

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 20/2019/DS-ST

Ngày 22 - 11 - 2019

V/v tranh chấp về quyền sử dụng
đất và yêu cầu hủy quyết định
hành chính cá biệt

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thành;

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Chi;

Ông Nông Văn Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Thùy Trinh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông Phan Quốc Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 37/2017/TLST-DS ngày 03 tháng 02 năm 2017, về việc tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 36/2019/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Mai Thị H, sinh năm 1970; cư trú tại: Số R, Tổ A, Khu phố Y, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn: Bà Trần Thị B, sinh năm 1950; cư trú tại: Số Y, Tổ A, Khu phố Y, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị B: Ông Phan Thiên V, Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai; địa chỉ: Văn phòng Luật sư P; Số UW, đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Nai;

Địa chỉ: Khu phố W, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện V (văn bản ủy quyền số: 136/UBND-NC ngày 07 tháng 01 năm 2019): Ông Nguyễn Cao T, chức vụ: Quyền Trưởng phòng - Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V; nơi làm việc: Khu phố I, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai; có đơn đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

2. Ông Trần Hữu Th, sinh năm 1966 (chung sống như vợ chồng với bà Mai Thị H); cư trú tại: Số R, Tổ A, Khu phố Y, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

3. Anh Trần Thành Đ, sinh năm 1993 (con nguyên đơn - bà Mai Thị H);

Người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Thành Đ (văn bản ủy quyền ngày 21 tháng 6 năm 2016): Bà Mai Thị H, sinh năm 1970; cùng cư trú tại: Số R, Tổ A, Khu phố Y, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

4. Ông Trần Hữu Nh, sinh năm 1996 (con nguyên đơn - bà Mai Thị H);

Người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Hữu Nh (văn bản ủy quyền ngày 31 tháng 10 năm 2019): Bà Mai Thị H, sinh năm 1970; cùng cư trú tại: Số R, Tổ A, Khu phố Y, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

5. Ông Hoàng Văn H, sinh năm 1963 (chồng bị đơn - bà Trần Thị B, cậu của nguyên đơn bà Mai Thị H); cư trú tại: Số Y, Tổ A, Khu phố Y, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hoàng Văn H: Ông Phan Thiên V, Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai; địa chỉ: Văn phòng Luật sư P; Số UW, đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

6. Anh Hoàng Văn Ng, sinh năm 1990 (con bị đơn - bà Trần Thị B);

Người đại diện theo ủy quyền của anh Hoàng Văn Ng (văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 10 năm 2019): Bà Trần Thị B; cùng cư trú tại: Số Y, Tổ A, Khu phố Y, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

7. Chị Hoàng Thị Thảo U, sinh năm 1995 (con bị đơn - bà Trần Thị B);

Người đại diện theo ủy quyền của chị Hoàng Thị Thảo U (văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 10 năm 2019): Bà Trần Thị B; cùng cư trú tại: Số Y, Tổ A, Khu phố Y, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

8. Chị Hoàng Thị Uyên Th, sinh năm 1985 (con bị đơn - bà Trần Thị B);

Người đại diện theo ủy quyền của chị Hoàng Thị Uyên Th (theo văn bản ủy quyền ngày 21 tháng 10 năm 2019): Bà Trần Thị Bh; cùng cư trú tại: Số Y, Tổ A, Khu phố Y, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

9. Chị Mai Thị Th, sinh năm 1988 (vợ anh Hoàng Văn Ng);

Người đại diện theo ủy quyền của chị Mai Thị Th (văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 10 năm 2019): Bà Trần Thị B; cùng cư trú tại: Số Y, Tổ A, Khu phố Y, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

10. Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1952 (mẹ nguyên đơn - bà Mai Thị H);

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị H (văn bản ủy quyền ngày 18 tháng 3 năm 2015): Anh Mai Chiếm D, sinh năm 1972 (con bà Hoàng Thị H); cùng cư trú tại: Tổ A, Khu phố Y, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

11. Anh Mai Chiếm D, sinh năm 1972 (em nguyên đơn - bà Mai Thị H); cư trú tại: Tổ A, Khu phố Y, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

- *Người làm chứng:* Ông Bé Văn Th; cư trú tại: Tổ U, Khu phố Y, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Nguyên đơn bà Mai Thị H có yêu cầu khởi kiện như sau:*

Vào ngày 11-02-1997, bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất của vợ chồng ông Bé Văn Th và bà Trần Thị Ch, đất có chiều ngang trước 5,5m, chiều ngang sau 5,5m và dài khoảng 40m; trong đó, có diện tích 75m² tại thửa 57, tờ bản đồ 87, thị trấn V, huyện V đang tranh chấp. Giá chuyển nhượng là 500.000 đồng; hai bên có lập “Giấy sang nhượng đất vườn”, không chứng thực. Khi sang nhượng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây gọi tắt là giấy chứng nhận*). Đến khoảng tháng 6 năm 1997, ông Hoàng Văn H và bà Trần Thị B có mượn của bà diện tích đất 75m² nêu trên để gieo mạ; khi cho mượn, giữa các bên không làm văn bản.

Năm 1998, Nhà nước có tổ chức đo đạc cho các hộ dân thị trấn V; do bận công việc, nên gia đình bà không có ở nhà; diện tích 75m² bà cho mượn đã được đo bao cùng với đất của bà Trần Thị B; sau đó, bà B được cấp giấy chứng nhận có diện tích 75m² nêu trên. Hiện nay, trên phần đất diện tích 75m² vợ chồng bà B và ông H vẫn đang quản lý và sử dụng; trên đất không có tài sản gì.

Theo các đơn khởi kiện ngày 06-8-2014 và 04-7-2016, bà khởi kiện yêu cầu:

- Yêu cầu bà Trần Thị B phải trả lại diện tích đất 75m², thửa số 57, bản đồ số 87, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai;
- Yêu cầu công nhận cho bà được quyền sử dụng diện tích đất 75m² nêu trên;
- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận số: AM 613960 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 27-5-2008 cho bà Trần Thị B và ông Hoàng Văn H.

2. Bị đơn bà Trần Thị B trình bày:

Năm 1986, bà có nhận chuyển nhượng của ông Mai Chiếm L và bà Hoàng Thị H diện tích đất 500m² với giá 05 phân vàng; khi nhận chuyển nhượng, hai bên không lập văn bản, không tiến hành đo đạc, không thỏa thuận chiều dài và chiều ngang cụ thể mà chỉ nói miệng với nhau về diện tích; hai bên chỉ ranh mốc là hàng cây Râm bụt. Năm 1995, ông Mai Chiếm L chết.

Năm 1997, bà nhận chuyển nhượng tiếp một phần đất diện tích khoảng 56m² giáp phía sau đất trên, nhận chuyển nhượng từ bà Mai Thị H và ông Trần Hữu Th với giá 100.000 đồng, phần đất này có nguồn gốc do ông Bé Văn Th chuyển nhượng cho bà H, đất có ranh mốc là hàng rào cây Bông gòn gai; hai bên không làm giấy tờ, chỉ nói miệng và không có người làm chứng.

Sau khi chuyển nhượng phần đất trên, bà H và gia đình đi làm kinh tế mới ở tỉnh Đắk Lắk; đến năm 2010, thì quay về địa phương. Năm 1997, bà và bà Hoàng Thị H lập giấy tay “Giấy nhượng đất”; việc lập giấy này là do bà Hoàng Thị H nói anh Mai Chiếm D (con bà H) viết giúp, nhưng lập giấy ghi lùi ngày lại vào ngày 24-4-1986; trong nội dung “Giấy nhượng đất”, ghi bán cho bà diện tích đất 600m² (gộp cả phần đất bà nhận chuyển nhượng của ông L diện tích 500m² và diện tích bà nhận chuyển nhượng của bà H diện tích 56m²), để tiện cho việc đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận; chữ ký và chữ viết trong “Giấy nhượng đất” do anh Mai Chiếm D viết và ký; khi viết giấy, hai bên không tiến hành đo đạc, không thỏa thuận chiều dài và chiều ngang cụ thể mà chỉ nói miệng với nhau về diện tích. Khi chuyển nhượng đất, có ranh mốc là hàng rào

cây Râm bụt và trên đất không có cây cối hay tài sản gì. Trong quá trình sử dụng đất, bà là người đóng thuế theo quy định của pháp luật.

Nay bà Mai Thị H khởi kiện với các yêu cầu nêu trên, bà không đồng ý.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1. Ủy ban nhân dân huyện V:

Ngày 21/11/2007, bà Trần Thị B và ông Hoàng Văn H có đơn xin cấp giấy chứng nhận đối với diện tích 525,5m², thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 87, thị trấn V, huyện V. Đơn được Ủy ban nhân dân thị trấn V xét duyệt và ký xác nhận ngày 12/3/2008, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thẩm tra, ký xác nhận ngày 19/5/2008, với nội dung: “đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định”. Ngày 27/5/2008, Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận số AM 613960 cho bà Trần Thị B và ông Hoàng Văn H. Việc cấp giấy chứng nhận là đúng theo quy định của pháp luật.

3.2. Ông Trần Hữu Th:

Ông thống nhất lời trình bày của bà Mai Thị H và không bổ sung nội dung nào khác.

3.3. Anh Trần Thành Đ:

Anh Đ là con của bà Mai Thị H và ông Trần Hữu Th, đã ủy quyền cho bà H và thống nhất với trình bày của bà H.

3.4. Anh Trần Hữu Nh:

Anh Nh là con của bà Mai Thị H và ông Trần Hữu Th, đã ủy quyền cho bà H và thống nhất với trình bày của bà H.

3.5. Ông Hoàng Văn H (chồng bị đơn - bà Trần Thị B):

Ông thống nhất lời trình bày của bà Trần Thị B, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị H.

3.6. Anh Hoàng Văn Ng, chị Hoàng Thị Uyên Th và chị Hoàng Thị Thảo U:

Các anh chị là con của ông Hoàng Văn H và bà Trần Thị B, thống nhất lời trình bày của bà Trần Thị B, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị H.

3.7. Chị Mai Thị Th:

Thống nhất lời trình bày của bà Trần Thị B.

3.8. Bà Hoàng Thị H:

Chồng bà là ông Mai Chiếm L, đã chết năm 1995. Năm 1986, bà và ông L có chuyển nhượng cho bà Trần Thị B và ông Hoàng Văn H một phần đất không xác định rõ diện tích, hai bên chỉ nói miệng với nhau, ranh giới là từ diện tích đất của nhà bà đến hàng cây Dâu tằm; hiện nay, hàng ranh không còn. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng với giá 05 phân vàng y, không làm giấy tờ hoặc hợp đồng. Lúc chuyển nhượng, gia đình bà chưa được cấp giấy chứng nhận, hai bên không tiến hành chỉ ranh để cắm mốc, chỉ có hàng đá trên đất của nhà bà làm ranh; hiện nay, hàng đá chạy dọc theo đất không còn, chỉ còn hàng đá sau đuôi phần đất. Sau khi ông L chết một thời gian, bà mới đi kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận.

Diện tích đất tranh chấp là phần đất bà H và ông Th nhận chuyển nhượng lại của ông Bé Văn Th và bà Trần Thị Ch, không phải là phần đất bà và ông L chuyển nhượng cho bà B và ông H. Vợ chồng bà không chuyển nhượng cho vợ chồng bà B diện tích 600m², chỉ chuyển nhượng diện tích nhỏ (không xác định được khoảng bao nhiêu).

Nay bà H khởi kiện với nội dung nêu trên, bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3.9. Anh Mai Chiếm D:

Anh là con của ông Mai Chiếm L và bà Hoàng Thị H. Trước đây, cha anh có chuyển nhượng cho bà Trần Thị B và ông Hoàng Văn H một diện tích đất, nhưng anh không biết cụ thể bao nhiêu và không nhớ cụ thể năm nào. Khi chuyển nhượng, có xác định ranh đất; sau đó, hai bên trồng hàng cây Râm bụt làm ranh mốc; hai bên chỉ nói miệng và anh không biết là giá bao nhiêu. Nguồn gốc đất bà H đang tranh chấp với bà B là do bà H nhận chuyển nhượng của ông Bé Văn Th; việc chuyển nhượng như thế nào thì anh không biết.

Anh không biết gì về “Giấy nhượng đất” ngày 24/4/1986; chữ viết và chữ ký trong giấy không phải là của anh. Anh không liên quan đến diện tích đất tranh chấp nên không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị H.

4. Người làm chứng ông Bé Văn Th trình bày:

Năm 1992, ông có nhận chuyển nhượng lại từ ông Lý Phương D một diện tích đất. Năm 1997, ông và vợ tên Trần Thị Ch có chuyển nhượng lại một phần cho vợ chồng bà Mai Thị H và ông Trần Hữu Th, diện tích đất khoảng 200m², ngang 5m và dài 40m, không rõ tờ bản đồ nào vì lúc đó ông chưa được cấp giấy chứng nhận; hai bên xác định tứ cận như sau: Bắc giáp đất ông Tr, Nam giáp bà

H1 – ông B, Đông giáp đất còn lại của ông và Tây giáp đất ông Tr; giá chuyển nhượng là 500.000 đồng.

Hai bên có làm giấy chuyển nhượng đất nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương. Khi chuyển nhượng, hai bên không có cắm mốc nhưng thỏa thuận ranh đất bằng hàng ranh đá giáp nhà ông, phần giáp nhà ông Tr có hàng ranh là cây Râm bụt và cây Dâu tằm.

Khi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, ông không kê khai phần đất đã chuyển nhượng cho bà H. Việc giữa bà H và bà B tranh chấp thì ông không có ý kiến gì.

5. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Trần Thị B và cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn H do ông Phan Thiên V trình bày:

“Giấy nhượng đất” ngày 24/4/1986 do anh Mai Chiếm D viết nhưng anh D không thừa nhận; đây là chứng cứ quan trọng của vụ án nên phải được giám định chữ viết và chữ ký của anh D. Vào năm 1997, để thuận tiện cho bà Trần Thị B tiến hành các thủ tục kê khai đăng ký, bà Hoàng Thị H do sức khỏe kém đã nhờ con trai là Mai Chiếm D viết tờ giấy trên, nội dung ghi lùi lại vào năm 1986 để phù hợp với thời điểm ông Mai Chiếm L còn sống; trong giấy, ghi gộp cả phần đất bà B mua của bà Hoàng Thị H và của bà Mai Thị H và điều này là hợp lý.

Vì chỗ người thân trong gia đình nên việc bà Trần Thị B nhận chuyển nhượng của bà Mai Thị H và của bà Hoàng Thị H đều không làm giấy tờ; tuy nhiên, chỉ có bà Mai Thị H đi kiện là không hợp lý. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà B trực tiếp sử dụng đất ổn định, lâu dài, thực hiện nghĩa vụ thuế và được cấp giấy chứng nhận hợp pháp.

Từ những nội dung trên, đề nghị Hội đồng xét xử bác các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

6. Phần phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:

6.1. Về việc tiến hành tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng chấp hành tốt pháp luật.

6.2. Về nội dung tranh chấp:

Bà Mai Thị H sau khi nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông Bé Văn Th – bà Trần Thị Ch đã không sử dụng đất, không đăng ký kê khai; tuy có hợp đồng “Giấy sang nhượng đất vườn” viết tay ngày 11/02/1997 nhưng đây không phải là những loại giấy tờ theo quy định tại Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003. Mặt khác, theo Công văn số: 634/UBND ngày 12/4/2016 của Ủy ban nhân dân thị trấn V, xác nhận: Phần đất của ông Bé Văn Th chuyển nhượng cho bà Mai Thị H được xác định là phần đuôi phía sau thửa đất số 4, tờ bản đồ 89 (Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho bà Hoàng Thị H, kê khai đăng ký năm 1999, 2007, nguồn gốc do bà Hoàng Thị H mẹ bà Mai Thị H khai phá) và thửa số 57, tờ bản đồ 89 (Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho vợ chồng bà B, kê khai đăng ký năm 1999, 2007), có chiều ngang khoảng 5m, chiều dài 40m, giáp đất ông Nguyễn Văn Th. Sau khi chuyển nhượng, bà Mai Thị H bỏ đi nơi khác, phần đất ông Th chuyển nhượng cho bà Mai Thị H được đo chung thửa với bà Hoàng Thị H và một phần chung thửa với bà B (bút lục số 156).

Từ những nội dung trên, bà Mai Thị H không có quyền sử dụng đất hợp pháp; trong khi đó, vợ chồng bà B đã sử dụng đất liên tục gần 20 năm, đăng ký, thực hiện nghĩa vụ thuế và được cấp giấy chứng nhận năm 2008. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện V có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; anh Mai Chiếm D đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Ông Bé Văn Th đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

2.1. Về nguồn gốc đất và diện tích tranh chấp:

Căn cứ lời thừa nhận của các bên đương sự, người làm chứng và “Giấy sang nhượng đất vườn” ngày 11/02/1997 (bút lục số 30), đủ cơ sở kết luận nguồn gốc đất tranh chấp là do vợ chồng ông Bé Văn Th và bà Trần Thị Ch chuyển nhượng cho bà Mai Thị H và ông Trần Hữu Th.

Theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số: 2435/2015 ngày 24/11/2015 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh V (bút lục số 142), diện tích đất tranh chấp là 56m², được giới hạn bởi các mốc 2, 3, 4, a, 2, thuộc một phần thửa đất số 57, tờ bản đồ số 87, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Diện tích đất này cùng với Chứng thư Thẩm định giá số: 2821/TĐG-CT ngày 28/12/2015 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai (bút lục từ số 143 đến 148), đã được các bên thống nhất và không yêu cầu đo vẽ, thẩm định giá lại, thể hiện tại Biên bản phiên họp về việc kiểm tra, giao nộp, tiếp cận và công khai chứng cứ ngày 05/4/2019 (bút lục số 336 và 337) và tại phiên tòa hôm nay.

2.2. Về nội dung tranh chấp:

Bị đơn bà Trần Thị B cho rằng diện tích đất tranh chấp khoảng 56m² là phần diện tích bà Mai Thị H chuyển nhượng cho bà vào năm 1997 với giá 100.000 đồng (một trăm nghìn đồng). Khi chuyển nhượng, hai bên không làm giấy tờ, chỉ nói miệng và không có người làm chứng. Bà B cho rằng nhận chuyển nhượng đất từ bà H nhưng không có chứng cứ chứng minh; đồng thời, bà H không thừa nhận; do đó, việc trình bày của bà B là không có căn cứ.

Đối với “Giấy nhượng đất” ngày 24/4/1986 (bút lục số 65) ghi tên người viết và ký tên là Mai Chiếm L, theo như bà Trần Thị B trình bày là nhờ anh Mai Chiếm D (con ông L) viết dùm vào năm 1997, ghi lùi ngày lại vào năm 1986 để hợp thức hóa việc nhận chuyển nhượng đất từ ông L, nội dung gộp lại phần đất nhận chuyển nhượng của bà Hoàng Thị H và bà Mai Thị H cho tiện việc đăng ký, kê khai. Điều này thể hiện giấy này không do bên bà Mai Thị H lập nên không có giá trị; do đó, mặc dù anh Mai Chiếm D không thừa nhận giấy này, cũng không cần thiết phải trưng cầu giám định.

Tại đơn đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, về nguồn gốc quyền sử dụng đất, bà Trần Thị B cũng không trình bày phần đất tranh chấp là nhận chuyển nhượng của bà Mai Thị H (bút lục từ số 56 đến 60).

2.3. Kết luận về nội dung tranh chấp:

- Từ những nội dung trên, xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở; tuy nhiên, đất tranh chấp có diện tích là 56m², nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất 75m² là không phù hợp; do đó, chỉ có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Trên diện tích đất tranh chấp, trong quá trình sử dụng, bị đơn đã làm tường xây bao đá chẻ + xây gạch dày 200mm, cao phía trên 0,5m; rào lưới B40

+ trụ sắt V4cm, cao 1,4m. Việc bị đơn thực hiện các công trình này không bị ai ngăn cản và chính quyền địa phương cũng không xử phạt vi phạm hành chính; do đó, cần giao cho nguyên đơn được quyền sở hữu và có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị B và ông Hoàng Văn H số tiền 3.172.400 đồng theo giá trị được xác định tại chứng thư thẩm định giá nêu trên.

- Việc Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho bà Trần Thị B và ông Hoàng Văn H giấy chứng nhận số AM 613960 ngày 27/5/2008 là đúng quy trình cấp giấy mà pháp luật quy định; đồng thời, vào thời điểm cấp giấy, đất không có tranh chấp. Diện tích được cấp giấy chứng nhận là 525,5m², thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 87, thị trấn V; trong phần đất này, có 56m² thuộc quyền sử dụng của bà Mai Thị H như đã nhận định nêu trên; do đó, cần hủy một phần giấy chứng nhận cho phù hợp với quyết định của bản án.

- Bị đơn trình bày trong quá trình sử dụng đất đã thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với đất. Qua các chứng từ bị đơn cung cấp (các bút lục số 64a, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72 và 73), tổng cộng số tiền đã nộp là 1.364.600 đồng. Xét thấy số tiền này, bị đơn nộp cho diện tích đất 525,5m²; suy ra số tiền phải nộp cho 56m² = 145.419 đồng (làm tròn). Bị đơn sử dụng đất nên phải thực hiện nghĩa vụ tài chính; do đó, không buộc nguyên đơn phải thanh toán số tiền này lại cho bị đơn.

[3] Chi phí tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã nộp tạm ứng 3.171.171 đồng (bút lục số 151). Số tiền này, nguyên đơn tự nguyện chịu và không yêu cầu bị đơn thanh toán lại; do đó, không đặt ra xem xét, giải quyết.

[4] Án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng điểm b khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; Điều 6 của Thông tư liên tịch số: 01/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 06/01/2014, hướng dẫn thi hành Điều 32a của Bộ luật Tố tụng dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung);

- Nguyên đơn phải chịu án phí, được tính trên giá trị quyền sử dụng đất không được chấp nhận ($75\text{m}^2 - 56\text{m}^2 = 19\text{m}^2 \times 750.000/\text{m}^2 = 14.250.000$ đồng) và phần giá trị tài sản được sở hữu phải thanh toán lại 3.172.400 đồng, cụ thể: ($14.250.000$ đồng + $3.172.400$ đồng = $17.422.400$ đồng) $\times 5\% = 871.000$ đồng (làm tròn).

- Bà Trần Thị B và ông Hoàng Văn H phải chịu án phí, được tính trên giá trị quyền sử dụng đất nguyên đơn khởi kiện được Tòa án chấp nhận; cụ thể: $(56m^2 \times 750.000/m^2 = 42.000.000 \text{ đồng}) \times 5\% = 2.100.000 \text{ đồng}$.

- Đối với yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt, đương sự không phải chịu án phí.

[5] Đối với quan điểm của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị B và ông Hoàng Văn H không phù hợp với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận.

[6] Đối với quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai không phù hợp với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; Điều 226; Điều 266 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng: Khoản 3 Điều 690 của Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 1 Điều 3 và khoản 6 Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993; quy định về án phí nêu trên;

1. Về tranh chấp quyền sử dụng đất:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị H, về việc tranh chấp “quyền sử dụng đất” với bị đơn bà Trần Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn H.

1.1. Công nhận cho bà Mai Thị H được quyền sử dụng diện tích đất $56m^2$; được giới hạn bởi các mốc 2, 3, 4, a, 2 theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số: 2435/2015 ngày 24/11/2015 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh V, thuộc một phần thửa đất số 57, tờ bản đồ số 87, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai (được sao lục và ban hành kèm theo bản án này).

1.2. Buộc bà Trần Thị B và ông Hoàng Văn H phải giao cho bà Mai Thị H diện tích đất $56m^2$ nêu trên (tiểu mục 1.1 phần quyết định của bản án này).

1.3. Công nhận cho bà Mai Thị H được quyền sở hữu đối với công trình đã qua sử dụng (hàng rào), tọa lạc trên diện tích đất $56m^2$ nêu trên (tiểu mục 1.1 phần quyết định của bản án này); bao gồm: Tường xây bao đá chẻ + xây gạch dày 200mm, cao phía trên 0,5m; rào lưới B40 + trụ sắt V4cm, cao 1,4m.

1.4. Buộc bà Mai Thị H phải thanh toán lại giá trị công trình xây dựng trên đất nêu trên (tiêu mục 1.3 phần quyết định của bản án này) cho bà Trần Thị B và ông Hoàng Văn H số tiền 3.172.400 đồng (ba triệu một trăm bảy mươi hai nghìn bốn trăm đồng).

1.5. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị H, về việc tranh chấp “quyền sử dụng đất” có diện tích 19m² với bị đơn bà Trần Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn H.

2. Về yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị H về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AM 613960, do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 27/5/2008 cho bà Trần Thị B và ông Hoàng Văn H; cụ thể: Phần đất có diện tích 56m²; được giới hạn bởi các mốc 2, 3, 4, a, 2 theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số: 2435/2015 ngày 24/11/2015 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh V, thuộc một phần thửa đất số 57, tờ bản đồ số 87, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

- Cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai có trách nhiệm cập nhật, điều chỉnh, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên đương sự theo quyết định của bản án này.

- Các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để thực hiện các quy định về đất đai theo quyết định của bản án này; đồng thời, chấp hành các quy hoạch, kế hoạch và quy định về đất đai của Nhà nước.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Mai Thị H phải chịu 871.000 đồng (tám trăm bảy mươi một nghìn đồng); được khấu trừ vào tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, bao gồm: 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tại Biên lai Thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 001294 ngày 06/8/2014 và 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) tại Biên lai Thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 009590 ngày 21/7/2016; trả lại bà H 79.000 đồng (bảy mươi chín nghìn đồng).

- Bà Trần Thị B và ông Hoàng Văn H phải nộp 2.100.000 đồng (hai triệu một trăm nghìn đồng).

4. Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ và Thi hành bản án của Tòa án:

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án); hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, được nêu tại tiểu mục 1.4 Mục 1 phần quyết định của bản án này) cho đến khi thi hành 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy tại Điều 2, thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 và 9; thời hiệu thi hành án theo quy định tại Điều 30.

5. Quyền kháng cáo:

Các đương sự hoặc người đại diện có mặt tại phiên tòa, được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa, được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:

- Đương sự hoặc người đại diện (6);
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện V;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh V;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng và Thẩm phán (4).

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

Đã ký và đóng dấu

Nguyễn Văn Thành