TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KRÔNG BÔNG** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2018/DS-ST
Ngày 08 – 02 - 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 BÔNG, TỈNH ĐẮK LẮK

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Văn Hồi

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thường; Bà H' Rin Niê.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quỳnh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Bông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Bông tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 39/2017/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2017, về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử 02/2018/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 01 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2018/QĐST-DS ngày 25 tháng 01 năm 2018, giữa:

Nguyên đơn: Ông Phạm Như M, sinh năm 1968.

Địa chỉ: TDP N, thị trấn K, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. *(Có mặt)*

Đồng bị đơn: Vợ chồng ông Y' D, sinh năm 1958.

Bà H' N, sinh năm 1957.

Cùng địa chỉ: Buôn B, xã P, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. *(Đều vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/10/2017, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Phạm Như M trình bày:

Vào năm 1998 gia đình ông M có khai hoang một lô đất tại thôn M, xã P, huyện B, tỉnh Đăk Lăk, có diện tích là 39.291m^2, sử dụng để trồng cây màu, đến ngày 17/9/2008 được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 190649, thửa đất số 39, tờ bản đồ số 11. Đến năm 2009 ông M có chuyển nhượng

cho người khác một phần lô đất với diện tích là 20.637m^2, quá trình làm thủ tục chuyển nhượng để tách thửa, UBND huyện B đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là bìa đỏ) cũ và cấp bìa đỏ mới cho hộ ông Phạm Như M và bà Trần Thị Y với diện tích còn lại là 18.654m^2, tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 11, ký cấp ngày 14/102009, sau đó do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông M cho Công ty TNHH MTV Lâm Nghiệp B thuê để trồng cây bạch đàn, thời hạn thuê là 05 năm, sau khi hết thời hạn cho thuê, Công ty Lâm nghiệp đã thu hoạch cây bạch đàn ông M đã nhận lại đất, do đó ông M để cho cây bạch đàn tái sinh trên lô đất để sau này tiếp tục thu hoạch cây bạch đàn. Khi đến khoảng tháng 7 năm 2017 thì ông M phát hiện vợ chồng ông Y' D và bà H' N đã phá bỏ toàn bộ cây bạch đàn và tự ý trồng cây sắn trên toàn bộ diện tích lô đất. Vì điều kiện ở xa với lô đất trên nên ông M không biết được rõ thời điểm ông Y' D và bà H' N trồng cây sắn trên đất. Ông M cũng đã nhiều lần đến nhà yêu cầu ông Y' D và bà H' N phải có trách nhiệm trả lại toàn bộ diện tích lô đất nhưng ông Y' D và bà H' N vẫn không chịu trả. Ông M có đưa bằng chứng là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền cấp thì ông Y' D và bà H' N cho rằng đây là giấy tờ giả nên không đồng ý trả lại đất.

Ông M làm đơn khởi kiện gửi UBND xã P giải quyết, tuy nhiên vợ chồng ông Y' D và bà H' N không hợp tác nên không hòa giải được, do vậy ông M tiếp tục khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Y' D và bà H' N phải có trách nhiệm trả lại cho ông M toàn bộ lô đất đã lấn chiếm với diện tích là 18.654m^2, tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 11.

Bị đơn ông Y' D và bà H' N trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Như M: Lô đất đang tranh chấp, ông bà khai hoang từ năm 1990, sau đó sử dụng lô đất được 03 năm thì bỏ đi không sử dụng. Sau đó đến khoảng năm 2013 ông bà có quay lại để trồng cây sắn trên toàn bộ lô đất. Khi đó ông bà cũng thấy trên đất có gốc cây bạch đàn đã bị cắt thu hoạch trên toàn bộ diện tích lô đất. Ông bà không biết ai đã trồng cây bạch đàn trước đó. Hiện nay ông bà đã trồng trên toàn bộ lô đất này là cây sắn. Ông bà không đồng ý trả lại lô đất vì cho rằng đây là đất của ông bà chứ không phải đất của ông M.

Chị H' S và chị H' B là hai người con của ông Y' D và bà H' N đã làm đơn từ chối tham gia tố tụng. Ngoài ra hai chị còn cho rằng: Cha mẹ các chị là ông Y' D và bà H' N đang trồng sắn trên diện tích một lô đất tại thôn M, xã P, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Các chị đã lập gia đình ở riêng nên việc cha mẹ tranh chấp đất như thế nào, các chị không biết cụ thể và không tham gia vào công việc đó.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cũng đã triệu tập hợp lệ các văn bản tố tụng: Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ

và hòa giải; Thông báo về phiên hòa giải nhưng ông Y' D bà bà H' N đều vắng mặt không có lý do, do vậy vụ án không hòa giải được.

Tại phiên tòa ngày hôm nay ông Phạm Như M vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của mình qua đó yêu cầu vợ chồng ông Y' D và bà H' N phải có trách nhiệm trả lại toàn bộ diện tích lô đất đã lấn chiếm, đất tọa lạc tại thôn M, xã P, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Ông M cũng đồng ý để ông Y' D và bà H' N được thu hoạch toàn bộ cây sắn trên lô đất và trả toàn bộ lô đất cho ông M, phải trả đất trước ngày 30/4/2018.

Đồng bị đơn: vợ chồng ông Y' D và bà H' N đã được Tòa án giao Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ nhưng tại phiên tòa hôm nay ông Y' D bà bà H' N cũng vắng mặt không có lý do lần thứ hai.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Bông tham gia phiên toà phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án theo đúng thẩm quyền, xác định mối quan hệ tranh chấp, những người tham gia tố tụng đúng, đủ; tiến hành thu thập chứng cứ, hoà giải, tống đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng, chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu Thẩm phán đã chấp hành đúng với quy định tại Điều 48 BLTTDS và tiến hành các hoạt động tố tụng khác khi giải quyết vụ án theo đúng quy định của BLTTDS; Đối với thành phần HĐXX không có thành viên nào thuộc trường hợp phải thay đổi, việc hỏi tại phiên tòa, thời hạn xét xử cũng như thủ tục tống đạt được đảm bảo đúng các quy định của BLTTDS về phiên toà sơ thẩm.

Tại phiên tòa đồng bị đơn vắng mặt lần thứ hai không có lý do, quyết định hoãn phiên tòa đã được giao nhận, do vậy Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án là đúng quy định.

Về nội dung: Nguyên đơn thực hiện quyền khởi kiện, cung cấp đủ tài liệu, chứng cứ chứng minh cho quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bị đơn không hợp tác để làm việc.

Qua chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do đương sự cung cấp và tòa án thu thập đươc công khai và kiểm tra tại phiên tòa, qua kết quả tranh luận tại phiên tòa thì có đủ cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc vợ chồng ông Y' D và bà H' N phải có nghĩa vụ trả lại cho hộ ông Phạm Như M toàn bộ diện tích đất là 18.654m^2 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 427754 tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 11 đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông Phạm Như M. Trả đất trước ngày 30/4/2018. Đối với cây sắn trồng trên đất, do là cây trồng hàng năm nên cần giao

cho vợ chồng ông Y’ D và bà H’ N có trách nhiệm phải thu hoạch trước ngày 30/4/2018.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày và xác nhận của các đương sự trước phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Vụ án Tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Như M với vợ chồng ông Y’ D và bà H’ N, đồng bị đơn đều có địa chỉ thường trú tại buôn B, xã P, huyện B nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông.

Đồng bị đơn ông Y’ D và bà H’ N hiện nay đang cư trú tại buôn B, xã P, đã được giao giấy triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến phiên tòa để tham gia tố tụng. Tòa án đã tiến hành giao quyết định hoãn phiên tòa cho đồng bị đơn theo đúng quy định của pháp luật nên HĐXX vẫn tiến hành xét xử vụ án là phù hợp với điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với các chị H’ S và H’ B là hai người con của ông Y’ D và bà H’ N, đã được Tòa án thông báo nội dung vụ án nhưng chị H’ S và H B cho rằng đã ở riêng và không liên quan gì nên đã làm đơn từ chối tham gia tố tụng. Do vậy HĐXX không đặt ra để giải quyết.

Tài sản tranh chấp đã được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm Như M và bà Trần Thị Y. Tuy nhiên, bà Y đã mất ngày 29/5/2013 theo giấy chứng tử số 14 ngày 04/6/2013 của UBND thị trấn K, do vậy trong vụ án chỉ có ông Phạm Như M là người khởi kiện.

[2] Về nội dung:

Tại bản tự khai và biên bản không tiến hành hòa giải được do Tòa án thu thập và tranh tụng tại phiên tòa ngày hôm nay HĐXX thấy rằng: Vào năm 1998 gia đình ông M có khai hoang lô đất có diện tích là 39.291m^2 tại thôn M, xã P, huyện B, sử dụng đến năm 2008 được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2009 ông M có chuyển nhượng cho người khác một phần lô đất với diện tích là 20.637m^2, quá trình làm thủ tục chuyển nhượng để tách thửa, UBND huyện B đã thu hồi bìa đỏ cũ và cấp bìa đỏ mới với diện tích còn lại là 18.654m^2, tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 11, cấp cho hộ ông Phạm Như M và bà Trần Thị Y, ký cấp ngày 14/10/2009, sau đó do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông M cho Công ty Lâm Nghiệp B thuê để trồng cây bạch đàn, thời hạn thuê là 05 năm, sau khi hết thời hạn

cho thuê, ông M đã nhận lại đất. Khi đến khoảng tháng 7 năm 2017 thì ông M phát hiện vợ chồng ông Y' D và bà H' N đã phá bỏ toàn bộ cây bạch đàn tái sinh và tự ý trồng cây sắn trên toàn bộ diện tích lô đất mà không biết lấn chiếm từ thời điểm nào. Ông M cũng đã nhiều lần đến nhà yêu cầu ông Y' D và bà H' N phải có trách nhiệm trả lại toàn bộ diện tích lô đất nhưng ông Y' D và bà H' N không chịu trả.

Đồng bị đơn cho rằng lô đất đang tranh chấp là ông bà tự khai hoang từ năm 1990, sau đó sử dụng lô đất được 03 năm thì bỏ đi không sử dụng nữa. Sau đó đến khoảng năm 2013 ông bà quay lại tiếp tục sử dụng để trồng cây sắn. Khi đó ông bà cũng thấy trên đất có gốc cây bạch đàn đã bị cắt thu hoạch trên toàn bộ diện tích lô đất. Ông bà không biết ai đã trồng cây bạch đàn trên đất. Hiện nay ông bà đang trồng cây sắn trên lô đất. Ông bà không đồng ý trả lại lô đất vì cho rằng đây là đất của ông bà.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 04/12/2017. Tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 11 có diện tích là 18.654m^2 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 427754, cấp cho hộ ông Phạm Như M và bà Trần Thị Y, ký cấp ngày 14/10/2009. Có tứ cận:

+ Phía Đông giáp đất của Ủy ban nhân dân xã P, cạnh dài 188m;

+ Phía Tây giáp đất ông Ngọc Văn T và ông Lê Văn C, cạnh dài 184m;

+ Phía Nam giáp đất ông Đinh Văn L, cạnh dài 80m;

+ Phía Bắc giáp đường đi (đường mòn) và đất ông Đinh Văn L, cạnh dài 116m.

Căn cứ theo Quyết định số 43/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc Ban hành quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk. Đơn giá: 10.000đ/m^2 – Đất rừng sản xuất.

Giá trị của lô đất: 18.654m^2 x 10.000đ/m^2 = 186.540.000 đồng.

Tại biên bản khảo sát giá trị thực tế lô đất theo giá chuyển nhượng của thị trường tại địa bàn thôn M, xã P, huyện B tại thời điểm định giá ngày 04/12/2017 thì 1000m^2 đất tại khu vực này có giá trị là: 10.000.000 đồng.

Tại thời điểm định giá, giá trị của lô đất có giá theo giá thị trường tương đương với giá đất do UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành. Do vậy Hội đồng định giá quyết định tính theo bảng giá do UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành.

Tài sản trên toàn bộ lô đất là cây sắn, trồng từ đầu năm 2017 (niên vụ 2017 – 2018) cây phát triển bình thường, xanh tốt. Chiều cao trung bình của cây là 01m.

Trên đất còn có 32 cây bạch đàn (thứ sinh), trước đây cây bị chặt sát gốc khai thác hiện đã mọc lại, cây cao trung bình 4m, đường kính cây 15cm. Cây phát

triển bình thường. Tất cả những cây này mọc ở ranh lô đất về hướng Bắc làm hàng rào lô đất.

Các cây trồng trên đất là cây sắn và cây bạch đàn, nguyên đơn không yêu cầu định giá.

Đối với ý kiến phản tố của vợ chồng ông Y' D và bà H N cho rằng toàn bộ lô đất đang tranh chấp mà ông bà đang sử dụng trồng cây sắn là do ông bà khai hoang từ năm 1990 và sử dụng được 03 năm thì bỏ đi sau. Đến năm 2013 mới quay lại để trồng trọt trên toàn bộ phần diện tích lô đất này, là không có căn cứ, mặt khác đồng bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu của mình nên HĐXX không chấp nhận.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Như M, việc gia đình ông M khai hoang và sử dụng thửa đất 39 từ năm 1998, được UBND huyện B công nhận và cấp bìa đỏ vào năm 2008 với diện tích là 39.291m^2, đến năm 2009 chuyển nhượng một phần cho người khác và phần còn lại được cấp bìa đỏ 18.654m^2, quá trình cấp bìa đỏ đúng quy trình và thủ tục, không có ai khiếu nại gì. Việc xảy ra tranh chấp là do vợ chồng ông Y' D và bà H N tự ý phá bỏ các cây bạch đàn tái sinh và trồng cây sắn trên đất, tất cả các chứng cứ, tài liệu của đương sự cung cấp và do Tòa án thu thập được đều thể hiện điều đó, như vậy HĐXX xét thấy vợ chồng ông Y' D và bà H' N có lấn chiếm đất của hộ ông M là hoàn toàn đúng với thực tế, việc ông M khởi kiện là hoàn toàn có căn cứ nên cần được chấp nhận toàn bộ. HĐXX cần buộc vợ chồng ông Y' D và bà H N phải có trách nhiệm trả lại cho ông Phạm Như M phần diện tích đất đã lấn chiếm là 18.654m^2, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 427754, thửa đất số 39, tờ bản đồ số 11 cho hộ ông Phạm Như M. Trả đất trước ngày 30/4/2018.

Đối với cây sắn là cây trồng hàng năm nên giao cho vợ chồng ông Y' D và bà H N có trách nhiệm phải thu hoạch trước ngày 30/4/2018.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí cho Hội đồng để thẩm định, định giá tài sản là 600.000 đồng, ông M đã nộp tạm ứng số tiền trên. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, căn cứ theo Điều 157 và Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí, nên cần buộc vợ chồng ông Y' D và bà H' N phải liên đới trả lại cho ông M.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông M được chấp nhận nên buộc ông Y' D và bà H' N phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông Phạm Như M là phù hợp với quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 48; 220; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; 266; 271; 273; 278; 147 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 158; 166; 221 Bộ luật dân sự;

- Áp dụng Điều 97; 100; 166; 203 Luật đất đai 2013;

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Như M về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Buộc vợ chồng ông Y' D và bà H' N phải có trách nhiệm trả lại cho hộ ông Phạm Như M toàn bộ phần diện tích đất đã lấn chiếm là 18.654m^2, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 427754, tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 11 cho hộ ông Phạm Như M, ký cấp ngày 14/10/2009. Đất tọa lạc tại thôn M, xã P, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Lô đất có tứ cận:

+ Phía Đông giáp đất của Ủy ban nhân dân xã P, cạnh dài 188m;

+ Phía Tây giáp đất ông Ngọc Văn T và ông Lê Văn C, cạnh dài 184m;

+ Phía Nam giáp đất ông Đinh Văn L, cạnh dài 80m;

+ Phía Bắc giáp đường đi (đường mòn) và đất ông Đinh Văn L, cạnh dài 116m.

Trả đất trước ngày 30/4/2018.

Giao cho vợ chồng ông Y' D và bà H' N có trách nhiệm phải thu hoạch toàn bộ cây sắn (mì) trên đất trước ngày 30/4/2018.

[2] Về chi phí tố tụng: Tiền chi phí cho Hội đồng thẩm định, định giá tài sản là 600.000đ. Ông M đã nộp tạm ứng số tiền trên. Buộc vợ chồng ông Y' D và bà H' N phải liên đới trả lại cho ông Phạm Như M số tiền 600.000đ *(sáu trăm nghìn đồng).*

[3] Về án phí: Buộc vợ chồng ông Y' D và bà H' N phải liên đới chịu (186.540.000đ x 5%) 9.327.000đ *(Chín triệu ba trăm hai mươi bảy nghìn đồng)* tiền án phí Dân sự sơ thẩm. Nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Bông.

Trả lại cho ông Phạm Như M số tiền 2.500.000đ *(Hai triệu năm trăm nghìn đồng)* đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Bông theo biên lai số: 0001737 ngày 18/10/2017.

Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn mười lăm ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Đồng bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn mười lăm ngày, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp 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 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 Đăk Lắk;
- VKSND H Krông Bông;
- THADS H Krông Bông;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; VT.

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

Chu Văn Hồi