

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN Đ
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 13/2016/DSST
Ngày 29/12/2016
“V/v Tranh chấp quyền sử
dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ, TỈNH ĐẮK NÔNG
Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Văn Thành

Các hội thẩm nhân dân: ông Võ Văn Việt và ông Lý Văn Hòe.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nông Đình Chiến – Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Sơn – Kiểm sát viên

Ngày 29 tháng 12 năm 2016, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Đ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 26/2016/TLST – DS ngày 05 tháng 5 năm 2016 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2016/QĐST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2016, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Trần U (có mặt)

Địa chỉ: Thôn 3, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông;

2. Bị đơn: Ông K’ Y, tên gọi khác: Băp G. (có mặt)

Địa chỉ: Thôn 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông;

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Tuyết L (ủy quyền cho ông Trần U tham gia tố tụng)

Trú tại: Thôn 3, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông;

+ Ông Đào Đức C (có mặt)

+ Bà Trần Thị T (bà T ủy quyền cho anh Đào Đức C tham gia tố tụng)

Cùng trú tại: Thôn 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông;

+ Bà H’ Y, tên gọi khác: Mẹ G (có mặt)

Địa chỉ Thôn 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông;

NHẬN THẤY:

Trong đơn khởi kiện ngày 02 tháng 6 năm 2016 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Trần U trình bày: Vào năm 2006 ông và vợ ông là bà Nguyễn Thị Tuyết L nhận chuyển nhượng của ông Đào Đức C và bà

Trần Thị T, trú tại: Thôn 1, xã Đ, huyện Đ 01 lô đất có diện tích khoảng 9.000 m² đất tọa lạc tại: Thôn 1, xã Đ, huyện Đ, với giá 100.000.000 đ, khi nhận chuyển nhượng chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Đất này do ông C bà T nhận chuyển nhượng lại của ông Từ Xuân H, theo ông H khi đó là do ông H khai hoang, hiện tại ông H đã bỏ đi khỏi địa phương không xác định được địa chỉ). Sau đó ông và vợ ông (Nguyễn Thị Tuyết L) được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 719 110 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BA 719111 đều cấp ngày 04/2/2010 đứng tên người sử dụng đất là hộ bà Nguyễn Thị Tuyết L và ông Trần U.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như nêu trên, ông Trần U và bà Nguyễn Thị Tuyết L canh tác và sử dụng đất liên tục và bình thường đến năm 2014 thì anh K' Y ra lần chiếm và cho rằng đất đó anh và vợ anh là chị H' Y khai hoang từ năm 1999. Do đó ông Trần U đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Đ, yêu cầu Tòa án buộc anh K' Y và chị H' Y trả lại diện tích đất đã lần chiếm 14 m² (trên diện tích là 01 cái chòi) và tháo dỡ chòi trên.

Tại biên bản lấy lời khai anh K' Y và các văn bản, tài liệu có trong hồ sơ, anh K' Yoi và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn chị H' Y trình bày: Anh và chị H' Y khai hoang 01 lô đất từ năm 1999 về diện tích và kích thước không xác định, khai hoang xong là canh tác sử dụng trồng bắp và mỳ sau đó bị nhổ. Sau đó thì không sử dụng đất đó nữa, vợ chồng anh chị không có tranh chấp với anh. Anh K' Y và chị H' Y đề nghị Tòa án bác yêu cầu của ông Trần U. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã ban hành Quyết định yêu cầu cung cấp chứng đối với anh K' Y và chị H' Y, tuy nhiên cả hai không cung cấp được tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Đào Đức C cho rằng về nguồn gốc lô đất ông Trần U có tranh chấp với K' Y là do ông C nhận chuyển nhượng từ ông Từ Xuân H (hiện nay đã bỏ đi khỏi địa phương) chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng, lô đất có diện tích khoảng 9000 m², thời điểm mua là năm 2000. Sau đó anh canh tác và sử dụng trong thời gian 6 năm không có tranh chấp với ai. Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ lô đất tranh chấp ông Đào Đức C khẳng định lô đất ông chuyển nhượng cho bà L, ông U đúng là lô đất đang được xem xét thẩm định tại chỗ.

Hai bên đã thực hiện xong các quyền và nghĩa vụ với nhau, bà Nguyễn Thị Tuyết L và ông Trần U đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với lô đất nhận chuyển nhượng từ ông nên giữa các bên không có tranh chấp gì. Ông C khẳng định không có việc vợ chồng anh K' Y, chị H' Y khai hoang trên diện tích mà ông đã nhận chuyển nhượng từ ông Hải và sau đó chuyển nhượng lại cho bà L ông U.

Người làm chứng: Anh K' L khai báo anh có chứng kiến anh K' Y khai hoang ở đó vì anh được vợ chồng anh K' Y thuê để phát dọn diện tích đất mà anh

K' Y khai hoang. Thời điểm đó anh K' L không thấy anh C hay ai khai hoang diện tích đất nêu trên.

Tại phiên tòa kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng, người tiến hành tố tụng và đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần U.

XÉT THẤY:

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

Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Trần U thấy: Về nguồn gốc đất, ông Trần U và bà Nguyễn Thị Tuyết L nhận chuyển nhượng lại của ông Đào Đức C và bà Trần Thị T 01 lô đất có diện tích khoảng hơn 9000 m², tọa lạc tại thôn 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Lô đất có nguồn gốc đất khai hoang do vợ chồng ông bà Đào Đức C, Trần Thị T nhận chuyển nhượng lại từ ông Từ Xuân H (Do ông H khai hoang), hiện tại ông H đã bỏ đi khỏi xã Đ, huyện Đ. Việc chuyển nhượng đối với lô đất nói trên giữa ông bà Trần U, Nguyễn Thị Tuyết L và ông bà Đào Đức C, Trần Thị T là tự nguyện, hai bên đã thực hiện xong các quyền và nghĩa vụ không có tranh chấp gì với nhau. Đến năm 2009 vợ chồng ông Trần U đã đăng ký kê khai quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và đã được UBND huyện Đ cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BA 719111 (Thửa đất số 122, tờ bản đồ số 20) diện tích 2.415 m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 719110 (Thửa đất số 76, tờ bản đồ số 20) diện tích 7.205 m² (Đều cấp ngày 04/2/2010) đứng tên người sử dụng đất là hộ bà Nguyễn Thị Tuyết L và ông Trần U.

Quá trình giải quyết vụ án HĐXX thấy lời khai của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đào Đức C và nguyên đơn ông Trần U phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án về nguồn gốc đất, về quá trình canh tác và sử dụng đối với lô đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của hộ bà L và ông U.

Kết quả xác minh về nguồn gốc đất và quá trình canh tác sử dụng của lô đất nói trên, ngày 02/12/2016 UBND huyện Đ có Công văn số 2938 /UBND – TNMT trả lời Công văn số 09/CV – TA ngày 15/10/2016 của TAND huyện Đ về việc “ Yêu cầu cung cấp thông tin về nguồn gốc đất và trình tự thủ tục kê khai quyền sử dụng đất” đã xác định về nguồn gốc thửa đất và trình tự, thủ tục kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Tuyết L và ông Trần U trên cơ sở đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L và ông U đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ ông Đào Đức C và bà Trần Thị T, theo đó UBND huyện Đ đã cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BA719111 và số: BA719110 ngày 04/2/2010 đối với diện tích đất ông U và bà L đã đăng ký kê khai theo quy định của Luật đất đai 2003, Nghị định 181/2004, ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai 2003 và các văn bản hướng dẫn liên quan là phù hợp và có căn cứ pháp luật.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/8/2016, xác định diện tích đất anh K' Y và chị H' Y lấn chiếm có diện tích 14 m² nằm trong diện tích đất ông Trần U đã được UBND huyện Đ cấp cho ông hộ bà Nguyễn Thị Tuyết L và ông Trần U tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 719111 ngày 04/2/2010 có tứ cận:

Phía Nam giáp đất ông Lâm Minh C và đất ông Nguyễn Văn T có một đường mòn là lối đi chung;

Phía Bắc giáp đường Tỉnh lộ 4 (cũ) và ông Nguyễn Xuân B;

Phía Đông giáp đường hành lang điện 220 KW;

Phía Đông giáp đường hành lang điện 500 KW.

(Đối với diện tích đất theo chứng nhận quyền sử dụng đất số: BA 719110 (Thửa đất số 76, tờ bản đồ số 20) diện tích 7.205 m² cấp ngày 4/2/2016 đứng tên người sử dụng đất hộ bà Nguyễn Thị Tuyết L và ông Trần U, ông U không có tranh chấp với ai nên không đề cập).

Theo quy định Điều 105 Luật Đất đai năm 2003, về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất cụ thể: Người sử dụng đất được Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình. Đối với trường hợp nêu trên, diện tích đất có tranh chấp giữa ông Trần U và Anh K' Y và chị H' Y đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BA719111 ngày 04/2/2010 cho vợ chồng ông Trần U do đó việc sử dụng đất của vợ chồng ông Trần Út là hợp pháp, nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần U buộc vợ chồng anh K' Y chị H' Y phải tháo dỡ toàn bộ 01 chòi trên diện tích đất đã lấn chiếm và trả lại 14 m² đất đã lấn chiếm cho ông Trần U là phù hợp và có căn cứ pháp luật.

Xét ý kiến, quan điểm của bị đơn: Anh K' Y và chị H' Y cho rằng diện tích đất của hộ bà Nguyễn Thị Tuyết L và ông Trần U đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là do vợ chồng anh, chị khai hoang từ năm 1999, sau đó có canh tác một thời gian và bỏ hoang. Đối chiếu với chứng cứ tài liệu đã thu thập có trong hồ sơ vụ án thì ý kiến, quan điểm của anh K' Y và chị H' Y không có cơ sở và không đưa ra được các chứng cứ để chứng minh. Quá trình giải quyết vụ án anh K Y và chị H' Y khai báo thời điểm khai hoang có anh K' L làm thuê cho anh chị nhưng lời khai của anh K' L, anh K Y và chị H' Y không đủ cơ sở để xác định có việc vợ chồng anh K Y và chị H' Y đã khai hoang diện tích đất nêu trên. Anh K Y và chị H' Y không xác định được vị trí, diện tích, kích thước đối với lô đất đã khai hoang. Quá trình giải quyết vụ án anh K' Y xác định đất có tứ cận tại thời điểm khai hoang không đúng với tứ cận diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Tuyết L và ông Trần U. Tòa án đã ban hành Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ đối với anh K Y và chị H' Y, tuy nhiên anh K' Y và chị H' Y không cung cấp được các chứng cứ về quyền sử dụng đất cũng như bất cứ văn bản, giấy tờ nào được quy định tại Khoản 1, Điều 50 Luật Đất đai đối với diện tích đất anh K Y và chị H' Y đã lấn chiếm của anh

Trần U. Do đó không có cơ sở chấp nhận ý kiến, quan điểm của K' Y và chị H' Y.

Xét lời khai của ông Đào Đức C: Việc ông C và bà Thơm chuyển nhượng 01 lô đất có diện tích 9000 m² cho vợ chồng ông Trần Út là có thật. Diện tích đất nói trên là do ông C nhận chuyển nhượng lại của ông Từ Xuân H (năm 2000) và sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai sau đó (năm 2006) chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tuyết L và ông Trần U. Hai bên đã thực hiện xong các quyền và nghĩa vụ của mình. Lô đất có tứ cận một cạnh giáp đất ông T, một cạnh giáp đất ông B, một cạnh giáp Tỉnh lộ và một cạnh nữa ông C không nhớ tên. Ông C khẳng định anh K' Y không khai hoang tại vị trí đất mà anh đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần U. Tứ cận lô đất ông đã nhận chuyển nhượng của anh Từ Xuân H sau đó chuyển nhượng lại cho anh Trần U khớp với tứ cận lô đất của anh Trần U đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận cho hộ bà Nguyễn Thị Tuyết L và ông Trần U. Tại phiên tòa ông C không đồng ý với ý kiến của anh K' Y, chị H' Y. Tuy nhiên giữa vợ chồng ông và bà Nguyễn Thị Tuyết L, ông Trần U không có tranh chấp gì nên không đề cập xem xét.

Xét lời khai của người làm chứng: Anh K' L khai báo có chứng kiến anh K' Y và vợ khai hoang trên diện tích đất hiện tại đang tranh chấp với ông Trần U, tuy nhiên đối chiếu với các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án không có cơ sở chấp nhận lời khai của anh K' L.

Xét ý kiến của VKS phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đồng thời đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần U buộc vợ chồng anh K' Y, chị H' Y tháo dỡ toàn bộ 01 chòi trên đất và trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của vợ chồng ông Trần U, bà Nguyễn Thị Tuyết L là có cơ sở cần chấp nhận.

Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu của ông Trần U do đó cần buộc anh K' Y và chị H' Y chịu toàn bộ án phí đối với phần diện tích tranh chấp và 01 chòi trên đất, theo kết luận định giá của HĐĐGTS huyện Đ có giá trị: 15.589.938 đ là phù hợp và có căn cứ.

Buộc anh K' Y và chị H' Y chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với diện tích đất lấn chiếm và hoàn trả lại cho ông Trần U. (Do ông Trần U đã nộp tạm ứng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1/ Căn cứ Khoản 9, Điều 26, điểm a, Khoản 1 Điều 35, Điều 147, Khoản 1 Điều 157, Khoản 1, Điều 158, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Áp dụng: Điều 105, Điều 123, Điều 136 Luật Đất đai 2003.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần U.

Buộc anh K' Y (Băp G) và chị H' Y (mẹ G) tháo dỡ toàn bộ 01 căn chòi (cột gỗ tròn, mái lợp tôn thiếc, nền đất, kích thước dài 4m X rộng 3,5 m = 14m²) trả lại cho ông Trần Út bà Nguyễn Thị Tuyết L diện tích đất đã lấn chiếm 14 m² nằm trong lô đất có diện tích 2.415 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 719111 do UBND huyện Đ cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Tuyết L và ông Trần U ngày 04/2/2010 tọa lạc tại: Thôn 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

2/ Về án phí: Buộc anh K' Y và chị H' Y phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 779.490 đ (*Bảy trăm bảy mươi chín nghìn bốn trăm chín mươi đồng*) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông

Trả lại cho ông Trần U số tiền tạm ứng án phí 200.000 đ (*Hai trăm nghìn đồng*) ông Út đã nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ theo biên lai thu tiền số 0002473 ngày 05 tháng 5 năm 2016.

Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Buộc anh K' Y và chị H' Y phải trả lại cho ông Trần U chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 1.600.000đ (*Một triệu sáu trăm nghìn đồng*).

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Trường hợp bản án, Quyết định được thi hành 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 thoả 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 Đắk Nông;
- VKSND huyện Đ;
- THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Đỗ Văn Thành