông báo và tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Căn cứ khoản 3 điều 200 BLTTDS qui định: " *bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước khi mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải* ". Cho nên yêu cầu phản tố của bà M không được xem xét giải quyết trong vụ kiện này. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là " Kiện đòi QSD đất bị lấn chiếm" quy định tại Điều 26 BLTTDS, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Tp.Phan Rang – Tháp Chàm.

Xét nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà M phải trả lại thửa đất số 16 nay tương ứng thửa số 247 tờ bản đồ số địa chính số 7 diện tích 23.8m^2 thuộc khu phố 6 phường Ph có đông tây tứ cận như sau: Hướng Đông giáp thửa 20(nhà bị đơn); phía tây giáp thửa 19(đất ông Nguyễn L con ông Q); Phía Nam giáp mương ông Cố; phía bắc giáp đường đi. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình Nguyên đơn đã cung cấp chứng cứ duy nhất là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã Ph cấp cho ông Nguyễn Q (cha nguyên đơn) vào ngày 3/12/1993 gồm các thửa 535 diện tích 1284m^2 và thửa số 536 diện tích 400m^2. Tại công văn số 533 ngày 16/5/2017 ý kiến trả lời của Văn phòng ĐKQSD đất thì thửa đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Nguyễn Q vào năm 1993. Nhưng từ trước đến nay, thửa đất này do gia đình bà M trực tiếp sử dụng nên theo hồ sơ kỷ thuật thửa đất năm 1998 thì thửa đất này tương ứng thủa số 16 tờ bản đồ địa chính số 3-(14)diện tích 28.6m2 do ông Lê B trực tiếp quản lý sử dụng và đứng tên trong hồ sơ kỷ thuật thửa đất.

Căn cứ lời khai nhân chứng là ông Phạm Thạch Á nguyên là chủ nhiệm Hợp tác xã nông nghiệp Ph cho biết Năm 1984, ông có đến gặp ông Lê B đào con mương trên đất ông B để lấy nước từ mương cố tưới tiêu cho vùng ruộng bà Đạo chính vì vậy mà đất của ông B bị chia tách thành hai thửa như hiện trạng hôm nay. Mặc khác

tại công văn ngày 9/2/2017 ông Đinh Ấ là giám đốc công ty TNHH TM & DV Sơn L trình bày : Năm 1995, công ty ông có thỏa thuận với bà M về việc cho dặt ông nước và máy bơm nước đi nhờ qua đất nhà bà Mùi để lấy nước phục vụ nhà máy nước đá Phủ Hà.

Như vậy, tại thời điểm ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993 thì gia đình bà M đã trực tiếp sử dụng ổn định thửa đất số 16 nay là thửa 247 từ trước năm 1984 đến nay. Đối với hồ sơ xin cấp giấy chúng nhận QSD đất của ông Nguyễn Q thì Văn phòng Đăng ký QSD đất cho rằng đã bị thất lạc và chỉ cung cấp một số tài liệu liên quan đến việc xin cấp QSD đất của ông Q. Căn cứ vào các giấy tờ này thì thửa 536 không thể hiện có đông tây tứ cận và cũng không có các chủ sử dụng đất liền kề ký xác nhận vào hồ sơ này.

Việc bà L cho rằng ông Á có đến xin ông Q để đào con mương nhưng không được ông Á thừa nhận. Cũng như nếu là đất thuộc quyền sử dụng của ông Q nhưng ông Đinh Ấ lại gặp ông Lê B để thuê đất đặt mô tơ bơm nước nhà máy nước đá.

Xét thấy: Tại biên bản đo đạt định giá ngày 14/7/2017 thể hiện theo bản đồ địa chính số 7 năm 2014 thì đất ông Q tương ứng với các thửa gồm: thửa số 100= 1523m^2; thửa số 103= 183,8m^2; thửa 19= 235,5m^2; thửa 247 = 23,8m^2. Như vậy diện tích đất của ông Q là 2084m^2. Như vậy so với giấy chứng nhận QSD đất đã được cấp cho ông Nguyễn Q thì diện tích nhà ông Q theo giấy chứng nhận vẫn không bị thiếu.

Ngoài ra các tài sản trên thửa đất tranh chấp đều là tài sản của gia đình bà M trong đó có cây Mít đã được ông Lê B trồng từ hơn ba mươi năm nay. Hoa lợi từ cây trồng trên đất đều do gia đình bà M sử dụng.

Mặc khác bà Th, ông L là người trực tiếp sử dụng thửa đất liền kề thửa đất tranh chấp nhưng không xác định được diện tích lấn chiếm. Cũng như tại phiên tòa hôm nay đại diện ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận việc xây hàng rào giữa hai nhà không xảy ra tranh chấp. Còn thời điểm xây tường rào thì không nhớ.

Như vậy gia đình bà M đã sử dụng chiếm hữu thửa đất tranh chấp một cách minh bạch công khai từ trước năm 1975 cho đến nay. Căn cứ điều 183,184 Bộ luật dân sự 2015. Tại điều 100, 101 Luật đất đất đai 2013 qui định về điều kiện cấp giấy CNQSD đất thì gia đình bà M đủ điều kiện vì đã sử dụng ổn định lâu dài hơn 30 năm.

Do vậy yêu cầu khởi kiện của ông L cho rằng bà M lấn chiếm thửa đất số 247 là không có cơ sở để chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Tại phiên tòa đại diện người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn ông Nguyễn L, bà Nguyễn Thị L trình bày: Ông Nguyễn Q là cha ruột của ông Nguyễn L được UBND thị xã Ph, tỉnh Ninh Thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/2/1993 đối với thửa 536 có diện tích 400m^2 và thửa 535 có diện tích 1,284m^2. Năm 1998 Nhà nước vẻ lại hồ sơ kỷ thuật thửa đất hợp 02 thửa thành thửa 119 có

diện tích 1.596,5m^2 bao gồm thửa 247 có diện tích 23,8m^2 đất tranh chấp. Nhưng thửa 247 có diện tích 23,8m^2 đã bị gia đình bà Lê Thị M lấn chiếm sử dụng từ năm 2009, nên nguyên đơn ông Nguyễn L khởi kiện yêu cầu đòi lại. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật vụ án dân sự: "Đòi lại đất lấn chiếm".

Bị đơn bà Lê Thị M không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì thửa 16 có diện tích 28,6m^2 nay là thửa đất số 247 có diện tích 23,8m^2 là tài sản của ông nội bà tên Lê B khai hoang từ năm 1972, gia đình bà quản lý sử dụng trên 40 năm, nay gia đình ông Nguyễn L mới tranh chấp.

Xét chứng cứ của nguyên đơn cung cấp: Nguyên đơn ngoài cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Quảng ngày 03/2/1993 thì không có chứng cứ nào khác để chứng minh.

Xét chứng cứ của bị đơn cung cấp:

Người làm chứng ông Phạm Thạch Á trình bày: Vào năm 1984 ông là Chủ nhiệm Hợp tác xã nông nghiệp phường Ph có đến nhà ông Lê B để xin ông B đào con mương cho Hợp tác xã ngang qua thửa 18 của ông Biền để lấy nước mương Ông Cố dẫn xuống ruộng Bà Đạo cho bà con có nước canh tác ruộng thì được ông B đồng ý, khi đào con mương thì thửa 18 tách ra thành 02 thửa , thửa bị tách có diện tích nhỏ ông không biết bao nhiêu, nhưng ông xác định đúng là thửa đất đang tranh chấp. *Lời trình bày của ông Á chứng tỏ thửa 247 có diện tích 23,8m^2 đã được gia đình bà Lê Thị M quản lý sử dụng trước năm ông Nguyễn Q được UBND thị xã Ph , tỉnh Ninh Thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/2/1993.*

Ông Đinh Ẩ là giám đốc Công ty TNHH TM và DV Sơn L trình bày: Vào năm 1995 Công ty TNHH TM và DV Sơn L có thỏa thuận với bà Lê Thị M cho đặt ống nước và 01 máy bơm nước đi nhờ qua đất của bà M để lấy nước phục vụ Nhà máy nước đá Phủ Hà. *Lời trình bày của ông Đinh Ẩ phù hợp với biên bản đo đạc, định giá, Hội đồng đo đạc định giá xác định trên thửa đất 247 có diện tích 23,8m^2 đang được gia đình bà Lê Thị M quản lý sử dụng, ông Ẩ có đặt 01 máy bơm nước không rõ chủng loại.*

Như vậy, việc ông Phạm Thạch Á xin đào mương trên thửa đất số 18 từ năm 1984 và ông Đinh Ẩ xin đặt ống nước và 01 máy bơm nước trên thửa đất số 16 từ năm 1995 đều là xin gia đình bà Lê Thị M và được gia đình bà M đồng ý, trong khi gia đình của ông Nguyễn L sinh sống liền kề nhưng trong suốt một thời gian dài vẫn không có ý kiến gì.

Người làm chứng ông Nguyễn văn T trình bày: Khoảng tháng 11 hay 12/2005 bà Th vợ của ông Nguyễn L là người đã thuê ông tiến hành rào hàng rào ngăn cách giữa hai nhà (nhà ông L và nhà bà M). Hàng rào bao gồm 03 cây trụ gắn liền với lưới B40 nhưng không rào hết chiều dài của thửa đất về phía nam do có 01 lùm tre chắn ngang, vị trí hàng rào giống như vị trí hàng rào bây giờ. *Lời khai của ông T phù hợp với lời khai của bà Th là có thuê người rào với 03 cây trụ gắn liền với lưới B40, phù hợp với biên bản đo đạc, định giá xác định hàng rào ngăn cách giữa 02 nhà có 03 cây trụ pê tông gắn liền với lưới B40*

UBND phường Ph cung cấp: Hồ sơ kỷ thuật thửa đất do các cấp có thẩm quyền đo vẽ vào ngày 16/7/1998 đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ địa chính số 3-(14), số hiệu mảnh bản đồ gốc: 282497 – 5 – (14), tọa lạc tại khu phố 6, phường Ph, thị xã Ph có diện tích 28,6m^2 (nay là thửa đất 247 có diện tích 23,8m^2 tọa lạc tại khu phố 6, phường Ph, TP. Ph) đứng tên ông Lê B. *Chứng tỏ năm 1998 các cấp khi tiến hành đo*

vẽ có so sánh với bản đồ gốc và xác định thực tế người đang quản lý sử dụng thửa đất 247 có diện tích 23,8m^2 tranh chấp) là tài sản của ông Lê B

Ngoài ra, trên thửa đất tranh chấp có trồng 01 cây mít trên 30 năm, nguyên đơn cho rằng do ông Nguyễn Q trồng nhưng lại thừa nhận mít ra quả do gia đình bà M sử dụng.

Chứng tỏ ông B, bà M chiếm hữu ngay tình, công khai, liên tục thửa đất hơn 30 năm. *Khoản 1 điều 247 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: "Người chiếm hữu, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục, công khai trong 30 năm đối với bất động sản thì trở thành chủ sở hữu tài sản đó kể từ thời điểm bắt đầu chiếm hữu".*

Đối với công văn số 533 ngày 16/5/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận - chi nhánh Ph thể hiện thửa số 247 có diện tích 23,8m^2 tờ bản đồ 12 năm 2013 là một phần thửa số 536, tờ BĐĐC số 01 đã được cấp cho ông Nguyễn Q. Tuy nhiên hồ sơ cung cấp cho Tòa án ngoài đơn xin đăng ký QSDĐ của ông Nguyễn Q thửa 535 có diện tích 1.284m^2 (đất N), thửa 536 có diện tích 400m^2 (Tt + V) phường Ph; Quyết định số 432 ngày 03/12/1993 UBND thị xã Ph về việc cấp giấy chứng nhận cho 143 cá nhân có danh sách kèm theo thì các giấy tờ khác như: Đất có từ lâu được Hội đồng đăng ký ruộng đất Ph xác nhận. Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận QSDĐ phường Ph họp xét cấp giấy chứng nhận cho các hộ gia đình, cá nhân đã bị thất lạc do quá trình di chuyển cơ quan. *Chứng tỏ hiện nay hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Q không còn đầy đủ nhất là những văn bản cần thiết; Hơn nữa gia đình bà Lê Thị M khẳng định tại thời điểm năm 1993 không thấy các cấp có thẩm quyền đến đất đo đạc và xác minh các hộ lân cận.*

Từ những chứng cứ trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 12/4/2017 Tòa án nhân dân TP. Ph tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Đến ngày 31/5/2017 bà Lê Thị M có đơn phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ của ông Nguyễn Q. Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 điều 200 Bộ luật dân sự năm 2015 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". Hơn nữa đến ngày 05/9/2017 tại biên bản hòa giải bà M xin rút lại yêu cầu phản tố, nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu phản tố hủy giấy chứng nhận QSDĐ của ông Nguyễn Q.

Về án phí: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lê Thị M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Về chi phí định giá: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn L phải chịu chi phí định giá chung với số tiền 2.622.093đồng (*Bà L đã nộp đủ chi phí định giá*).

Bà Lê Thị M phải chịu chi phí định giá do yêu cầu với số tiền 600.000 đồng.

Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Chủ tịch UBND TP. Ph. Do bị đơn yêu cầu rút việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/2/1993 đứng tên ông Nguyễn Q trước ngày có quyết định đưa vụ án ra xét xử, nên không có quyền và nghĩa vụ trong vụ án dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 điều 147, 165, 227, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 1 điều 247, 256 bô luật dân sự 2005; Điều 166, điều 180, 182,183,184 BLDS năm 2015; Điều 100,101 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ - HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội khóa 14.

Tuyên xử:

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị M về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/2/1993 đứng tên ông Nguyễn Q.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn L; Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn L đòi lại 23,8m^2 diện tích đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 247(*Đã chỉnh lý*), tờ bản đồ địa chính số 12 do bà Lê Thị M đang quản lý, sử dụng tọa lạc tại khu phố 6, phường Ph, thành phố Ph, tỉnh Ninh Thuận.

(*Trên đất có là tài sản chung của vợ chồng ông Ph, bà M gồm: Tường xây gạch h = 0,5m gắn lưới B40 h = 1,5m có 3md; Mái che tole khung gỗ, kích thước: 3m x 5m = 15m^2; Trụ bê tông, kích thước: (0,15m x 0,1m x 1,5m) x 03 trụ = 0,0225m^3; Mít Ø 30 có 01 Cây; Chuối chưa thu hoạch có 23 Cây; Chuối thu hoạch có 10 Cây).(01* Máy bơm nước của ông Đinh Ẩ - Chưa xác định chủng loại);

Về chi phí đo đạc,định giá: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn L phải chịu chi phí định giá chung với số tiền với số tiền 2.622.093đồng (*Bà L đã nộp đủ chi phí đo đạc, định giá*).

Bà Lê Thị M phải chịu chi phí đo đạc, định giá do yêu cầu với số tiền 600.000 đồng (*Bà M đã nộp đủ chi phí đo đạc, định giá*).

Về án phí: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí DSST đã nộp theo biên lai thu số 0011346, ngày 18/10/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự TP. Phan Rang-Tháp Chàm. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn L còn phải chịu 100.000 đồng.

Bà Lê Thị M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hoàn lại cho bà M số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí DSST đã nộp theo biên lai thu số 0012933, ngày 09 /6/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự TP. Phan Rang-Tháp Chàm.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt đại diện người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn L, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ph, bà Th; Quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt; Quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày kể từ ngày nhận được bản sao án văn.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP. Phan Rang- Tháp Chàm;
- THADS TP. Phan Rang- Tháp Chàm;
- Tòa án tỉnh Ninh Thuận;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán -Chủ tọa phiên tòa

- Lưu hồ sơ.

Trần Thị Anh Nga