

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN ĐỒNG PHÚ
TỈNH BÌNH PHƯỚC

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: **05/2020/ST-DS**

Ngày 01/4/2020

Tranh chấp: “*Quyền sử dụng đất,*

Yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỒNG PHÚ, TỈNH BÌNH PHƯỚC

Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà:* **Ông Lê Văn Trung**
- *Các Hội thẩm nhân dân:* **Ông Nguyễn Thành Hạnh**
Ông Vũ Trung Thành

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên toà: **Bà Nguyễn Thị Hoài Thương** –
Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước .

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước tham
gia phiên toà: **Ông Bùi Anh Tuấn** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31/3/2020 và 01/4/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện
Đồng Phú, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số
09/2020/TLST-DS ngày 04/02/2020 về tranh chấp “*Quyền sử dụng đất, yêu cầu
hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
01/2020/QĐST-DS ngày 20/02/2020 giữa các đương sự:

- * Nguyên đơn: **Ông Nguyễn Văn L**, sinh năm 1956 (có mặt)
Bà Mai Thị X, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: tổ 99, KP Bàu Ké, TT Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn: Luật sư
Ngô Quốc Chiến, VPLS Quốc Tế, Đoàn luật sư tỉnh Bình Phước (có mặt).

- * Bị đơn: **Ông Đinh Ngọc L**, sinh năm 1957 (có mặt)
Bà Đinh Thị L, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: tổ 99, KP Bàu Ké, TT Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Vĩnh H, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: tổ 99, KP Bàu Ké, TT Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

UBND huyện Đ.P

Đại diện theo ủy quyền có ông Nguyễn Văn Ng, Phó trưởng phòng TN-MT huyện Đ.P tham gia tố tụng. (vắng mặt).

* Người làm chứng:

Ông Lê Văn H, sinh năm 1950 (có mặt)

Ông Mai Văn Th, sinh năm 1967 (có mặt)

Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1959 (có mặt)

Bà Phạm Thị T, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: tổ 99, KP Bàu Ké, TT Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/5/2018, các bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn L trình bày:

Ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X đang sử dụng diện tích đất là 14.092,1 m² tọa lạc tại tổ 99, KP Bàu Ké, TT Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, đất đã được UBND huyện Đ.P, tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3008/QSĐĐ/980/QĐ – UBCH ngày 10/6/2004. Nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Ch, sinh năm 1950 trú tại Kp 1, Hòa Lợi, Bến Cát, Bình Dương vào năm 1987, sử dụng ổn định từ đó đến nay. Khi ông Đinh Ngọc L nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Vĩnh H thì xảy ra tranh chấp với ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X.

Phần đất tranh chấp có diện tích 4.388,4 m² tọa lạc tại tổ 99, Kp Bàu Ké, TT Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước; đất đã được UBND huyện Đ.P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 6926/QSĐĐ/1979/QĐ-UBND ngày 16/06/2009 mang tên Đinh Ngọc L. Khi tranh chấp xảy ra, ở địa phương đã hòa giải nhưng không thành, ông Nguyễn Vĩnh H có thừa nhận ranh đất vẫn còn nguyên hiện trạng và khẳng định ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X không xâm phạm của ông Đinh Ngọc L.

Phần đất tranh chấp do ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X sử dụng từ năm 1987, trồng lúa đến năm 2004 mới cải tạo đất trồng điều và hàng ranh cây xà cừ hiện nay còn gốc; năm 2011 ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X cắt điều trồng cao su và trực tiếp canh tác sử dụng cho đến nay nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cấp cho ông Đinh Ngọc L. Nay ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận cho ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X được quyền sử dụng phần đất có diện tích 4.388,4 m² tọa lạc tại tổ 99, Kp Bàu Ké, TT Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, đồng thời đề nghị Tòa án kiến nghị các cơ quan có thẩm quyền tạo điều kiện cho ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X được làm thủ tục sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 6926/QSĐĐ/1979/QĐ-UBND cấp ngày 16/06/2009 đứng tên ông Đinh Ngọc L đối với phần đất diện tích 4.388,4 m² nói trên.

Bà Mai Thị X thống nhất với lời trình bày của chồng là ông Nguyễn Văn L;

*** Bị đơn ông Đinh Ngọc L trình bày:**

Vào ngày 11/4/2005, vợ chồng ông Đinh Ngọc L, bà Đinh Thị L có thỏa thuận với ông Nguyễn Vĩnh H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 19.954 m² tọa lạc tại tổ 99, KP Bàu Ké, TT Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước với số tiền là 130.000.000 đồng, có lập giấy viết tay. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Đinh Ngọc L, bà Đinh Thị L đã làm thủ tục sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được UBND huyện Đ.P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AP 683005, vào sổ số 6926/QSDD/1979/QĐ-UBND ngày 16/06/2009.

Khoảng vào tháng 9/2009, ông Đinh Ngọc L, bà Đinh Thị L mới phát hiện diện tích mà vợ chồng ông Đinh Ngọc L, bà Đinh Thị L nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Vĩnh H không đủ 19.954 m², chỉ còn khoảng 15.000 m². Lý do: Trong thời gian ông Đinh Ngọc L đi chữa bệnh thì hộ ông Nguyễn Văn L lấn chiếm đất khoảng hơn 4.000 m² (đo đạc thực tế là 4.388,4 m²). Kể từ năm 2005 đến nay phần đất tranh chấp là do ông Nguyễn Văn L bà Mai Thị X quản lý, sử dụng và trồng điều, trồng cao su nhưng ông Đinh Ngọc L khẳng định là đất thuộc quyền sử dụng của ông Đinh Ngọc L, bà Đinh Thị L, được nhà nước cấp quyền sử dụng đất, được các nhân chứng chứng thực nên ông Đinh Ngọc L đã khởi kiện, khiếu nại từ năm 2009 đến nay vẫn chưa giải quyết dứt điểm.

Nay ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận cho ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X được quyền sử dụng phần đất nói trên, đồng thời đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 6926/QSDD/1979/QĐ-UBND cấp ngày 16/06/2009 cấp cho ông Đinh Ngọc L với lý do: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 6926//QSDD/1979/QĐ-UBND cấp ngày 16/06/2009 gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của hộ ông Nguyễn Văn L thì ông Đinh Ngọc L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X, có yêu cầu phản tố đòi buộc ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X trả lại cho ông Đinh Ngọc L bà Đinh Thị L phần đất có diện tích 4.388,4 m² mà ông Nguyễn Văn L đã lấn chiếm, quản lý, sử dụng.

Bà Đinh Thị L thống nhất với lời trình bày của chồng là ông Đinh Ngọc L.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vĩnh H trình bày:**

Ông Nguyễn Vĩnh H là con trai của bà Võ Thị Thu V, ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X, ông Đinh Ngọc L, bà Đinh Thị L là hàng xóm của của ông Nguyễn Vĩnh H, không có mâu thuẫn gì trong cuộc sống.

Thửa đất có diện tích 19.954 m² thuộc thửa số 01 tờ bản đồ 06 TT Tân Phú, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 6926/QSDD/1919/QĐ-UBND

ngày 16/6/2009 đứng tên ông Đinh Ngọc L có nguồn gốc do bà Võ Thị Thu V khai phá và được UBND huyện Đ.P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 681/QSDĐ ngày 29/5/2000). Năm 2005, bà Võ Thị Thu V chuyển quyền cho ông Nguyễn Vĩnh H sử dụng toàn bộ thửa đất nói trên.

Năm 2005, ông Nguyễn Vĩnh H chuyển nhượng cho ông Đinh Ngọc L toàn bộ thửa đất nói trên, đến ngày 03/6/2009, mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực, được UBND huyện Đ.P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 6926/QSDĐ/1919/QĐ-UBND ngày 16/6/2009 đứng tên ông Đinh Ngọc L.

Quá trình sử dụng đất được thể hiện như sau: Gia đình bà Vân, ông Nguyễn Vĩnh H khai phá, sinh sống tại mảnh đất đã sang nhượng cho ông Đinh Ngọc L từ những năm sau giải phóng, thửa đất trước đây tiếp giáp suối nên nhiều cây tạp và lồ ô, gia đình bà Vân, ông Nguyễn Vĩnh H sử dụng phần đất khoảng 1,3 ha trồng điều. Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Nguyễn Vĩnh H thì địa phương tự đo vẽ, thông báo cho gia đình ông Nguyễn Vĩnh H được biết. Năm 2009, do không có nhu cầu sử dụng ông Nguyễn Vĩnh H đã chuyển nhượng cho ông Đinh Ngọc L với giá 130.000.000 đồng, các bên thực hiện xong nghĩa vụ giao đất giao tiền. Khi chuyển nhượng, ông Nguyễn Vĩnh H có nói rõ cho ông Đinh Ngọc L được biết thửa đất trên mặc dù có diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoảng 1,9ha nhưng thực tế sử dụng chỉ khoảng 1,3ha, bán với giá 100.000.000 đồng/ha, thành tiền 130.000.000 đồng. Quá trình sử dụng đất thì giữa gia đình ông Nguyễn Vĩnh H và các hộ liền kề trước đây không có tranh chấp.

Nay giữa ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X với ông Đinh Ngọc L bà Đinh Thị L có tranh chấp liên quan đến phần đất 4.388,4 m² trước đây đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Vĩnh H, nhưng thực tế thì ông Lê Văn H, ông Nguyễn Văn Ch là người trực tiếp sử dụng đất tranh chấp, hiện nay đã sang nhượng lại phần đất tranh chấp cho ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn L trồng cao su và sử dụng đất liên tục, ổn định từ trước đến nay. Quá trình sử dụng đất gia đình bà Vân, ông Nguyễn Vĩnh H chưa bao giờ trực tiếp canh tác sử dụng thửa đất hiện nay đang có tranh chấp.

Tại Công văn số 2343/UBND-NC ngày 11/10/2019 UBND huyện Đ.P xác định: Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 6926/QSDĐ/1919/QĐ-UBND ngày 16/6/2009 cấp cho hộ ông Đinh Ngọc L là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Đại diện UBND huyện Đ.P đề nghị Tòa án căn cứ các chứng cứ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, có yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước có quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Đại diện VKND huyện Đồng Phú xác định những người tiến hành tố tụng, đương sự đã tuân thủ và chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa.

- Về nội dung: Đại diện VKND huyện Đồng Phú đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn; công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 4.388,4 m² tọa lạc tại tổ 99, Kp Bàu Ké, TT Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X; Bác yêu cầu phản tố của ông Đinh Ngọc L; đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X về việc đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 6926/QSĐĐ/1979/QĐ-UBND ngày 16/06/2009 mang tên Đinh Ngọc L do đương sự đã rút yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X sau khi phân tích các tài liệu chứng cứ thu thập được, căn cứ vào thực tế sử dụng đất và lời khai của những người làm chứng đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X, công nhận cho ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X được quyền sử dụng, quản lý phần đất tranh chấp có diện tích 4.388,4 m² tọa lạc tại tổ 99, Kp Bàu Ké, TT Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, qua thảo luận và nghị án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Xét trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 681/QSĐĐ ngày 29/5/2000 đứng tên bà Võ Thị Thu V, số 04222//CN/177/2005 ngày 05/4/2005 đứng tên ông Nguyễn Vĩnh H và số 6926/QSĐĐ/1979/QĐ-UBND ngày 16/06/2009 mang tên Đinh Ngọc L

Quá trình xác minh thu thập chứng cứ xác định: Thửa đất có diện tích 19.954 m² thuộc thửa số 01 tờ bản đồ 06 TT Tân Phú, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 6926/QSĐĐ/1919/QĐ-UBND ngày 16/6/2009 đứng tên ông Đinh Ngọc L. Nguồn gốc thửa đất này do bà Võ Thị Thu V, sinh năm 1934, cư trú tại Kp Bàu Ké, TT Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước khai phá và được UBND huyện Đ.P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 681/QSĐĐ ngày 29/5/2000. Năm 2005, bà Nguyễn Thị Thu Vân chuyển nhượng cho ông Nguyễn Vĩnh H (con trai) toàn bộ thửa đất nói trên.

Năm 2005, ông Nguyễn Vĩnh H chuyển nhượng cho ông Đinh Ngọc L toàn bộ thửa đất nói trên. Ngày 03/6/2009 các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất có chứng thực, ông Đinh Ngọc L đã được UBND huyện Đ.P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 6926/QSĐĐ/1919/QĐ-UBND ngày 16/6/2009.

Thửa đất tranh chấp có diện tích 4.388,4 m² hiện nay được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 6926/QSĐĐ/1919/QĐ-UBND ngày 16/6/2009 đứng tên ông Đinh Ngọc L; những người làm chứng ông Nguyễn Vĩnh H, bà Phạm Thị T, ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị Thanh Thủy, ông Mai Văn Th và (ông Lê Văn H, ông Nguyễn Văn Ch) là người trực tiếp sử dụng đất tranh chấp trước đây, người sử dụng đất liền kề đều khẳng định: Thửa đất tranh chấp do ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Xuân nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Ch (trước đó ông Châu nhận sang nhượng từ ông Lê Văn H năm 1984) và trực tiếp sử dụng ổn định và nhiều lần thay đổi cơ cấu cây trồng, trồng cây lâu năm (điều và cao su) trên đất từ năm 1987 cho đến nay. Quá trình sử dụng đất không bị xử phạt vi phạm hành chính, là người trực tiếp sử dụng đất ổn định lâu dài, thuộc trường hợp được xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, năm 2000, khi UBND huyện Đ.P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 681/QSĐĐ ngày 29/5/2000 cho hộ bà Võ Thị Thu V (sau này cấp lại cho ông Nguyễn Vĩnh H, ông Đinh Ngọc L) đã không căn cứ vào thực tế sử dụng đất của các bên đương sự để xác định hiện trạng, ranh giới và người sử dụng trên thực tế nên đã cấp phần đất tranh chấp có diện tích nói trên cho hộ bà Vân dẫn đến ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn L. Lẽ ra, cần chuyển vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước để xem xét, giải quyết đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 681/QSĐĐ ngày 29/5/2000 cho hộ bà Võ Thị Thu V. Tuy nhiên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 681/QSĐĐ hiện nay đã được nhà nước thu hồi. Việc UBND huyện Đ.P cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Vĩnh H, ông Đinh Ngọc L trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực, do vậy, khi giải quyết vụ án chỉ cần kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào Bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X và yêu cầu phản tố của ông Đinh Ngọc L, bà Đinh Thị L:

Trước đây và tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận cho ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X được quyền sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 4.388,4 m² tọa lạc tại tổ 99, Kp Bàu Ké, TT Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước thửa số 01 tờ bản đồ số 06 TT Tân

Phù theo sơ đồ đo đạc mà Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú lập ngày 17/01/2018. Yêu cầu này được ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X chứng minh qua lời trình bày của mình, chứng minh qua hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 6926/QSĐĐ/1979/QĐ-UBND ngày 16/06/2009 mang tên Đinh Ngọc L và lời khai của các ông Nguyễn Vĩnh H, ông Lê Văn H, ông Nguyễn Văn Ch, bà Phạm Thị T, ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị Thanh Thủy, ông Mai Văn Th.

Xét thấy, quá trình xác minh thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, ông Nguyễn Vĩnh H, ông Lê Văn H cùng những người làm chứng đều khẳng định: Mảnh đất có diện tích 4.388,4 m² hiện đang có tranh chấp do ông Lê Văn H khai phá năm 1980, sau đó sang nhượng lại cho ông Nguyễn Văn Ch, năm 1987, ông Nguyễn Văn Ch sang nhượng cho ông Nguyễn Văn L để trồng lúa. Năm 2004, ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X mót mương trồng điều; năm 2011 thì cắt bỏ điều trồng cây cao su và sử dụng ổn định cho đến nay. Ông Đinh Ngọc L cũng thừa nhận từ năm 2005, ông Đinh Ngọc L nhận sang nhượng lại từ ông Nguyễn Vĩnh H thửa đất 19.954 m² thì phần đất có tranh chấp 4.388,4 m² do vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X trực tiếp quản lý, sử dụng và canh tác.

Ông Nguyễn Vĩnh H xác định quá trình sinh sống tại địa phương bản thân ông Nguyễn Vĩnh H cùng gia đình chưa có ngày nào quản lý, sử dụng và canh tác trên thửa đất tranh chấp cho đến khi sang nhượng lại toàn bộ thửa đất ông Nguyễn Vĩnh H đang ở cho ông Đinh Ngọc L, bà Đinh Thị L. Khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho phần đất ông Nguyễn Vĩnh H đã sang nhượng cho ông Đinh Ngọc L bà Đinh Thị L thì ông Nguyễn Vĩnh H biết được phần đất có tranh chấp được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Vĩnh H nhưng vẫn chưa thực hiện việc điều chỉnh. Việc đo đạc để lập sơ đồ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện khi nào ông Nguyễn Vĩnh H không được biết. Do đó, ông Nguyễn Vĩnh H khẳng định phần đất tranh chấp 4.388,4 m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X;

Năm 2005, khi nhận đất từ ông Nguyễn Vĩnh H, ông Đinh Ngọc L, bà Đinh Thị L biết được phần đất tranh chấp do ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X là người quản lý, sử dụng, canh tác trồng điều trên phần đất có diện tích 4.388,4 m² từ trước đó. Năm 2009, sau khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Đinh Ngọc L bà Đinh Thị L cho rằng ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X lấn chiếm phần đất 4.388,4 m² và khởi kiện.

Như vậy, căn cứ vào lời trình bày của ông Nguyễn Vĩnh H, ông Lê Văn H, ông Nguyễn Văn Ch (trước đây), lời xác nhận của những người làm chứng sinh sống ổn định tại địa phương, thực tế sử dụng đất thì xác định ông Nguyễn Văn L,

bà Mai Thị X là người quản lý, sử dụng, canh tác phần đất tranh chấp có diện tích 4.388,4 m² liên tục ổn định từ năm 1987 đến nay. Như nhận định ở mục [1], ông Đinh Ngọc L, bà Đinh Thị L căn cứ vào các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 681/QSDĐ ngày 29/5/2000 đứng tên bà Võ Thị Thu V, số 04222//CN/177/2005 ngày 05/4/2005 đứng tên ông Nguyễn Vĩnh H và số 6926/QSDĐ/1979/QĐ-UBND ngày 16/06/2009 mang tên Đinh Ngọc L để làm căn cứ đề nghị xác định quyền sử dụng đất của mình đối với phần đất 4.388,4 m² có tranh chấp là không phù hợp với thực tế.

Các tình tiết, sự việc trong vụ án này tương tự với nội dung Án lệ số 33/2020/AL được công bố theo Quyết định số 50/QĐ-CA ngày 25 tháng 02 năm 2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao với nội dung *“Cá nhân được Nhà nước cấp đất nhưng không sử dụng mà để người khác quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài từ khi được giao đất. Trong quá trình sử dụng đất, người này đã tôn tạo đất, xây dựng nhà ở ổn định, đăng ký kê khai quyền sử dụng đất mà người được cấp đất không có ý kiến gì”*. Do vậy, cần áp dụng Án lệ 33/2020/AL để làm căn cứ giải quyết vụ án là phù hợp.

Từ những nhận định trên, xác định yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 4.388,4 m² tọa lạc tại tổ 99, Kp Bàu Ké, TT Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước thửa số 01 tờ bản đồ số 06 TT Tân Phú theo sơ đồ đo đạc mà Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú lập ngày 17/01/2018 là có cơ sở, được chấp nhận. Yêu cầu phản tố của ông Đinh Ngọc L đòi buộc ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X trả lại cho ông Đinh Ngọc L bà Đinh Thị L phần đất có diện tích 4.388,4 m² là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Trước khi mở phiên tòa và tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X rút yêu cầu đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 6926/QSDĐ/1979/QĐ-UBND ngày 16/06/2009 mang tên Đinh Ngọc L nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này theo quy định tại Điều 244 bộ luật tố tụng dân sự.

Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp các nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định giá: ông Nguyễn Văn L đã thanh toán cho tổ chức thẩm định giá, không yêu cầu Tòa án xem xét xử lý nên Hội đồng xét xử không xem xét xử lý.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X được Tòa án chấp nhận toàn bộ nên ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đinh Ngọc L, bà Đinh Thị L là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 203 Luật đất đai năm 2013

Căn cứ các Điều 147, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 12 Nghị quyết 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Áp dụng Án lệ số 33/2020/AL được công bố theo Quyết định số 50/QĐ-CA ngày 25 tháng 02 năm 2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X.

Công nhận phần đất có diện tích 4.388,4 m² tọa lạc tại tổ 99, Kp Bàu Ké, TT Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước thửa số 01 tờ bản đồ số 06 TT Tân Phú có vị trí xác định theo sơ đồ đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú lập ngày 17/01/2018 kèm theo Bản án này thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X.

2. Bác yêu cầu phản tố của ông Đinh Ngọc L về việc đòi buộc ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X trả lại cho ông Đinh Ngọc L bà Đinh Thị L phần đất có diện tích 4.388,4 m².

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 6926/QSDĐ/1979/QĐ-UBND ngày 16/06/2009 do UBND huyện Đ.P đã cấp cho ông Đinh Ngọc L.

Ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X, ông Đinh Ngọc L, bà Đinh Thị L tự mình liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với diện tích đất thực tế sử dụng.

Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào Bản án này để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án khi có yêu cầu của các đương sự có liên quan.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đinh Ngọc L, bà Đinh Thị L. Hoàn trả cho ông Đinh Ngọc L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0010900 quyển số 0218 ngày 04/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0024887 quyển số 00498 ngày 20/8/2018 cho ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X.

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 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.

Bà Mai Thị X, ông Nguyễn Văn L, ông Đinh Ngọc L, bà Đinh Thị L, ông Nguyễn Vĩnh H có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. UBND huyện Đ.P có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Đồng Phú;
- THADS huyện Đồng Phú;
- Các đương sự.
- Lưu;

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Văn Trung