TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BUÔN MA THUỘT** **TỈNH ĐĂK LĂK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 60/2018/DSST
Ngày : 18/9/2018
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BUÔN MA THUỘT
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán-chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hải An.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Công Chính.

2. Ông Nông Hữu Dần.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thúy Hiền - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa: Bà H Mi Chan Niê– C/vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2018, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 323/TLST-DS ngày 25/7/2017 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 77/2018/QĐST-DS ngày 17/8/2018 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn**: Bà Phan Thị Thu T – sinh năm: 1958 (Có mặt)
  Ông Lê Minh T – Sinh năm: 1952
  Địa chỉ: Buôn K, xã T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk.
  Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Minh T và bà Phan Thị Thu T: Anh Nguyễn Văn T – sinh năm: 1973(Có mặt)
  Địa chỉ: Số xxx đường L, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk.
- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Phú X – sinh năm: 1956
  Địa chỉ: Số xx Đường C, Tp.Buôn Ma Thuột (Có mặt)
- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**
  01. Bà Nguyễn Thị L – sinh năm: 1958 (Có mặt)

Địa chỉ: Số xxx Đường C, thành phố B; tỉnh Đăk Lăk.

02. Bà Nguyễn Thị C - sinh năm: 1966 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số xx Đường C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

03. Ông Nguyễn Văn Đ - sinh năm: 1968 (Có mặt)

Địa chỉ: Số xxx Đường C, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk;

04. ÔNg Nguyễn Đức Đ1 - sinh năm: 1964 (Có mặt)

Địa chỉ: Số xx Đường C, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk;

05. Ông Nguyễn Đức Đ2 - sinh năm: 1960 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số xx Đường C, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk;

06. Bà Nguyễn Thị T - sinh năm: 1965 (Có mặt)

Địa chỉ: Số xx Đường C, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T: Ông Phạm Văn P - sinh năm: 1987(Có mặt)

Địa chỉ: Số nhà xxx, Thôn C, xã Q, huyện M, tỉnh Đăk Lăk;

07. Anh Nguyễn Anh Tuấn V - sinh năm: 1984 (Vắng mặt)

08. Chị Nguyễn Thụy Bích N - sinh năm: 1998 (Có mặt)

09. Anh Nguyễn Vũ Tuấn H - sinh năm: 1988(Có mặt)

10. Anh Nguyễn Vũ Tuấn A - sinh năm: (Vắng mặt)

Cùng trú tại: Số xx Đường C, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk;

11. Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Tiến M – Chuyên viên phòng Tài nguyên và môi trường (Có mặt)

Địa chỉ: Số 01 đường Đ, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

12. Ủy ban nhân dân phường T, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đăk Lăk

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành S – Công chức địa chính – xây dựng (Có mặt)

Địa chỉ: Số xx đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk.

- Người làm chứng:

1. Bà Đào Thị B - sinh năm: 1941 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số xxx Đường C, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk

2. Bà Võ Thị H - sinh năm: 1937 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số xx Đường C, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk

3. Ông Lê Văn H – sinh năm: 1930 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số xx Đường C, Thành phố B, tỉnh Đăk Lăk

4. Ông Nguyễn T – sinh năm 1947 (Có mặt)

Địa chỉ: Số xxx đường Q, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12.01.2016 , quá trình tham gia tố tụng người đại dện theo ủy quyền của bà Phan Thị Thu T và ông Lê Minh T là ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ngày 06/3/1984 gia đình ông Lê Minh T và bà Phan Thị Thu T được Uỷ ban nhân dân (sau đây được viết tắt là UBND) phường T, thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Đăk Lăk cấp cho 01 lô đất có diện tích 165m^2 (rộng 5,5m, dài 30m) tại địa chỉ: Số xxx tổ x, khối y, phường T, thị xã B (nay là số nhà xx Đường C, phường T, thành phố B). Trên phần diện tích đất này có 01 căn nhà gỗ đã cũ không sử dụng được. Có tứ cận:

- Hướng Bắc giáp đường hẻm sau đó đến nhà ông M, cạnh dài 30m.
- Hướng Nam giáp nhà ông Nguyễn Văn T1 số nhà 1083, cạnh dài 30m.
- Hướng Đông giáp nhà ông R và đất trống(theo sơ đồ cũ), cạnh dài 5,5m
- Hướng Tây giáp đường Đường C, cạnh dài 5,5m.

Phần diện tích đất này hiện đang do gia đình Nguyễn Thị T quản lý, sử dụng.

Sau khi được cấp đất, ông Lê Minh T thường xuyên đi công tác đồng thời do điều kiện kinh tế gia đình khó khăn nên chưa xây dựng nhà ở được. Song, ông T và bà T vẫn thường xuyên tới trông nom, quét dọn mảnh đất này. Đến năm 1995, phát hiện phần diện tích đất này bị ông Nguyễn Văn T1 dựng quán bán hàng thì ông bà có đến làm việc với ông T1. Ông T1 nói cho ông T1 mượn dùng đỡ để bán quán và ông sẽ có trách nhiệm quét dọn sạch sẽ. Khi nào ông T, bà T cần thì ông T1 sẽ trả lại. Do tin tưởng nên ông T và bà T đã đồng ý cho ông Nguyễn Văn T1 mượn phần diện tích đất này. Việc cho mượn giữa các bên chỉ bằng miệng, không có văn bản.

Năm 1998, ông T và bà T yêu cầu gia đình ông Nguyễn Văn T1 trả lại phần diện tích đất trên nhưng ông T1 không trả mà còn xây dựng nhà ở trên đất. Sự việc kéo dài cho đến năm 2010 thì ông bà đã làm đơn khiếu nại gửi UBND phường T, thành phố B để xem xét, giải quyết. Mặc dù, từ năm 2010 đến năm 2016 việc tranh chấp đất này vẫn chưa được giải quyết dứt điểm nhưng vào năm 2014 thì các con của ông T1 đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất này theo thửa đất số 343, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây được viết tắt là GCNQSD đất) số BT 899014, do bà Nguyễn Thị Phú X là đại diện những người thừa kế đứng tên.

Nhận thấy, việc gia đình ông Nguyễn Văn T1 đã chiếm hữu trái phép phần diện tích đất này nên nay ông Lê Minh T và bà Phan Thị Thu T khởi kiện đề nghị Tòa án

giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị Phú X trả lại phần diện tích đất là 165m^2 trong phần diện tích đất của thửa đất nêu trên theo sơ đồ năm 1984 đã được UBND phường T, thành phố B xác nhận. Đề nghị hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 219398, thu hồi một phần giá trị pháp lý của quyết định giao đất số 1419/QĐ-UBND do UBND thành phố B cấp ngày 28/3/2014 và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 899014 do UBND thành phố B cấp ngày 16/5/2014 cho bà Nguyễn Thị Phú X đại diện những người thừa kế của ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị S. Buộc bà Nguyễn Thị T tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên đất để trả lại phần diện tích đất trên cho ông Lê Minh T và bà Phan Thị Thu T.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Phú X trình bày: Cha mẹ tôi là Nguyễn Văn T1 và Nguyễn Thị S. Trong thời gian sinh sống sinh được 9 người con gồm có: Nguyễn Văn V (sinh năm 1954, chết năm 1974 khi chưa có vợ con gì); Nguyễn Thị Phú X (sinh năm 1956); Nguyễn Thị L (sinh năm 1958); Nguyễn Văn N (sinh năm: 1959, chết năm 2006), Nguyễn Đức Đ2 (sinh năm: 1960), Nguyễn Thị C (sinh năm: 1966), Nguyễn Văn Đ (sinh năm: 1968), Nguyễn Đức Đ1 (sinh năm: 1965), Nguyễn Thị H (sinh năm: 1967, chết năm 1969). Trong quá trình giải quyết vụ án, do thời gian đã quá lâu và bà H chết khi mới được 02 tuổi nên tôi không khai. Thực tế, cha mẹ tôi sinh được 09 người con như trên.

Nguồn gốc đất mà ông Lê Minh T và bà Phan Thị Thu T kiện đòi của tôi là do cha mẹ tôi (đều đã chết năm 1999) mua của một người (tôi không nhớ rõ) tại phường T vào khoảng năm 1969. Khi mua đã có 01 căn nhà ván gỗ. Năm 1982, em trai tôi là Nguyễn Văn N cưới bà Nguyễn Thị T và cùng sinh sống ở căn nhà gỗ này. Đến năm 2000 thì vợ chồng ông N, bà T xây nhà cấp 4 ở ổn định cho đến nay.

Năm 2013, các anh em trong gia đình cử tôi là người đại diện cho gia đình làm thủ tục cấp GCNQSD đất đối với phần diện tích đất cha mẹ để lại. Sau đó, chúng tôi đã thống nhất làm thủ tục tách thành 06 thửa đất và được UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp như sau:

- Thửa số 343, tờ bản đồ số 7, diện tích 226,5m^2, GCNQSD đất số BT 899014 cấp ngày 16/5/2014;
- Thửa số 344, tờ bản đồ số 7, diện tích 114,2m^2, GCNQSD đất số BT 899015 cấp ngày 16/5/2014;
- Thửa số 345, tờ bản đồ số 7, diện tích 104,3m^2, GCNQSD đất số BT 899016 cấp ngày 16/5/2014;
- Thửa số 346, tờ bản đồ số 7, diện tích 101,6m^2, GCNQSD đất số BT 899017 cấp ngày 16/5/2014;
- Thửa số 347, tờ bản đồ số 7, diện tích 75,1m^2, GCNQSD đất số BT 899018 cấp ngày 16/5/2014;
- Thửa số 348, tờ bản đồ số 7, diện tích 264,7m^2, GCNQSD đất số BT 899019 cấp ngày 16/5/2014.

Tôi không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T và bà Nguyễn Thị T vì gia đình chúng tôi đã sử dụng ổn định lô đất này từ trước giải phóng cho đến nay,

không có ai tranh chấp gì. Tôi không biết ông T, bà T là ai, sống ở đâu. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp.

Quá trình tham gia tố tụng, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Đức Đ2, ông Nguyễn Đức Đ1, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Cha mẹ ông bà là Nguyễn Văn T1 và Nguyễn Thị S sinh được 9 người con gồm có: Nguyễn Văn V (sinh năm 1954, chết năm 1974); Nguyễn Thị Phú X (sinh năm 1956); Nguyễn Thị L (sinh năm 1958); Nguyễn Văn N (sinh năm: 1959, chết năm 2006), Nguyễn Đức Đ2 (sinh năm: 1960), Nguyễn Thị C (sinh năm: 1966), Nguyễn Văn Đ (sinh năm: 1968), Nguyễn Đức Đ1 (sinh năm: 1965), Nguyễn Thị Hoa (sinh năm: 1967, chết năm 1969). Do trước đây không nhớ ra người tên H vì bà H chết khi còn rất nhỏ nên chỉ khai gồm 08 người con. Thực chất, ông T1 và bà S có 09 người con như trên.

Nguồn gốc thửa đất số 343, tờ bản đồ số 07, diện tích 226,5 m2 là của cha mẹ các ông, bà là ông Nguyễn Văn T1 bà Nguyễn Thị S mua của ông B vào khoảng năm 1975 và bố mẹ ông, bà đã nhập vào phần đất chung của gia đình có từ trước, khi mua có 01 căn nhà gỗ chung vách với căn nhà lớn của gia đình và gia đình ông bà đã sinh sống trên thửa đất trên. Đến năm 1982 ông Nguyễn Văn N là một người con trong gia đình lấy vợ là Nguyễn Thị T và sinh sống trên lô đất này. Năm 1999 ông T1 và bà S chết, sau khi bố mẹ chết thì các anh em trong gia đình ra ở riêng còn ông N, bà T vẫn ở trên lô đất trên. Đến năm 2000 thì dỡ bỏ nhà cũ và xây dựng lại nhà mới. Đến năm 2014 các anh chị em trong gia đình thống nhất cử bà là Nguyễn Thị Phú X là người đại diện đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi kê khai, do bị thất lạc giấy tờ liên quan đến việc mua bán đồng thời đã nhập chung vào phần diện tích đất của gia đình có trước đó nên đã kê khai chung nguồn gốc đất là khai hoang. Hiện nay, ông Lê Minh T và bà Phan Thị Thu T khởi kiện xác định gia đình tôi chiếm giữ trái phép và buộc trả lại phần diện tích đất 165m^2 trong số 226,5m^2 đang do bà Nguyễn Thị T quản lý, sử dụng thì ông bà không chấp nhận vì đây là đất của gia đình ông, bà. Trong thời gian sinh sống, các ông, bà cũng không nghe thấy cha mẹ nói gì về việc phần đất này do ông T, bà T cho mượn và cũng không biết ông T, bà T là ai, sống ở đâu.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày:** Vào đầu năm 1982 tôi lập gia đình lấy con trai của ông Nguyễn Văn T1 là ông Nguyễn Văn N và về chung sống tại: Số nhà xx Đường C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (số cũ là xxxx, tổ x, khối y phường T). Khi tôi về ở thì trên phần diện tích đất hiện tôi đang quản lý sử dụng đã có 01 căn nhà ván được ông Nguyễn Văn T1 dựng từ trước. Từ đó đến nay thì gia đình tôi không nhận chuyển nhượng hay chuyển nhượng cho ai.

Về nguồn gốc lô đất trên: Gia đình chồng tôi đã có từ trước khi tôi về sinh sống (trước năm 1982), tổng diện tích đất của ba mẹ chồng tôi là hơn 800 m2. Năm 2000 vợ chồng tôi xây dựng xong một căn nhà cấp 4 trên lô đất mà ba chồng cho và sinh sống từ thời gian đó đến nay. Đến năm 2014, gia đình ông T, bà T có tới yêu cầu gia đình tôi trả lại 165 m2 đất cho ông T, bà T trong tổng số hơn 240 m2 đất mà cha mẹ chồng cho chồng tôi làm nhà (hiện tại diện tích đất mà nhà tôi đang ở tôi ước tính có

chiều ngang hơn 6m, chiều dài hơn 40m). Sau đó, vụ việc đã được UBND phường T hòa giải nhiều lần nhưng không thành.

Nay ông T, bà T yêu cầu đòi lại đất của gia đình tôi đang sinh sống là tôi thấy không có căn cứ. Bởi vì lô đất của gia đình tôi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp năm 2014 do chị chồng tôi là bà Nguyễn Thị Phú X đứng tên. Lô đất trên gia đình tôi đã sử dụng, sống ổn định trên 30 năm. Tôi hoàn toàn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thụy Bích N , anh Nguyễn Anh Tuấn V, anh Nguyễn Vũ Tuấn H, anh Nguyễn Vũ Tuấn A khai:** Phần diện tích đất tại số nhà 39 Đường C, phường T, TP. Buôn Ma Thuột thuộc thửa đất số 343 tờ bản đồ số 07, điện tích 226 m2 hiện nay do gia đình tôi đang quản lý sử dụng. Nguồn gốc đất này là do ông bà nội tôi mua, để lại cho cha mẹ tôi là ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị T. Gia đình tôi đã sử dụng ổn định lâu dài đối với diện tích đất trên và không có tranh chấp với bất kỳ ai từ trước đến nay. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của lô đất này đứng tên cô ruột tôi là bà Nguyễn Thị Phú X, nhưng trên thực tế thì gia đình tôi vẫn quản lý và sử dụng. Trong thời gian sinh sống ở đây tôi chưa từng nghe đến việc ông T cho ông tôi mượn đất hay thuê đất, bản thân tôi cũng không biết ông Lê Minh T là ai.

Việc ông Lê Minh T và bà Phan Thị Thu T khởi kiện đòi lại một phần lô đất mà gia đình tôi đang sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tôi hoàn toàn không đồng ý.

Người diện theo ủy quyền của UBND phường T, thành phố B là ông Nguyễn Thành S trình bày: Về hồ sơ quản lý đất tại UBND phường T, thành phố B từ trước năm 1984 đến năm 1995 thì không có hồ sơ quản lý (bản đồ, sổ mục kê, sổ địa chính). Từ khi có luật đất đai năm 1993 thì UBND phường T tiến hành đo đạc, lập hồ sơ quản lý về địa chính. Đối với ý kiến xác nhận của Chủ tịch UBND phường T vào năm 1984 trong đơn xin đất làm nhà ở của ông Lê Minh T chỉ xác định đất chưa có quy hoạch, nếu cơ quan có thẩm quyền cấp đất thì địa phương nhất trí. Căn cứ theo quyết định số 201-CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng chính phủ thì thẩm quyền cấp đất là của UBND cấp tỉnh. Quá trình làm việc, thẩm tra, xác minh đối với nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của thửa đất 343, tờ bản đồ 07 tại địa chỉ 39 Đường C thì do ông Nguyễn Văn T1 quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1975. Theo hồ sơ địa chính năm 1996 đến nay, thửa đất trên thể hiện do ông Nguyễn Văn T1 quản lý. Khi ông T1 chết đi thì do các con thừa kế. Từ năm 1984 đến nay, hộ ông Lê Minh T không ở hay canh tác nông nghiệp gì trên thửa đất trên.

Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Phú X, UBND phường T đã tiến hành niêm yết công khai 15 ngày tại trụ sở UBND phường theo đúng quy định. Trong thời gian niêm yết không có ai phản ánh hay tranh chấp gì. Việc lập phiếu lấy ý kiến khu dân cư do tổ dân phố 7 tổ chức họp lấy ý kiến dân cư theo đúng quy định đất đai.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố B trình bày: Ngày 20/01/2014, bà Nguyễn Thị Phú X nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất tại thửa 117, tờ bản đồ số 7, với diện tích là 886,4m^2. Thành phần hồ sơ gồn: đơn đề nghị cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất đề ngày 02/12/2013 được UBND phường T xác nhận ngày 16/01/2014, danh sách công khai các trường hợp đủ điều kiện cấp GCNQSD đất tại phường Tan Tiến được UBND phường T xác nhận ngày 31/12/2013; biên bản xác định ranh giới, mốc sử dụng đất; văn bản thỏa thuận cử người đại diện đứng tên cấp GCNQSD đất; đơn xác nhận mối quan hệ và các giấy tờ khác. Căn cứ Điều 14 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 29/10/2009 của Chính phủ về cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, khoản 1 Điều 14 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của CHính Phủ; UBND thành phố Buôn Ma Thuột ban hành Quyết định số 1419/QĐ-UB về việc cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 27/3/2014 và cấp GCNQSD đất cho bà Nguyễn Thị Phú X thửa đất số 117, tờ bản đồ số 7 vào ngày 28/3/2014. Ngày 10/4/2014, bà Xuân có đơn xin tách thửa đất trên thành 06 thửa. Ngày 16/5/2014, UBND thành phố Buôn Ma Thuột đã cấp các GCNQSD đất sau: Thửa số 343, tờ bản đồ số 7, diện tích 226,5m^2, GCNQSD đất số BT 899014 cấp ngày 16/5/2014;

- GCNQSD đất số BT 899015 cấp ngày 16/5/2014 Thửa số 344, tờ bản đồ số 7, diện tích 114,2m^2;

- GCNQSD đất số BT 899016 cấp ngày 16/5/2014 Thửa số 345, tờ bản đồ số 7, diện tích 104,3m^2;

- GCNQSD đất số BT 899017 cấp ngày 16/5/2014 Thửa số 346, tờ bản đồ số 7, diện tích 101,6m^2;

- GCNQSD đất số BT 899018 cấp ngày 16/5/2014 Thửa số 347, tờ bản đồ số 7, diện tích 75,1m^2;

- GCNQSD đất số BT 899019 cấp ngày 16/5/2014 Thửa số 348, tờ bản đồ số 7, diện tích 264,7m^2.

Nay ông Lê Minh T, bà Phan Thị Thu T khởi kiện yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 219398, thu hồi một phần giá trị pháp lý của quyết định giao đất số 1419/QĐ-UBND do UBND thành phố B cấp ngày 28/3/2014 và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 899014 do UBND thành phố B cấp ngày 16/5/2014 cho bà Nguyễn Thị Phú X đại diện những người thừa kế là không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Người làm chứng bà Đào Thị B trình bày: Bà là vợ của ông Hoàng Văn R. Gia đình ông, bà sinh sống tại địa phương từ khoảng năm 1958 cho đến nay. Ông R đã mất năm 1987. Phần diện tích đất hiện nay đang tọa lạc tại địa chỉ số 39 Đường C, thành phố B do gia đình bà Nguyễn Thị T quản lý sử dụng thì theo bà được biết nguồn gốc đất này là của vợ chồng ông B. vợ chồng ông B họ tên là gì thì bà không biết cụ thể. Sau đó, ông B đã bán cho ông T1 phần diện tích đất này (Vào thời gian nào bà không nhớ rõ). Quá trình sinh sống tại địa phương ngoài gia đình ông T1 ra không thấy có ai khác đến sinh sống, trồng trọt hay xây dựng gì trên phần diện tích đất này. Bà không biết và chưa bao giờ gặp ông Lê Minh T, bà Phan Thị Thu T. Tại địa phương bà cũng không nghe thấy và biết ai có tên là Hồ Đ.

Người làm chứng bà Võ Thị H trình bày: Bà là vợ của ông Võ Viết M. Gia đình ông, bà sinh sống tại địa phương từ khoảng năm 1962 cho đến nay. Ông M đã mất năm 1994. Phần diện tích đất hiện nay dang tọa lạc tại địa chỉ số 39 Đường C, thành phố Buôn Ma Thuột do gia đình bà Nguyễn Thị T quản lý sử dụng thì theo bà biết nguồn gốc đất này là của gia đình ông B. Bà cũng không biết ông B và vợ cùng các con ông B họ tên cụ thể là gì. Sau này, bà thấy gia đình ông T1. Quá trình sinh sống tại địa phương ngoài gia đình ông T1 ra kquản lý và sử dụng phần diện tích đất này. Từ khi sinh sống tại địa phương đến nay, bà không thấy có ai khác sử dụng phần diện tích đất này ngoài ông B và gia đình ông T1. Bà cũng không nghe thấy và biết ai có tên là Hồ Đ.

Người làm chứng ông Lê Văn H trình bày: Gia đình ông sinh sống tại địa phương từ khoảng năm 1963 cho đến nay. Đối với phần diện tích đất hiện nay đang tọa lạc tại địa chỉ số xx Đường C, thành phố B do gia đình bà Nguyễn Thị T quản lý sử dụng thì có nguồn gốc là của ông B. Vợ chồng ông B họ tên là gì thì ông không biết cụ thể. Sau đó, ông nghe nói ông B đã bán cho ông Nguyễn Văn T1 phần diện tích đất này. Gia đình ông T1 sử dụng từ giải phóng cho đến nay. Quá trình sinh sống tại địa phương cũng không nghe thấy và biết ai có tên là Hồ Đ. Ngoài gia đình ông T1 ra ông không thấy có ai khác sử dụng phần đất trên.

Người làm chứng ông Nguyễn T trình bày: Ông là tổ trưởng tổ dân phố 7, phường T, thành phố B từ năm 1975 cho đến nay. Trong thời gian tham gia công tác tại địa phương thì phần diện tích đất tọa lạc tại số xx Đường C hiện đang do bà Nguyễn Thị T quản lý sử dụng thì gia đình ông Nguyễn Văn T1 (là cha chồng của bà T) sử dụng ổn định, không có tranh chấp gì từ năm 1975 cho đến năm 2010. Quá trình sinh sống tại địa phương cũng không thấy có ai khác ngoài gia đình ông T1 quản lý, sử dụng. Từ trước đến nay ở địa phương cũng không có ai tên là Hồ Đ.

Quá trình tranh luận tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tranh luận: Về thủ tục tố tụng, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp. Đây không phải là tranh chấp về quyền sử dụng đất mà là yêu cầu về đòi lại đất bị chiếm hữu trái phép. Về nội dung, căn cứ vào đơn xin cấp đất làm nhà ở xác định nguồn gốc đất này là của ông Hồ Đ đã được UBND phường T xác nhận nên đây là giấy tờ hợp lệ theo quy định của pháp luật đất đai qua các thời kỳ. Mặt khác, việc xác định nguồn gốc đất của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có mâu thuẫn, không trùng khớp. Từ năm 2010, bà Phan Thị Thu T và ông Lê Minh T đã có đơn khiếu nại về việc đòi lại phần diện tích đất này và chưa được giải quyết dứt điểm nhưng các con của ông T1 vẫn được cấp GCNQSD đất. Quy trình để cấp GCNQSD đất cũng đã vi phạm nghiêm trọng về trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật đất đai. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Thu T và ông Lê Minh T.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T tranh luận: Nguyên đơn không biết ông Hồ Đ là ai và chứng minh được nguồn gốc phần diện tích đất tranh chấp này là của ông Hồ Đ. Mặt khác, những người sống lâu năm tại địa phương đều

xác nhận việc sử dụng đất ổn định từ năm 1975 cho đến nay của hộ ông Nguyễn Văn T1. Đối với đơn xin cấp đất làm nhà của ông Lê Minh T, việc xác nhận đơn này là ý kiến của Chủ tịch UBND phường T chứ không phải là giấy tờ cấp đất hợp lệ . Tại thời điểm này, thẩm quyền cấp đất là của UBND cấp tỉnh. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không có ý kiến tranh luận gì.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:***

- *Về chấp hành pháp luật tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 203 BLTTDS.

- *Về nội dung:* Nguyên đơn ông T - bà T cho rằng: Diện tích đất này là của ông bà được UBND phường T, thành phố B cấp vào năm 1984. Nhưng do hoàn cảnh kinh tế còn khó khăn nên vợ chồng ông chưa có điều kiện để xây dựng nhà ở nhưng vợ chồng ông vẫn thường xuyên trông coi, quét dọn. Vào năm 1995, ông phát hiện ông T1 có sử dụng thửa đất này dựng quán bán hàng nhưng vì chỗ quen biết nên ông tiếp tục cho ông T mượn. Ngoài ra ông không có chứng cứ, giấy tờ gì chứng minh. Trong quá trình kê khai lập bộ thuế vào năm 1992 và kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ đất tại địa phương vào năm 1993 không có tên Lê Minh T mà toàn bộ diện tích lô đất của ông T1 đã được kê khai đăng ký. Lô đất mà các bên đang tranh chấp nằm trong tổng diện tích đất mà ông T1 – bà S được Ủy ban phường xác nhận ông T1 đã đăng ký kê khai nhà ở vào năm 1978, sử dụng ổn định liên tục từ trước ngày 15/10/1993. Quá trình kê khai lập bộ thuế nhà đất năm 1992 và kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ năm 1993 cũng không có tên ông T. Việc Ủy ban xác nhận cấp đất cho ông T chồng lên đất của ông T1 đó là lỗi của Ủy ban không phải là lỗi của ông T1. Nên việc UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với diện tích đất trên là đúng pháp luật. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T và bà Phan Thị T buộc bà Nguyễn Thị Phú X phải trả lại diện tích đất có chiều rộng 5,5m2 x chiều dài 30m2 = 165m2, tại thửa đất số 343, tờ bản đồ số 7, GCNQSDĐ số BT 899014 do UBND Tp. BMT cấp ngày 16/5/2014 và buộc bà Nguyễn Thị T phải tháo dỡ công trình có trên đất là không có cơ sở để chấp nhận. Từ những phân tích nhận định trên, Viện KSND thành phố Buôn Ma Thuột đề nghị HĐXX:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Điều 688 Bộ luật dân sự 2005;

- Điều 203 Luật đất đai năm 2013

- Nghị quyết 326/QH2016/UBTVQH14 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T – bà Phan Thị T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Phú X phải trả lại diện tích đất có chiều rộng 5,5m x chiều dài 30m, tổng cộng 165m2, tọa lạc tại số 39 Đường C, phường T, thành phố B theo CNQSDĐ số BT 899014 do UBND thành phố B cấp cho bà Nguyễn Thị Phú X đứng tên chủ sử dụng và yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị T phải tháo dỡ công trình có trên đất;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết là "Tranh chấp quyền sử dụng đất", đây là tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

- Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: buộc bà Nguyễn Thị Phú X trả lại cho bà Phan Thị Thu T và ông Lê Minh T phần diện tích đất có diện tích 165m^2 (rộng 5,5m, dài 30m) tại địa chỉ: xxxx tổ x, khối y, phường T, thị xã B (nay là số nhà 39 Đường C, phường T, thành phố B đang do bà Nguyễn Thị T và các con quản lý, sử dụng), Hội đồng xét xử nhận thấy: Bà Phan Thị Thu T và ông Lê Minh T cho rằng phần diện tích đất này có nguồn gốc là đất của ông Hồ Đ và ông bà đã được UBND phường T, thị xã B (Nay là thành phố B) cấp cho ông bà từ năm 1984 theo đơn xin đất làm nhà đề ngày 01/3/1984. Xét đơn xin đất làm nhà đề ngày 01/3/1984, ông T được Chủ tịch UBND phường T xác nhận "Đất này địa phương chưa quy hoạch vào việc gì. Nếu tỉnh cấp đất làm nhà cho ông T địa phương nhất trí". Căn cứ mục 2 phần IV và điểm a mục 2 phần V của Quyết định số 201-CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ thì tại thời điểm này việc cấp đất phải được tiến hành đăng ký kê khai và thẩm quyền cấp đất là do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện. Tuy nhiên, sau khi được UBND phường T xác nhận vào đơn từ năm 1984 đến nay, nguyên đơn đã không thực hiện việc đăng ký kê khai và làm các thủ tục có liên quan để cơ quan có thẩm quyền xem xét là không phù hợp với quy định của pháp luật đất đai qua các thời kỳ. Mặt khác, ông Lê Minh T và bà Phan Thị Thu T không chứng minh được nguồn gốc của phần diện tích đất này là của ai, không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào liên quan đến ông Hồ Đ. Do vậy, việc ông, bà xác định phần diện tích đất này đã được UBND phường T cấp theo văn bản nêu trên là đúng và phù hợp với hiện trạng sử dụng đất tại địa phương vào năm 1984 là không có cơ sở.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn khai nhận vào năm 1996 nguyên đơn có cho gia đình ông Nguyễn Văn T1 mượn phần diện tích đất và căn nhà tạm để sử dụng. Tuy nhiên, nguyên đơn không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh việc giữa các bên

có xác lập giao dịch cho mượn đất này. Đồng thời, những người sinh sống tại địa phương từ những năm 1960 đến nay là ông Lê Văn H, bà Đào Thị B, bà Võ Thị H đều xác nhận: phần diện tích đất trên trước đây là của ông B, sau đó thì gia đình ông T1 quản lý sử dụng, ngoài ra không thấy có ai khác sử dụng. Quá trình sinh sống tại địa phương các ông bà cũng không biết ai tên là Hồ Đ là phù hợp với các biên bản xác minh tại địa phương về quá trình sử dụng đất đối với phần diện tích đất trên. Như vậy, đã có đủ cơ sở để xác định từ năm 1984 cho đến nay, ông T và bà T không quản lý, sử dụng và thực hiện các biện pháp bảo vệ đất đối với phần diện tích đất này.

Do đó, không có căn cứ để cho rằng bà Phan Thị Thu T và ông Lê Minh T là người có quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 165m^2 (rộng 5,5m, dài 30m) trên thửa đất số 343, tờ bản đồ số 7, tọa lại tại số nhà 39 Đường C, phường T, thành phố B. Vì ông, bà không có quyền sử dụng đất do vậy việc UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 219398, Quyết định giao đất số 1419/QĐ-UBND ngày 28/3/2014 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 899014 ngày 16/5/2014 cho bà Nguyễn Thị Phú X (là đại diện những người thừa kế của ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị S) cũng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông, bà. Nên yêu cầu xem xét hủy bỏ, thu hồi một phần các văn bản nêu trên là không có căn cứ để chấp nhận giải quyết.

Từ các nhận định nêu trên, HĐXX nhận thấy cần bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Thu T và ông Lê Minh T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Phú X trả lại phần diện tích đất là 165m^2 (rộng 5,5m, dài 30m) tại địa chỉ số nhà 39 Đường C, phường T, thành phố B, buộc bà Nguyễn Thị T tháo dỡ các công trình đã xây dựng và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan.

Về án phí và các chi phí tố tụng khác: Vì yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí DSST; chi phí thẩm định, đo đạc và chi phí định giá tài sản là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Trong vụ án này, Tòa án chỉ xem xét tranh chấp về quyền sử dụng đất của ai do vậy bà T và ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Bị đơn Bà Nguyễn Thị Phú X không phải chịu án phí DSST.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: khoản 9 Điều 26, Điều 144, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 ĐIều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Áp dụng: khoản 3 Điều 6, khoản 3 Điều 12, Điều 170 Luật đất đai;

- Áp dụng khoản 1 Điều 26 và điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Thu T và ông Lê Minh T.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Thu T và ông Lê Minh T về các nội dung: Buộc bà Nguyễn Thị Phú X trả lại phần diện tích đất là 165m^2 trong phần diện tích đất của thửa đất số 343, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại tổ dân phố 7, phường T, thành phố B; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 219398 do UBND thành phố B cấp ngày 28/3/2014; thu hồi một phần giá trị pháp lý của Quyết định giao đất số 1419/QĐ-UBND ngày 28/3/2014 của UBND thành phố B và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 899014 do UBND thành phố B cấp ngày 16/5/2014 cho bà Nguyễn Thị Phú X đại diện những người thừa kế của ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị S; buộc bà Nguyễn Thị T tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên đất để trả lại phần diện tích đất trên.

- Về án phí: Nguyên đơn ông Lê Minh T và bà Phan Thị Thu T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp. Hoàn trả cho ông Lê Minh T và bà Phan Thị Thu T số tiền 2.200.000 đồng tạm ứng án phí còn lại theo biên lai thu số AA/2014/0035743 ngày 01/02/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

- Về các chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn ông Lê Minh T và bà Phan Thị Thu T phải chịu 2.066.000 đồng tiền chi phí đo đạc hiện trạng thửa đất theo Hợp đồng số 24-08/2016/HĐ ngày 18/8/2016 (được khấu trừ vào số tiền tạm ứng là 2.066.000 đồng đã nộp theo biên lai số 113 ngày 22/8/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột) và 1.500.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản (được khấu trừ vào số tiền tạm ứng là 1.500.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 21 ngày 14/3/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột). Việc đo đạc và định giá đã thực hiện và chi phí xong.

Nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- Tòa án ND Tỉnh Đăk Lăk;
- VKS ND Tp.BMT;

- VKS ND tỉnh Đăk Lawk;
- Chi cục THADS Tp.BMT;
- Các đương sự;
-Lưu HS

Nguyễn Thị Hải An