TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN B** **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **39**/2017/DS-ST
Ngày: 11 - 9 - 2017
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định về việc cấp GCNQSDĐ giữa bà H và vợ chồng ông Tr, bà D.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN B- TỈNH LÂM ĐỒNG
***Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**

Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Đức Trường** - Thẩm phán.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Ry**

2. Bà **Hoàng Thị Mỹ Hằng**

Thư ký phiên tòa: Ông **Trương Quang Vũ** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện B1, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B1, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà **Vũ Ngọc Anh** - Kiểm sát viên.

Ngày **11** tháng **9** năm **2017** tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B1, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 15/2017/TLST- DS ngày 22 tháng 02 năm 2017 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Quyết định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 56/2017/QĐXXST- DS ngày 21 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự.

* *Nguyên đơn*: Bà **Lê Thị H**, sinh năm: 1958

Địa chỉ cư trú: Xóm 1- Thôn 9- xã L- huyện B1- tỉnh Lâm Đồng.

* *Bị đơn*: Vợ chồng ông **Nguyễn Quốc Tr**, sinh năm: 1962

và bà **Trương Thị D**, sinh năm: 1970

Địa chỉ cư trú: Thôn 1- xã N- huyện B1- tỉnh Lâm Đồng.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

- **Ủy ban nhân dân huyện B1, tỉnh Lâm Đồng**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Trung K** Chức vụ: Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Trung T** Chức vụ: Phó Chủ tịch.

Địa chỉ: Đường Đ- Thị trấn Y- huyện B1- tỉnh Lâm Đồng. "văn bản ủy quyền số 1154a/GUQ ngày 8 tháng 8 năm 2016".

- Vợ chồng ông **Lường Viết V**, sinh năm: 1979

và bà **Lưu Thị V1**, sinh năm: 1982

Địa chỉ cư trú: Thôn 1- xã N- huyện B1- tỉnh Lâm Đồng.

(*Bà H, vợ chồng ông Tr, bà D và vợ chồng ông V, bà V1 có mặt;*

Ông T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 17 tháng 12 năm 2015, đơn khởi kiện bổ sung ngày 26 tháng 9 năm 2016 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn bà Lê Thị H trình bày:

Vào ngày 05/5/2011 bà H có mua 01 lô đất của ông Dương Văn V2 (hiện nay đã chết) diện tích khoảng 5 sào. Khi mua bán hai bên có lập giấy tay, có xác nhận của Trưởng thôn và UBND xã N, huyện B1. Trước khi bà H nhận chuyển nhượng diện tích đất trên thì vào ngày 24/4/2004 ông V2 có ủy quyền cho vợ chồng ông V, bà V1 làm nhà và vườn. Thực tế thì bà H mua của vợ chồng ông V, bà V1 nhưng cũng chỉ làm giấy tay nên các bên đã thống nhất làm giấy mua bán tay trực tiếp từ ông V2 sang cho bà H chứ không cần thiết pV3 thông qua vợ chồng ông V, bà V1.

Sau khi lập giấy tờ mua bán đất thì ông V2 tiến hành bàn giao đất, có mốc giới cụ thể rõ ràng cho bà H canh tác sử dụng ổn định từ đó đến nay không có ai tranh chấp.

Đến ngày 10/10/2015 bà H mới biết vợ chồng ông Tr, bà D đã tự ý kê khai diện tích khoảng 1.286m^2 thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 14 xã N thuộc quyền quản lý sử dụng của bà H và hiện nay vợ chồng ông Tr, bà D đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Bà H đã làm đơn khiếu nại nhưng UBND huyện B1 không giải quyết.

Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 015335 do UBND huyện B1 cấp cho vợ chồng ông Tr, bà D ngày 10/9/2014; buộc vợ chồng ông Tr, bà D phải trả lại cho bà H toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm là 1.286m^2 thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại Thôn 1, xã N, huyện B1.

Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Quốc Tr, bà Trương Thị D trình bày:

Vào năm 2004 vợ chồng ông Tr, bà D có mua 01 lô đất của ông Nguyễn Văn V3 (quê quán ở Quảng Ngãi nhưng hiện nay không biết ông V3 đang cư trú ở đâu) diện tích khoảng 5ha. Khi mua bán hai bên có lập giấy tờ mua bán tay. Sau khi mua bán, vợ chồng ông bà nhận đất và canh tác sử dụng ổn định từ đó đến nay. Năm 2014 vợ chồng ông bà tiến hành làm thủ tục đăng ký kê khai và được UBND huyện B1 cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 015335 do UBND huyện B1 ngày 10/9/2014 diện tích đất 1.286m^2 thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại Thôn 1, xã N, huyện B1.

Do vậy, bà H khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 015335 nói trên và buộc vợ chồng ông bà vợ chồng ông Tr, bà D phải trả lại cho bà H toàn bộ diện tích đất 1.286m^2 thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 14 thì vợ chồng ông Tr, bà D không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện B1, đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Trung T trình bày:

Trình tự thủ tục, nội dung cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa 18 tờ bản đồ số 14, xã N, huyện B1 cho ông Nguyễn Quốc Tr, bà Trương Thị D là không đủ cơ sở trả lời. Lý do hồ sơ gốc cấp giấy chứng nhận QSD đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B1 cung cấp không đầy đủ. UBND huyện B1 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Lường Viết V và bà Lưu Thị V1 trình bày:

Vào năm 2003 vợ chồng ông bà mua miếng đất trên của ông Dương Văn V2 và canh tác từ đó đến năm 2011 không tranh chấp với ai, sau đó bán lại cho bà H có sự chứng kiến của bà con xung quanh. Từ năm 2011 bà H đã sử dụng bình thường không có sự tranh chấp với ai. Đến năm 2015 bà H mới biết miếng đất trên đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho vợ chồng ông Tr, bà D. Vì vậy, vợ chồng ông V, bà V1 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết và làm rõ để trả lại đất cho bà H.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B1 tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B1 đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H đối với vợ chồng ông Nguyễn Quốc Tr, bà Trương Thị D; công nhận quyền sử dụng 1.286m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 14 xã N cho bà Lê Thị H; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 015335 do UBND huyện B1 cấp cho vợ chồng ông Tr, bà D ngày 10/9/2014. Về chi phí tố tụng và án phí DSST đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

- Về tố tụng: Bà Lê Thị H có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện B1, tỉnh Lâm Đồng giải quyết về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Nguyễn Quốc Tr, bà Trương Thị D và yêu cầu hủy Quyết định của UBND huyện B1 về việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho vợ chồng ông Nguyễn Quốc Tr, bà Trương Thị D. Theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B1, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện B1 là ông Nguyễn Trung T vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông Nguyễn Trung T là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 14 xã N diện tích 1.286m^2, thửa đất số 206, tờ bản đồ số 14 xã N diện tích 10.200m^2 và thửa đất số 02, tờ bản đồ số 13 xã N diện tích 26.564m^2 đất trồng cây lâu năm đã được UBND huyện B1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 015335, BV 015333, BV 015334 cho vợ chồng ông Tr, bà D ngày 10/9/2014.

Về nguồn gốc thửa đất số 18 mà hai bên đang tranh chấp: Bà H cho rằng diện tích đất này là của ông V2. Năm 2004 ông V2 đã ủy quyền cho vợ chồng ông V, bà V1 làm nhà và vườn nên đến năm 2011 bà H nhận chuyển nhượng lại của vợ chồng ông V, bà V1 cũng chỉ bằng giấy viết tay. Vì vậy, các bên đã thống nhất làm giấy chuyển nhượng viết tay trực tiếp từ ông V2 sang cho bà H mà không cần thông qua vợ chồng ông V, bà V1. Quá trình sử dụng, đến năm 2015 bà H mới biết diện tích đất nói trên UBND huyện B1 đã cấp giấy chứng nhận QSD đất số BV 015335 cho vợ chồng ông Tr, bà D nên xảy ra tranh chấp.

Còn vợ chồng ông Tr, bà D thì cho rằng toàn bộ diện tích đất trên ông bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn V3, hai bên cũng chỉ viết giấy tay. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông bà đã canh tác và sử dụng ổn định từ đó đến năm 2014 thì tiến hành đăng ký kê khai và được cấp 03 giấy chứng nhận QSD đất số BV 015335, BV 015333, BV 015334 theo đúng quy định của pháp luật.

Qua xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của đương sự thì thấy rằng: Diện tích đất 1.286m^2 đất trồng cây lâu năm mà hiện nay vợ chồng ông Tr, bà D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc do vợ chồng ông Tr, bà D nhận chuyển nhượng của ông V3 năm 2004. Trước đó, khi ông V3 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông V4 thì có bà Lưu Thị V5 làm chứng đi chỉ ranh; đến khi ông V3 chuyển

nhượng lại cho vợ chồng ông Tr, bà D thì bà V5 cũng là người đi chỉ ranh. Còn bà H nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông V, bà V1 được hợp thức hóa bằng giấy sang nhượng do ông V2 viết cho bà H cũng được những người làm chứng xác nhận là đất không có tranh chấp với ai. Qua xem xét giấy sang nhượng do ông V2 viết chuyển nhượng đất cho bà H về tứ cận cũng không thể hiện là phần đất nào là giáp suối. Như vậy, việc vợ chồng ông Tr, bà D làm thủ tục đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận QSD đất là phù hợp.

Tại công văn số 1515/UBND ngày 14/8/2017 của UBND huyện B1 cho rằng: *Trình tự thủ tục, nội dung cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa 18 tờ bản đồ số 14, xã N, huyện B1 cho ông Nguyễn Quốc Tr, bà Trương Thị D là không đủ cơ sở trả lời. Lý do hồ sơ gốc cấp giấy chứng nhận QSD đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B1 cung cấp không đầy đủ.*

Tuy nhiên, căn cứ vào Phiếu cung cấp thông tin đất đai số 313/PCCTT ngày 25/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B1 thì toàn bộ hồ sơ đăng ký kê khai như Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Tờ khai xác nhận nguồn gốc và mốc thời gian sử dụng đất, Biên bản xác minh hiện trạng, Trích lục bản đồ thửa đất, Tờ trình đề nghị công nhận QSD đất và cấp giấy chứng nhận QSD đất của Phòng tài nguyên và môi trường huyện B1 cũng như Danh sách công khai kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất tại xã N, Tờ trình đề nghị cấp giấy chứng nhận QSD đất của UBND xã N, huyện B1…đều thể hiện các thửa đất trong đó có diện tích đất 1.286m^2 thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 14 là đất do vợ chồng ông Tr, bà D sử dụng ổn định và không có tranh chấp. Việc UBND huyện B1 đã quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 015335 ngày 10/9/2014 đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.286m^2 cho vợ chồng ông Tr, bà D là hoàn toàn phù hợp và đúng quy định của pháp luật về đất đai. Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 015335 do UBND huyện B1 cấp cho vợ chồng ông Tr, bà D ngày 10/9/2014; buộc vợ chồng ông Tr, bà D phải trả lại toàn bộ diện tích đất 1.286m^2 thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại Thôn 1, xã N, huyện B1 là không có cơ sở để chấp nhận.

Trên diện tích đất tranh chấp, bà H đã xây dựng nhà tạm làm chuồng heo và ao, giá trị theo chứng thư thẩm định là 52.093.600đ. Do đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Tr, bà D nên cần buộc vợ chồng ông Tr, bà D phải thanh toán cho bà H giá trị tài sản trên đất là 52.093.600đ. Vợ chồng ông Tr, bà D được toàn quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ tài sản trên diện tích đất nói trên.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H. Buộc vợ chồng ông Tr, bà D phải thanh toán cho bà H giá trị tài sản trên đất là

52.093.600đ. Vợ chồng ông Tr, bà D được toàn quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ tài sản trên diện tích đất nói trên gồm nhà tạm, ao.

- Về chi phí tố tụng: Số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản là 5.319.200đ mà bà H đã nộp tạm ứng. Tại phiên tòa hôm nay, bà H không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không đề cập đến.

- Về án phí: Vụ kiện có giá ngạch, do yêu cầu của bà H không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên buộc bà H phải chịu 200.000đ tiền án phí đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất và phải chịu tiền án phí trên giá trị tài sản tranh chấp (đất) theo chứng thư thẩm định giá. Cụ thể là: 32.150.000đ x 5% = 1.607.500đ.

Vợ chồng ông Tr, bà D phải chịu tiền án phí trên giá trị tài sản tranh chấp (nhà tạm, ao chứa nước) theo chứng thư thẩm định giá. Cụ thể là: 52.093.600đ x 5% = 2.604.680đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 357, Điều 468 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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, lệ phí Tòa án*".

1- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H đối với vợ chồng ông Nguyễn Quốc Tr, bà Trương Thị D và Ủy ban nhân dân huyện B1 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Quyết định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*":

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Quốc Tr, bà Trương Thị D phải thanh toán cho bà Lê Thị H giá trị tài sản trên đất là 52.093.600đ (*Năm mươi hai triệu không trăm chín mươi ba ngàn sáu trăm đồng*).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Vợ chồng ông Nguyễn Quốc Tr, bà Trương Thị D được toàn quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ tài sản trên diện tích đất nói trên gồm nhà tạm, ao.

2- Về án phí:

Bà Lê Thị H phải chịu 200.000đ tiền án phí đối với yêu cầu hủy Quyết định về việc cấp giấy chứng nhận QSD đất và 1.607.500đ tiền án phí trên giá trị tài sản tranh chấp. Tổng cộng bà Lê Thị H phải nộp 1.807.500đ (*Một triệu tám trăm lẻ bảy ngàn năm trăm đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà Lê Thị H đã nộp là 750.000đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2013/0006562 ngày 06 tháng 01 năm 2016 và số tiền 200.000đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2013/0006835 ngày 26 tháng 9 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B1, tỉnh Lâm Đồng. Bà Lê Thị H còn phải nộp 857.500đ (*Tám trăm năm mươi bảy ngàn năm trăm đồng*) tiền án phí.

Vợ chồng ông Nguyễn Quốc Tr, bà Trương Thị D phải chịu 2.604.680đ (*Hai triệu sáu trăm lẻ bốn ngàn sáu trăm tám mươi đồng*) tiền án phí DSST.

3- Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:
- *VKSND huyện B1;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

Đã ký

Nguyễn Đức Trường