TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP ĐỒNG XOÀI
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số 10/2019/DS-ST
Ngày 12 và ngày 15/8/2019
V/V: *"Tranh chấp QSD đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG XOÀI, TỈNH BÌNH PHƯỚC

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Mỹ Dung

Các Hội thẩm nhân dân: ông Trịnh Văn Thành và Nguyễn Văn Được

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Hương – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài tham gia phiên tòa: bà Chẩu Thị Ngọc - Kiểm sát viên

Trong ngày 12 và ngày 15/8/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 107/2017/TLST-DS ngày 16/10/2017 về " *Tranh chấp quyền sử dụng đất*" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2019/QĐXX – ST ngày 04 tháng 6 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Bà Võ Thị S**, sinh năm: 1930 (có)

Trú tại: tổ 1, khu phố Xuân Lộc, phường Tân Xuân, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Bà S ủy quyền cho ông Nguyễn Đức V, sinh năm 1977; Trú tại: tổ 2, khu phố Xuân Lộc, phường Tân Xuân, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước tham gia tố tụng theo hợp đồng ủy quyền ngày 31/7/2017 (có)

Bị đơn: **Ông Mai Đăng A**, sinh năm 1961

Trú tại: tổ 1, khu phố Xuân Lộc, phường Tân Xuân, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Ông A ủy quyền cho ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1984; Trú tại: số 91 đường Lê Quyên, phường 5, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng ủy quyền ngày 07/11/2017 (có)

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Chị Mai Thị T, sinh năm 1986

2/ Anh Mai Đăng M, sinh năm 1989

3/ Anh Mai Đăng L, sinh năm 1990

4/ Anh Mai Đăng T, sinh năm 1995

5/ Anh Mai Đăng T, sinh năm 1997

6/ Chị Mai Thị C, sinh năm 1998

7/ Anh Mai Đăng S, sinh năm 1983

8/Chị Mai Thị L, sinh năm 1989

9/Chị Mai Thị H, sinh năm 2000

Bả T, ông L, ông Tuấn, ông T, ông C, ông S, bà L và bà H cùng ủy quyền cho ông Mai Đăng M tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền ngày 05/4/2019 (có)

10/ Bà Mai Thị S, sinh năm 1973 (có)

và ông Huỳnh Công M, sinh năm 1956 (vắng)

Cùng trú tại: khu phố Tân Bình, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, Bình Phước

11/ Ông Mai Đăng D, sinh năm 1957 (vắng)

Trú tại: tổ 1, khu phố Xuân Lộc, phường Tân Xuân, thành phố Đồng Xoài, Bình Phước

12/ Ông Mai Đăng L, sinh năm 1963 (vắng)

Trú tại: tổ 1, khu phố Xuân Lộc, phường Tân Xuân, thành phố Đồng Xoài, Bình Phước

13/ Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước

Địa chỉ: đường Phú Riềng Đỏ, phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, Bình Phước

Ủy quyền cho ông Phạm Ngọc H – chức vụ: Phó phòng tài nguyên và môi trường thành phố Đồng Xoài tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền số 92/UBND – NC ngày 16/01/2018 (vắng)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quền của nguyên đơn bà Võ Thị S trình bày: Tôi là mẹ ruột của ông Mai Đăng A. Vào năm 1980 tôi và ông Mai Đăng Ổ (chồng tôi, đã chết năm 1990) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ dân khác với tổng diện tích đất khoảng 5.004m^2, có số thửa là: 1. Thủa số 93/1435; 2. Thửa số 115/324; 3. Thủa số 116/354 và 4. thửa số 162/2891 nay tọa lạc tại tổ 1, khu phố Xuân Lộc, phường Tân Xuân, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (*việc nhận chuyển nhượng có viết giấy tay nhưng tôi đã làm thất lạc song có giấy xác nhận – BL 24, 26*). Do điều kiện kinh tế kho khăn nên khi nhận chuyển nhượng tôi chưa làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với các thửa đất trên. Đến năm 1993 tôi chỉ mới làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đứng tên hộ Võ Thị S đối với các thửa đất số 116/354 và thửa số 162/2891.

Hai thửa đất còn lại là thửa số 93/1435 và thửa số 115/324 tôi cho vợ chồng con trai tôi là Mai Đăng A mượn ở và canh tác vì lúc đó con tôi lấy vợ nhưng chưa có nhà ở. Sau khi được tôi cho mượn đất vợ chồng ông A đã lén lút khi chưa được sự đồng ý của tôi đã tự ý đi kê khai, làm thủ tục và đã được Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ Mai Đăng A đối với hai thửa đất số 93/1435 và thửa số 115/324 với diện tích 1.759m^2.

Đến năm 2015, tôi xây nhà trên thửa đất số 115/324 thì ông A cho rằng đất của ông A, tôi mới biết sự việc. Do ông A là con tôi, tôi cũng không muốn kiện tụng gì nên tôi đã đồng ý cho ông A một phần (*khoảng hơn 1.000m^2 , là phần diện tích đất*

mà ông A và các con ông A – cũng là cháu tôi – đã làm nhà) trong thửa đất số 93/1435, phần còn lại của thửa số 93/1435 và thửa số 115/324 phải trả lại cho tôi nhưng ông A và các con ông A không trả, buộc lòng dù là mẹ con nhưng tôi vẫn phải khởi kiện và yêu cầu Tòa án buộc hộ ông Mai Đăng A phải trả lại cho tôi:

Buộc hộ Mai Đăng A có trách nhiệm trả lại cho bà Võ Thị S: Toàn bộ thửa đất số 115/324; tờ bản đồ 324; diện tích 331,4m^2 – *trong đó có 2,2m diện tích hành lang bảo vệ đường bộ* - tọa lạc tại tổ 1, khu phố Xuân Lộc, phường Tân Xuân, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước; có tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp đường đi (đường bê tông) dài 1,65m + 11,90m.
+ Phía Tây giáp đường dây điện 220kW dài 0m
+ Phía Nam giáp đất bà V dài 29,25m + 13,08m
+ Phía Bắc giáp đường dây điện, dài 52,32m

(*Thửa đất có hình tam giác và là khu vực tranh chấp 3 trên mảnh trích đo địa chính*)

1.2/ Trả lại hai phần đất thuộc thửa đất số 93/1435; tờ bản đồ số 400; cụ thể:

*Phần thứ nhất: có diện tích là 244,5m^2 – *trong đó có 08m diện tích hành lang bảo vệ đường bộ và 43,1m thuộc thửa đất số 116 của hộ bà Võ Thị S*; với tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp đường dây điện 220KW dài 5,40m + 7,22m
+ Phía Tây giáp đường đi (đường bê tông) dài 10m;
+ Phía Nam giáp đất bà S – số thửa 116 - dài 20,48m
+ Phía Bắc giáp đất ông A – thửa đất số 93 - dài 23,1m

(Là khu vực tranh chấp 1 trên mảnh trích đo địa chính)

*Phần thứ hai: có diện tích là 100,8m^2 – *trong đó có 9,6m diện tích hành lang bảo vệ đường bộ* - với tứ cận như sau:

+ Phía Bắc giáp đường đi (đường bê tông) dài khoảng 14,11m
+ Phía Đông giáp thửa đất ông A – thửa đất số 93- dài 14,31
+ Phía Nam và phía Tây giáp đường đường điện 220KV dài 20,74m.

(*Thửa đất có hình tam giác và là khu vực tranh chấp 2 trên mảnh trích đo địa chính*).

Tại đơn khởi kiện ngày 03/10/2017 tôi còn có yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 226795, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số 00205/QSDĐ/1483 do UBND thị xã Đồng Xoài cấp cho hộ Mai Đăng A ngày 24/7/2002, tuy nhiên, sau đó ngày 13/10/2017 tôi đã làm đơn xin rút và nay tại Tòa tôi vẫn giữ nguyên việc rút yêu cầu khởi kiện về việc hủy giấy chứng nhận quyền sữ dụng đất số V 226795, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số 00205/QSDĐ/1483 do UBND thị xã Đồng Xoài cấp cho hộ Mai Đăng A ngày 24/7/2002.

Người đại diện theo ủy quyền của bà S ông Nguyễn Đức V thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà S.

Người đại diện theo ủy quyền của ông A ông Nguyễn Trung T trình bày:

Ông Mai Đăng A là con ruột của bà Võ Thị S. Trước đây khi gia đình bà Võ Thị S vào sinh sống tại Bình Phước thì có mua và tự khai hoang được một phần đất (ông Mai Đăng A không nhớ rõ diện tích lúc đó) dùng để ở và trồng trọt phục vụ cuộc sống. Khi đó, phần diện tích đất này chưa được cấp chủ quyền.

Quá trình sử dụng, khi các con có gia đình thì vợ chồng bà Võ Thị S chia cho mỗi đứa một phần để ổn định cuộc sống riêng. Ông Mai Đăng A cũng được chia một phần diện tích đất và sử dụng ổn định từ trước năm 1993. Đến tháng 08/1993 ông Mai Đăng A và bà Võ Thị S cùng đi xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho diện tích đất mà mình đang thực tế sử dụng.

Theo đó, hộ ông Mai Đăng A được Ủy ban nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 362/GCN- SB ngày 05/08/1993. Còn hộ bà Võ Thị Sâm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 360/GCN/Quyển I-ĐX ngày 08/08/1993. Đến tháng 07/2002 hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này được UBND Thị xã Đồng Xoài cấp đổi Giấy chứng nhận. Hộ ông Mai Đăng A được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 226795 ngày 24/7/2002. Còn hộ bà Võ Thị S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 226793 ngày 22/07/2002.

Phần đất của hộ ông Mai Đăng A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 226795 ngày 24/7/2002 gồm các thửa đất: 93 (gồm đất thổ và đất vườn), 115 Tờ bản đồ số 62 có tổng diện tích là 1.759 m^2, đất tọa lạc tại phường Tân Xuân, thị xã Đồng Xoài. Toàn bộ diện tích đất này hộ ông Mai Đăng A đã sử dụng ổn đinh từ trước năm 1993 đến nay, qua hai lần cấp Giấy chứng nhận không hề có ai tranh chấp khiếu nại gì.

Thời gian gần đây gia đình phát sinh một số mâu thuẫn liên quan đến việc xây dựng nhà từ đường. Có thể vì lý do này mà bà Võ Thị S đã khởi kiện ông Mai Đăng A để tranh chấp quyền sử dụng đất. Ông Mai Đăng A hoàn toàn không đồng ý với tất cả các yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị S, bởi các lý do:

Bà Võ Thị S hoàn toàn không có bất kỳ căn cứ pháp lý nào để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình. Phần diện tích đất mà bà S đang tranh chấp là đất mà hộ ông Mai Đăng A đã sử dụng ổn định từ trước năm 1993 và đã được nhà nước công nhận qua hai lần cấp và đổi chủ quyền.

Bà Võ Thị S cho rằng ông Mai Đăng A lén lút đi làm thủ tục kê khai và xin cấp chủ quyền không có sự đồng ý của bà là hoàn toàn vô lý. Qua hai lần đi xin cấp chủ quyền và đổi chủ quyền thì phần đất của hộ ông Mai Đăng A và hộ và Võ Thị S đều được làm đồng thời cùng lúc. Do đó, bà Võ Thị S không thể nói rằng mình không biết việc xin cấp chủ quyền này. Hơn nữa, khi làm sổ lần đầu vào năm 1993 và lần đổi sổ vào năm 2002 ông A đều nhờ em rể là ông Huỳnh Công M đi làm sổ giùm. Diện tích đất trên là của bà S cho vợ chồng ông A từ năm 1982 – 1983. Sau khi cho thì vợ chồng ông A và các con xây nhà và ở từ đó đến nay. Nay bà S yêu cầu ông A trả lại thửa đất số 115 (khu vực tranh chấp 3 trên bản đồ đo đạc) với tổng diện tích là 331,4m^2 và những khoảng đất trống thuộc số 93, cụ thể là một phàn có diện tích là 108m^2 và một phần có diện tích 244,5m^2 (khu vực tranh chấp 1 + 2 trên bản đồ đo

đạc) thì ông A đồng ý trả thửa đất số 115 (khu vực tranh chấp 3 trên bản đồ đo đạc); Riêng những khoảng đất trống thuộc số 93, cụ thể là một phần có diện tích là 108m^2 và một phần có diện tích 244,5m^2 (khu vực tranh chấp 1 + 2 trên bản đồ đo đạc) thì ông A không đồng ý trả lại. Đối với yêu cầu về việc nguyên đơn rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do thửa đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Mai Đăng A. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đồng nghĩa với việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó yêu cầu này phải gắn liền với nhau do vậy tôi đề nghị Tòa án xem xét chuyển vụ án trên đến Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước để giải quyết theo thẩm quyền.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

1. *Ông Mai Đăng M – người đại diện theo ủy quyền của Mai Thị T, Mai Đăng L, Mai Đăng T, Mai Đăng T, Mai Thị C, Mai Đăng S, Mai Thị L và Mai Đăng H trình bày*:

Tôi là người đại diện theo ủy quyền của 09 anh chị em – là con của ông A và là cháu của bà S

Về nguôn gốc đất thì anh chị em tôi không có ý kiến gì nhưng gia đình tôi (tức gia đỉnh bố tôi là ông A và gia đình riêng của tôi) đã sinh sống ổn định từ lúc các anh chị em tôi sinh ra cho đến nay mà không có tranh chấp gì.

Nay trước ý kiến của bố tôi là ông A đồng ý trả lại thửa đất 115 (khu vực tranh chấp 3 trên bản đồ đo đạc) với tổng diện tích là 331,4m^2 thì tôi đồng ý với điều kiện bà S phải rút đơn khởi kiện.

Đồng ý với ý kiến của ông A về việc không trả lại những khoảng đất trống thuộc số 93, cụ thể là một phần có diện tích là 108m^2 và một phần có diện tích 244,5m^2 (khu vực tranh chấp 1 + 2 trên bản đồ đo đạc).

2.Tại bản tự khai ngày 15/4/2019 ông Mai Đăng D trình bày:

Thống nhất như lời trình bày của bà S về nguồn gốc thửa đất là : vào năm 1980 ba mẹ tôi có nhận chuyển nhượng thửa đất có diện tích khoảng 5.004m^2 tọa lạc tại tổ 1, khu phố Xuân Lộc, phường Tân Xuân. Tại thời điểm sang nhượng đất chưa được cấp đất. Đến năm 1993 mẹ tôi là bà S làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 3.245m^2, còn diện tích đất còn lại khoảng 1.800m^2 mẹ tôi giao cho ông Mai Đăng A là em ruột của tôi quản lý và sử dụng, việc bà S giao đất cho ông A là cho hay cho mượn thì tôi không biết vì không nghe bà S nói cũng không có giấy tờ gì thể hiện.

Nay trước yêu cầu của mẹ tôi là bà S, tôi xác định diện tích đất mà mẹ đang tranh chấp là đất của mẹ tôi, tôi đồng ý với yêu cầu của mẹ tôi, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông A trả lại đất cho mẹ tôi.

3. Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/6/2019 ông Mai Đăng L trình bày:

Tôi là con ruột của bà Võ Thị S và ông Mai Đăng Ổ. Vào năm 1980 ba mẹ tôi có nhận chuyển nhượng thửa đất có diện tích khoảng 5.004m^2 tọa lạc tại tổ 1, khu phố Xuân Lộc, phường Tân Xuân. Tại thời điểm sang nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1993 mẹ tôi là bà S làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 3.245m^2, còn diện tích đất còn lại

khoảng 1.800m^2 mẹ tôi giao cho ông Mai Đăng A là anh ruột của tôi quản lý và sử dụng.

Nay mẹ tôi khởi kiện, tôi vừa là con vừa là em và vì gia đình ông A đang sống ở thửa đất 93, do vậy, tôi mong mẹ tôi đồng ý với ý kiến của ông A, là sẽ trả lại thửa đất 115 (khu vực tranh chấp 3 trên bản đồ đo đạc) với tổng diện tích là 331,4m^2 cho mẹ tôi.

4. Bà Mai Thị S trình bày:

Thống nhất như lời trình bày của bà S về nguồn gốc thửa đất và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S và ông A. Vào năm 1980 ba mẹ tôi có nhận chuyển nhượng thửa đất có diện tích khoảng 5.004m^2 tọa lạc tại tổ 1, khu phố Xuân Lộc, phường Tân Xuân. Tại thời điểm sang nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1993 mẹ tôi là bà S làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 3.245m^2, còn diện tích đất còn lại khoảng 1.800m^2 mẹ tôi giao cho ông Mai Đăng A là anh ruột của tôi quản lý và sử dụng, việc bà S giao đất cho ông A là do tại thời điểm đó trong gia đình tôi mới chỉ có ông A có gia đình nên mẹ tôi để cho ông A làm nhà tạm ở riêng cho tiện việc sinh hoạt nhưng tôi không nghe mẹ tôi nói cho ông A và cũng không làm giấy tờ gì. Nay mẹ tôi khởi kiện, tôi có ý kiến là: Do đất là của mẹ tôi – bà S nên ông A phải trả lại cho mẹ tôi phần đất mà bà khởi kiện để mẹ tôi làm nhà ở và làm nhà từ đường theo nguyện vọng của mẹ tôi.

5. Tại biên bản lấy lời khai cũng như tại phiên hòa giải ông Huỳnh Công M trình bày:

Tôi là chồng của bà Mai Thị S, tức con rể trong gia đình bà S. Về nguồn gốc đất đang tranh chấp giữa bà S và ông A tôi không biết vì khi đó tôi chưa con rể của gia đình bà S.

Việc ông A trình bày có nhờ tôi đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S và ông A như lời trình bày của ông A là không đúng. Tôi không đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cả ông A và bà S mà vào thời điểm năm 1991 hay năm 1992 (tôi không nhớ rõ) bà S có nhờ tôi liên hệ tìm người đo vẽ để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S nên tôi chỉ đi liên hệ nhờ người vào đo đạc cho bà S để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ tôi không đi làm cũng không tham gia vào việc chỉ ranh giới đất như ông A đã trình bày. Nay tôi là con rể trong gia đình, việc bà S khởi kiện tôi không có ý kiến và yêu cầu gì.

6. Tại bản tự khai ngày 20/3/2018 ông Phạm Ngọc H – người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Xoài trình bày:

Theo tài liệu lưu trữ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đồng Xoài thì: Năm 1993 bà Võ Thị S làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với 02 diện tích đất, trong đó 01 diện tích là 198m^2 và 01 diện tích là 1.975m^2 tổng cộng 2.155m^2(trong đó có 400m^2 đất thổ cư, 1.755m^2 đất nông nghiệp) và được Ủy ban nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Sông Bé (nay là Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài, Bình Phước) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 360/GCN-SB đối với diện

tích này vào ngày 08/8/1993 cho hộ bà Võ Thị S. Đến ngày 29/4/2002 bà S có đơn xin đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được Tổng cục địa chính quy định. Khi tiến hành đo đạc để cấp lại sổ cho bà S thì diện tích đất có tăng lên so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ là 1.090m^2. Do vậy hộ gia đình bà S được Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00203/QSDĐ/1445/QĐUB ngày 22/7/2002 với tổng diện tích là 3.245m^2, gồm 02 thửa đất số 162 với 2.891m^2 (Trong đó có 400m^2 đất thổ cư, 2.491m^2 đất nông nghiệp) và thửa số 116 với 354m^2 đất nông nghiệp.

Cũng trong năm 1993, ông Mai Đăng A làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với tổng diện tích đất là 1.131,7m^2, trong đó có 100m^2 đất thổ cư, 731,7m^2 đất nông nghiệp và vào ngày 05/8/1993 hộ gia đình ông A được Ủy ban nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Sông Bé (nay là Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài, Bình Phước) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 362/GCN-SB đối với diện tích đất này. Đến ngày 29/4/2002 ông A có đơn xin đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện theo mẫu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được Tổng cục địa chính quy định. Khi tiến hành đo đạc để cấp lại sổ cho ông A thì diện tích có tăng lên so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ là 627,3m^2. Do vậy hộ gia đình ông A được Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00205/QSDĐ/1483/QĐUB ngày 24/7/2002 với tổng diện tích là 1.759m^2, gồm 02 thửa đất số 93 với 1.435m^2 (Trong đó có 400m^2 đất thổ cư, 1.035m^2 đất nông nghiệp) và thửa số 115 với 324m^2 đất nông nghiệp.

Nay bà S khởi kiện cho rằng toàn bộ diện tích đất mà ông A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của bà S, bà S cho ông A mượn để sử dụng nhưng ông A tự ý đi đăng ký quyền sử dụng đất mà bà không biết. Nay do ông A đã xây nhà ở trên 01 phần đất nên bà S chỉ yêu cầu ông A trả lại những phần đất không có nhà ở như trong đơn khởi kiện đã nêu thì Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài có ý kiến như sau: Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài đã thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên vào năm 2002 theo yêu cầu của người sử dụng đất là đúng theo thủ tục cấp quyền sử dụng đất mà pháp luật quy định. Vào năm 1993 khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên thì các bên đều đang sử dụng đất hợp pháp, các diện tích đất này không có tranh chấp gì và khi đó đều là đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần nào và được Hội đồng xét duyệt đất đai xã Đồng Xoài, huyện Đồng Phú cấp giấy chứng nhận là đúng quy định. Do đó việc bà S cho rằng đất này là của bà S, ông A chỉ được bà S cho mượn sử dụng rồi tự ý đăng ký quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ để giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn bà Võ Thị S khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn hộ ông Mai Đăng A có trách nhiệm trả lại cho bà các phần đất tọa lạc tại tổ 1, khu phố Xuân Lộc, phường Tân Xuân, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Do vậy, đây là vụ án dân sự về "tranh *chấp quyền sử dụng đất*" và do hộ ông Mai Đăng A có hộ khẩu thường trú cũng như đang sinh sống tại tổ 1, khu phố Xuân Lộc, phường Tân Xuân, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước theo quy định tại các điều 26, 35 và 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Xoài; ông Huỳnh Công M; ông Mai Đăng D và ông Mai Đăng L có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ vào các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung

[2] *Về nội dung vụ án*:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của bà S về việc buộc hộ ông Mai Đăng A phải trả lại cho bà thửa đất số 115, tờ bản đồ 324, diện tích 331,4m^2 (khu vực tranh chấp 3 trên bản đồ trích đo địa chính) và hai phần đất thuộc thửa đất số 93, tờ bản đồ số 400 có diện tích là 244,5m^2 (khu vực tranh chấp 1 trên bản đồ trích đo địa chính) và 100,8m^2 (khu vực tranh chấp 2 trên bản đồ trích đo địa chính); toàn bộ các diện tích đất trên đều tọa lạc tại tổ 1, khu phố Xuân Lộc, phường Tân Xuân, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước và đã được UBND thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 226795, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00205/QSDĐ/1483/QĐ – UB cho hộ Mai Đăng A ngày 24/7/2002 để bà S làm nhà ở vì hiện tại bà đang ở nhờ nhà của các con, nhưng từ khi tranh chấp xảy ra, gia đình mâu thuẫn có lúc bà phải ra nhà trọ để ở. Mặc khác, chồng bà đã mất, bà cũng đã già yếu nên bà mong muốn được lấy lại các phần đất trên làm nhà từ đường để có nơi thờ cúng về sau. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.2] Về nguồn gốc các thửa đất đang tranh chấp: Do bà Võ Thị S và ông Mai Đăng Ổ (*chồng bà S, đã chết*) nhận chuyển nhượng từ trước năm 1980.

[2.3] Ông Mai Đăng A cho rằng: Trước khi ông Mai Đăng Ổ chết thì bà S, ông Ổ đã phân chia đất cho các con là ông, ông Mai Đăng D, ông Mai Đăng L và bà Mai Thị S; Tuy nhiên, ông A không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình. Trong khi đó, bà S và ông D, ông L và bà S đều khẳng định rằng không có việc trước khi chết ông Ổ và bà S phân chia đất cho các con mà do lúc đó trong bốn anh, chị, em mới chỉ có một mình ông A lập gia đình và có con, để tiện việc sinh hoạt trong gia đình nên bà S để cho vợ chồng ông A, bà S (vợ ông A đã chết) làm nhà tạm trên thửa đất số 93/1435, tờ bản đồ số 400 để ở.

Cũng theo lời trình bày của ông Mai Đăng A: Vào năm 1993 ông A nhờ ông Huỳnh Công M – hiện là chồng bà S, em rể của ông A – đứng ra chỉ ranh giới đất và làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cả hai thửa đất số 115, tờ bản đồ 324 và số 93 tờ bản đồ số 400; Tuy nhiên, ông Huỳnh Công M không thừa nhận việc đứng ra chỉ ranh giới đất và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất cho hộ ông A. Do vào thời điểm đó ông đang tìm hiểu để tiến tới hôn nhân với bà S nên bà S có nhờ ông liên hệ tìm người tiến hành đo đạc để bà S làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông nhận lời bà S và tìm người xuống đo đạc đất cho bà S (do sự việc đã quá lâu nên ông không nhớ rõ họ tên người đo đạc nữa), ông cũng không tham gia vào việc đo đạc hay chỉ ranh giới, làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S và cả ông A như lời ông A đã trình bày. Lời trình bày của ông M lại phù hợp với lời trình bày của bà S và lời trình bày của ông Mai Đăng D: không có việc ông M đứng ra chỉ ranh giới đất và làm thủ tục để bà S hay ông A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà sau khi ông M liên hệ được với người đo đạc thì chính ông D là người đứng ra chỉ ranh giới đất của bà S đối với hai thửa đất số 162 và thửa đất số 116 còn hai thửa đất số 93 và 115 thì tại thời điểm đó ông A đang ở và bà S cũng chưa có điều kiện kinh tế để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho cả bốn thửa đất trên cùng một lúc nên sau đó bà S đã được UBND thành phố Đồng Xoài cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho hai thửa đất số 162 và thửa đất số 116 còn việc hộ ông A cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với hai thửa đất số 93 và số 115 như thế nào thì cả gia đình gồm bà S, ông, ông L, ông M – bà D đều không biết.

Xét, lời trình bày của ông A còn mâu thuẫn với chính ông A về việc chỉ ranh giới đất khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 93 và số 115, cụ thể: Tại biên bản lấy lời khai (bút lục 42) thì ông A trình bày: Chính ông A đứng ra chỉ ranh đất đối với hai thửa đất số 93 và số 115; còn hai thửa đất số 162 và thửa đất số 116 thì do ông D và ông M đứng ra chỉ ranh giới. Nhưng tại biên bản đối chất (bút lục 118) thì ông A lại trình bày: Ông không tham gia vào việc chỉ ranh giới đối với hai thửa đất số 93 và số 115 là do vợ ông bà Trần Thị S (đã chết) đứng ra chỉ ranh giới. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông a lại khẳng định là do ông A là người chỉ ranh giới đất.

Như vậy, từ các cơ sở trên HĐXX thấy rằng: Nguồn gốc của hai thửa đất số 93 và thửa đất số 115 là của bà S, ông Ổ. Khi ông Ổ mất và cho đến nay bà S cũng chưa có việc phân chia đất cho các con. Việc ông A làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 93 và thửa đất số 115 bà S, ông D, ông L và bà S đều không biết, không tham gia chỉ ranh giới đất.

[2.4] Hơn nữa, vào thời điểm năm 1993 hộ ông Mai Đăng A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 93 là 1.131,7m^2 (bút lục 96, 98) nhưng đến năm 2002, khi tiến hành thủ tục cấp, đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất số 93 có diện tích tăng lên do kết quả đo đạc là 627,3m^2 (bút lục 96). Nhưng cả lần làm thủ tục cấp, đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1993 và vào năm 2002 thì bà S và cả ông D, ông L, bà S đều không tham gia vào việc chỉ ranh giới đất và đều không biết việc hộ ông A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 93 và số 115.

[2.5] Bên cạnh đó, theo kết quả đo đạc được thể hiện tại mảnh trích đo địa chính thì trong tổng diện tích đất thửa đất số 93, cụ thể tại khu vực tranh chấp 1, diện tích 244,5m^2 (bao gồm cả diện tích hành lang bảo vệ đường bộ là 8m) thì có

43,1m^2 thuộc thửa đất số 116 đã được UBND thành phố Đồng Xoài cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Võ Thị S.

[2.6] Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông Mai Đăng A đã đồng ý trả lại thủa đất số 115, tờ bản đồ 324, diện tích 331,4m^2 (khu vực tranh chấp 3 trên bản đồ trích đo địa chính) cho bà Võ Thị S. Xét thấy đây là sự tự nguyện của ông A nên HĐXX ghi nhận sự tự nguyện này.

[2.7] Từ các căn cứ nêu trên: Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của bà Võ Thị S là có cơ sở nên được chấp nhận.

[3] Đối với tài sản trên thửa đất số 115 có 01 cây mít trị giá 638.000đồng; 02 cây khế trị giá 220.000đồng; 02 bụi tre trị giá 70.000đồng; tổng giá trị tài sản trên đất là 928.000đồng. Đối với thừa đất số 93 có 01 cây xoài và 30 cây lộc vừng. Toàn bộ tài sản trên được bị đơn ông A và các con của ông A khẳng định là do ông Mai Đăng M trồng. Tại phiên tòa ông M không có yêu cầu gì đối với toàn bộ tài sản trên nên HĐXX không xem xét giải quyết trong vụ án này.

[4] Tại phiên tòa Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước có ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Vi phạm thời hạn xét xử; Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Võ Thị S.

[5] *Về án phí:* Ông A phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Về lệ phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản là 13.030.000đồng (có biên lai thu tiền của trung tâm đo đạc) nguyên đơn bà Võ Thị S tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp đủ số tiền này nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bà S. Các bên đượng sự không phải chịu thêm lệ phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản.

Bởi các lẽ nêu trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: khoản 9 điều 26; điều 35, 39; khoản 3 điều 155; Điều 147 và 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 168 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị S

1.1/ Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn. Buộc hộ Mai Đăng A có trách nhiệm trả lại cho bà Võ Thị S: Toàn bộ thửa đất số 115/324; tờ bản đồ 324; diện tích 331,4m^2 – *trong đó có 2,2m diện tích hành lang bảo vệ đường bộ* - tọa lạc tại tổ 1, khu phố Xuân Lộc, phường Tân Xuân, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước; có tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp đường đi (đường bê tông) dài 1,65m + 11,90m.
+ Phía Tây giáp đường dây điện 220kW dài 0m
+ Phía Nam giáp đất bà V dài 29,25m + 13,08m
+ Phía Bắc giáp đường dây điện, dài 52,32m

(*Thửa đất có hình tam giác và là khu vực tranh chấp 3 trên mảnh trích đo địa chính*)

1.2/ Trả lại hai phần đất thuộc thửa đất số 93/1435; tờ bản đồ số 400; cụ thể:

*Phần thứ nhất: có diện tích là 244,5m^2 – *trong đó có 08m diện tích hành lang bảo vệ đường bộ và 43,1m thuộc thửa đất số 116 của hộ bà Võ Thị Sâm*; với tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp đường dây điện 220KW dài 5,40m + 7,22m
+ Phía Tây giáp đường đi (đường bê tông) dài 10m;
+ Phía Nam giáp đất bà S – số thửa 116 - dài 20,48m
+ Phía Bắc giáp đất ông A– thửa đất số 93 - dài 23,1m

(Là khu vực tranh chấp 1 trên mảnh trích đo địa chính)

*Phần thứ hai: có diện tích là 100,8m^2 – *trong đó có 9,6m diện tích hành lang bảo vệ đường bộ* - với tứ cận như sau:

+ Phía Bắc giáp đường đi (đường bê tông) dài khoảng 14,11m
+ Phía Đông giáp thửa đất ông A – thửa đất số 93- dài 14,31
+ Phía Nam và phía Tây giáp đường đường điện 220KV dài 20,74m.

(*Thửa đất có hình tam giác và là khu vực tranh chấp 2 trên mảnh trích đo địa chính*).

Bà Võ Thị S có trách nhiêm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc tách sổ, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các phần đất trên.

(Toàn bộ các diện tích đất trên là đất nông nghiệp. Mảnh trích đo địa chính được phát hành kèm theo bản án).

2. Đối với tài sản trên thửa đất số 115 có 01 cây mít trị giá 638.000đồng; 02 cây khế trị giá 220.000đồng; 02 bụi tre trị giá 70.000đồng; tổng giá trị tài sản trên đất là 928.000đồng. Đối với thừa đất số 93 có 01 cây xoài và 30 cây lộc vừng là tài sản của ông M. Do ông M không có yêu cầu gì đối với toàn bộ tài sản trên nên HĐXX không xem xét giải quyết trong vụ án này.

3. Đối với yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 226795, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số 00205/QSDĐ/1483 do UBND thị xã Đồng Xoài cấp cho hộ Mai Đăng A ngày 24/7/2002, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà S đã tự nguyện rút yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết trong vụ án này.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

2. *Án phí dân sự sơ thẩm:* Ông Mai Đăng A phải chịu là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*).

Hoàn trả cho bà S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 002344 ngày 13/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Các đương sự không phải chịu thêm khoản lệ phí nào.

Bà S (hoặc ông V); Ông A (hoặc ông T) và ông M được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án. Những người vắng mặt tại phiên tòa

được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước;
- VKSND thị xã Đồng Xoài;
- Chi cục THADS thị xã Đồng Xoài;
- Sở Tư pháp tỉnh Bình Phước.
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu HS-VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phan Thị Mỹ Dung