TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ BUÔN HỒ** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 36/2019/DS-ST

Ngày: 29-10-2019

"V/v Tranh chấp Quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BUÔN HỒ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Kim Chung

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hoàng Vạn Sinh, bà Hoàng Thị Hồng.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nông Thị Mai – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đăk Lăk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ tham gia phiên tòa:* Bà Ngô Thị Thu Hà – Kiểm sát viên.

Ngày 29-10-2019, tại trụ sở Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đăk Lăk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 54/2018/TLST-DS ngày 11-6-2018 về tranh chấp Quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 38/2019/QĐXXST-DS ngày 04-9-2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 36/2019/QĐST-DS ngày 18-9-2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Kim T, sinh năm 1935 và bà Ngô Thị Th, sinh năm 1939, có mặt;

Địa chỉ: Thôn B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (Ông T ủy quyền cho bà Th tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 20/7/2018)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T và bà Mai Thị Thanh Th, có mặt;

Địa chỉ: Thôn B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

-Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị P, vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn 1A B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Ủy ban nhân dân thị xã B.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Phú L, vắng mặt.

Địa chỉ: Số 02 T, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Kim T là bà Ngô Thị Th trình bày*:**

Vào năm 2011 vợ chồng ông T, bà Th có giao cho vợ chồng anh T, chị Th một thửa đất diện tích 6.245,6m^2 để quản lý, canh tác; thuộc thửa đất số 662, tờ bản đồ số 27, toạ lạc tại thôn B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 956280 do UBND thị xã B cấp ngày 20/5/2017, đứng tên ông Nguyễn Kim T, bà Ngô Thị Th. Mục đích vợ chồng ông T, bà Th giao thửa đất trên cho vợ chồng anh T để vợ chồng anh T canh tác, thu hoạch hoa màu, chu cấp tiền nuôi dưỡng vợ chồng ông T, bà Th đã già yếu. Nguồn gốc thửa đất trên do vợ chồng ông T, bà Th nhận chuyển nhượng vào khoảng năm 1994, năm 1995; khi đó đã có cà phê trồng trên đất, khoảng 490 cây cà phê. Vợ chồng anh T canh tác và chu cấp cho vợ chồng ông T, bà Th từ năm 2011 đến năm 2015 không chu cấp nữa.

Khi vợ chồng anh T phá cà phê trên đất thì không được sự đồng ý của vợ chồng ông T, bà Th. Năm 2015 khi vợ chồng ông T, bà Th phát hiện, bà Th có hỏi thì vợ chồng anh T nói cà phê già rồi nên phá đi để trồng tiêu.

Nay vợ chồng ông T, bà Th khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh T, chị Th phải trả lại cho ông T, bà Th thửa đất số 662, tờ bản đồ số 27, diện tích 6.245,6 m^2, toạ lạc tại thôn B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 956280 do UBND thị xã B cấp ngày 20/5/2017, đứng tên ông Nguyễn Kim T, bà Ngô Thị Th và bồi thường cho vợ chồng ông T, bà Th giá trị cây trồng trên thửa đất (cây cà phê) mà vợ chồng anh T, chị Th đã chặt phá với số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Ngoài ra, bà Th yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên huỷ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 677299, số BO 677300, BO 677298 đều do Uỷ ban nhân dân thị xã B cấp ngày 31/7/2013, đứng tên bà Lê Thị P, đã xác nhận chuyển nhượng sang tên cho ông Nguyễn Văn T, bà Mai Thị Thanh Th vào ngày 28/3/2016.

Tại Bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Nguyễn Văn T trình bày: Vào năm 2004 ông Nguyễn Kim T và bà Ngô Thị Th có cho vợ chồng anh T, chị Th 01 đám rẫy diện tích 6.245,6m^2 , thuộc thửa đất số 662, tờ bản đồ số 27, toạ lạc tại thôn B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 956280 do UBND thị xã B cấp ngày 20/5/2017, đứng tên ông Nguyễn Kim T, bà Ngô Thị Th. Ông T và bà Th cho vợ chồng anh T canh tác làm ăn, nuôi dưỡng ông bà và chịu trách nhiệm thờ cúng và không được bán. Anh T, chị Th canh tác năm 2004 cho đến nay, do cà phê trồng năm 1998 đã già cỗi nên anh T chị Th đã phá một nửa cà phê để trồng cây gòn và trồng tiêu năm 2014. Đến năm 2015 anh T chị Th mới phá nửa đám cà phê còn lại để trồng tiêu nhưng vẫn còn giữ lại gốc cà phê, khi phá cà phê vợ chồng anh T chị Th có hỏi ý kiến của ông T và bà Th và ông bà đã đồng ý.

Anh T chị Th chuyển đổi cây trồng chứ không chặt phá. Đối với yêu cầu của ông T và bà Th thì anh T có ý kiến như sau: Anh T đồng ý trả cho ông T và bà Th lô đất diện tích 6.245,6m^2, không đồng ý bồi thường số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) mà ông T bà Th yêu cầu. Đồng thời anh T yêu cầu ông T và bà Th phải bồi thường chi phí chăm sóc, đầu tư cây trồng và các công trình trên đất là 200.000.000 đồng bao gồm: Chi phí đầu tư chăm sóc cây trồng trên đất, chi phí khoan giếng, múc hồ, chi phí làm hàng rào.

Ngoài ra, vào khoảng năm 2013, cha mẹ anh T là ông Nguyễn Kim T, bà Ngô Thị Th có cho vợ chồng anh T một thửa đất ruộng để làm lúa. Do không có nước nên vào khoảng năm 2012 vợ chồng anh T chị Th để lại cho bà Lê Thị P làm được một vụ mùa. Đến năm 2013, vợ chồng ông T, bà Th để lại di chúc thửa đất này cho anh T chị Th; khi anh T chị Th đi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện đã được cấp nhầm cho bà Lê Thị P hơn 1.000m^2. Bà Lê Thị P đã đưa lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T chị Th. Đến tháng 03/2016 vợ chồng anh T chị Th mới làm thủ tục sang nhượng lại từ bà P. Vợ chồng bà Th, ông T đều biết. Hiện anh T chị Th đã được sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

Nay anh T chị Th yêu cầu ông Nguyễn Kim T và bà Ngô Thị Th phải trả cho vợ chồng anh T, chị Th thửa đất tổng diện tích 1.139,6m^2 (đất ruộng), tọa lạc tại thôn B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; cụ thể:

+ Thửa đất số 1014 – diện tích 61,5m^2, Thửa đất số 1146 – diện tích 39,4m^2, Thửa đất số 1147 – diện tích 46,3m^2, Thửa đất số 1148 – diện tích 49,1m^2, Thửa đất số 1186 – diện tích 96,3m^2; tờ bản đồ số 27, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 677299.

+ Thửa đất số 1144 – diện tích 56,4m^2, Thửa đất số 1187 – diện tích 113,2m^2, Thửa đất số 1188 – diện tích 232,4m^2, Thửa đất số 1189 – diện tích 183,2m^2; tờ bản đồ số 27, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 677300.

+ Thửa đất số 871 – diện tích 30,2m^2, Thửa đất số 975 – diện tích 44m^2, Thửa đất số 976 – diện tích 76,2m^2, Thửa đất số 977 – diện tích 46,8m^2, Thửa đất số 1015 – diện tích 64,6m^2; tờ bản đồ số 27, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 677298.

Có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông, phía Tây, phía Bắc đều giáp đất của ông T, bà Th; phía Nam giáp suối.

Các thửa đất trên đều do Uỷ ban nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 31/7/2013, đứng tên bà Lê Thị P, đã xác nhận chuyển nhượng sang tên cho vợ chồng tôi là Nguyễn Văn T và Mai Thị Thanh Th vào ngày 28/3/2016.

Tại Bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn chị Mai Thị Thanh Th trình bày: Đồng ý với lời trình bày của chồng chị là anh Nguyễn Văn Tài và không bổ sung ý kiến gì thêm

**** Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án:***

- Bà Lê Thị P trình bày:

Bà Phẩm có một thửa đất ruộng gần đất của vợ chồng ông T, bà Th hiện tọa lạc tại thôn 2 B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Năm 2013, bà P đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không hiểu sao Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp nhầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi. Cụ thể bà P được cấp nhầm các thửa đất như sau:

+ Thửa đất số 1014 – diện tích 61,5m^2, Thửa đất số 1146 – diện tích 39,4m^2, Thửa đất số 1147 – diện tích 46,3m^2, Thửa đất số 1148 – diện tích 49,1m^2, Thửa đất số 1186 – diện tích 96,3m^2; tờ bản đồ số 27, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 677299.

+ Thửa đất số 1144 – diện tích 56,4m^2, Thửa đất số 1187 – diện tích 113,2m^2, Thửa đất số 1188 – diện tích 232,4m^2, Thửa đất số 1189 – diện tích 183,2m^2; tờ bản đồ số 27, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 677300.

+ Thửa đất số 871 – diện tích 30,2m^2, Thửa đất số 975 – diện tích 44m^2, Thửa đất số 976 – diện tích 76,2m^2, Thửa đất số 977 – diện tích 46,8m^2, Thửa đất số 1015 – diện tích 64,6m^2; tờ bản đồ số 27, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 677298.

Đến năm 2016, anh Nguyễn Văn T là con trai của bà Th đến gặp bà P và nói cấp nhầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P nên bà P cầm 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên đến Ủy ban nhân dân xã B và giao lại cho anh T, còn thửa đất của bà P, bà P đã đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà P không có ý kiến hay yêu cầu gì. Việc tranh chấp giữa vợ chồng ông T, bà Th và vợ chồng anh T, chị Th bà P không liên quan.

- Đại diện Ủy ban nhân dân thị xã B trình bày: Đối với yêu cầu của bà Ngô Thị Th và ông Nguyễn Kim T về việc buộc vợ chồng anh T, chị Th phải trả lại cho vợ chồng ông T, bà Th thửa đất số 662, tờ bản đồ số 27, diện tích 6245,6m2, tọa lạc tại Thôn B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 956280 do UBND thị xã B cấp ngày 20/5/2017 đứng tên ông T, bà Th thì UBND có ý kiến như sau: Theo cung cấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại Công văn số 134/CNBH ngày 17/9/2018 thì: Ngày 20/5/2017, ông Nguyễn Kim T và bà Ngô Thị Th được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 662, tờ bản đồ số 27, diện tích 6245,6m2, đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng: 01/7/2064, có giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 956280 có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng năm 1994. Hồ sơ được UBND xã B xác lập, niêm yết công khai theo trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu theo quy định tại Điều 70, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật đất đai.

Đối với yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn T và chị Mai Thị Thu Th về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Kim T và bà Ngô Thị Th phải trả cho ông T và bà Th 1139,6m2 đất ruộng đã được cấp giấy CNQSDĐ số BO 677298; BO 677299 và BO 677300.

Theo cung cấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thì:

Giấy CNQSDĐ số BO 677298, cấp ngày 31/7/2013 tại các thửa đất số 871, 975, 976, 977, 1015, tờ bản đồ số 27, diện tích 261.8 m2 đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng đến năm 2033 mang tên bà Lê Thị P;

Giấy CNQSDĐ số BO 677299, cấp ngày 31/7/2013 tại các thửa đất số 1014, 1146,1147,1186 tờ bản đồ số 27, diện tích 292.6 m2 đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng đến năm 2033 mang tên bà Lê Thị P;

Giấy CNQSDĐ số BO 677300, cấp ngày 31/7/2013 tại các thửa đất số 1144, 1187,1188,1189 tờ bản đồ số 27, diện tích 585.2 m2 đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng đến năm 2033 mang tên bà Lê Thị P

Sau đó ngày 29/01/2016, bà Lê Thị P chuyển toàn bộ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Văn T và bà Mai Thị Thanh Th sử dụng. Hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được UBND xã B chứng thực cùng ngày, số chứng thực 12/216, Quyển số 01/2016/TP/C-SCT/HĐGD

Sau đó các bên đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 79, Nghị định 43/2014/NĐ-CP về trình tự, thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất. Ông Nguyễn Văn T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Buôn Hồ xác nhận nội dung biến động tại trang 3 của các Giấy chứng nhận trên vào ngày 28/3/2016

Hiện các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn T chưa thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất.

Quan điểm của UBND thị xã Buôn Hồ:

Về trình tự, thủ tục đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

Việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 79, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP về trình tự, thủ tục tặng cho Quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất. Cơ quan thực hiện và có thẩm quyền xác nhận là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định tại Điều 37, Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục và các quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên còn vi phạm về thời hạn xét xử.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, đình chỉ một phần yêu cầu của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

Tại phiên toà các bên đương sự giữ nguyên quan điểm.

Bà Th rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu anh T, chị Th phải bồi thường số tiền 100.000.000 đồng.

Anh T, chị Th thay đổi nội dung, không yêu cầu ông T, bà Th phải bồi thường số tiền 200.000.000 đồng (chi phí đầu tư chăm sóc cây trồng trên diện tích 6245,6m2) mà chỉ yêu cầu ông T, bà Th bồi thường giá trị theo biên bản đã định giá.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào lời trình bày của các bên đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về khởi kiện và thụ lý vụ án: Ngày 18-5-2018 ông Nguyễn Kim T và bà Ngô Thị Th nộp đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ kèm theo, ngày 28-5-2018 Tòa án thông báo nộp tiền tạm ứng án phí, ngày 11-6-2018 nguyên đơn ông Nguyễn Kim T và bà Ngô Thị Th nộp tạm ứng án phí và Tòa án thụ lý vụ án là đúng quy định tại Điều 191 và 195 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp:* Đây là quan hệ pháp luật tranh chấp về Quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về trình tự thủ tục tố tụng:* Người làm chứng đã được triệu tập hợp lệ mà vẫn vắng mặt, đã có lời khai tại Tòa án và xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt người làm chứng là phù hợp với khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] *Về nội dung vụ án:*

[4.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Kim T và bà Ngô Thị Th về việc buộc anh Nguyễn Văn T và chị Mai Thị Thanh Th phải trả thửa đất số 662, tờ bản đồ

số 27, diện tích 6.245,6 m^2, toạ lạc tại thôn B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 956280 do UBND thị xã Buôn Hồ cấp ngày 20/5/2017, đứng tên ông Nguyễn Kim T, bà Ngô Thị Th, Hội đồng xét xử nhận thấy: Nguồn gốc thửa đất nói trên là của ông T, bà Th nhận chuyển nhượng năm 1994, được UBND thị xã Buôn Hồ xác nhận thửa đất trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng trình tự theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành và anh T, chị Th cũng đồng ý trả lại cho ông T, bà Th. Như vậy, việc ông T, bà Th yêu cầu anh T, chị Th trả lại thửa đất nói trên là có cơ sở, nên HĐXX chấp nhận.

[4.2] Đối với yêu cầu của ông T, bà Th về việc buộc anh T, chị Th bồi thường giá trị cây trồng trên thửa đất (cây cà phê) mà vợ chồng anh T, chị Th đã chặt phá với số tiền 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà Th rút yêu cầu đối với phần này không yêu cầu giải quyết, nên HĐXX đình chỉ đối với yêu cầu này là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4.3] Việc anh T, chị Th yêu cầu ông T, bà Th phải trả lại số tiền mà anh T, chị Th đã đầu tư, chăm sóc cây trồng trong thời gian canh tác số tiền khoảng 200.000.000 đồng, HĐXX nhận thấy: Anh T, chị Th chuyển đổi cây trồng thay thế cây cà phê đã già cỗi với mục đích để canh tác đạt năng suất nhằm thực hiện việc nuôi dưỡng ông T, bà Th. Nay ông T, bà Th đòi lại đất và anh T, chị Th đồng ý trả lại, nên yêu cầu của anh T, chị Th là có cơ sở. Tuy nhiên, tại phiên tòa anh T, chị Th thay đổi nội dung chỉ yêu cầu ông T bà Th bồi thường giá trị tài sản theo biên bản đã định giá. Vì vậy, cần buộc ông T, bà Th phải bồi thường giá trị tài sản trên đất theo biên bản định giá tài sản ngày 08/4/2019 với số tiền 164.956.900 đồng là có căn cứ.

[4.4] Xét yêu cầu của ông T, bà Th về tuyên hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 677299, số BO 677300, BO 677298 đều do Uỷ ban nhân dân thị xã Buôn Hồ cấp ngày 31/7/2013, đứng tên bà Lê Thị P, đã xác nhận chuyển nhượng sang tên cho ông Nguyễn Văn T, bà Mai Thị Thanh Th vào ngày 28/3/2016, Hội đồng xét xử xét thấy: Nguồn gốc những thửa đất nói trên là của ông T, bà Th, nhưng năm 2013 đã lập di chúc cho con là anh Nguyễn Văn T, anh T đã thực hiện thủ tục đăng ký kê khai để được cấp quyền sử dụng đất và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Buôn Hồ xác nhận thủ tục đăng ký kê khai để được cấp quyền sử dụng đất của anh T là đúng theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành, do thửa đất liền kề với thửa đất của bà Lê Thị P nên UBND thị xã Buôn Hồ đã cấp nhầm cho bà P. Sau khi phát hiện việc cấp nhầm, bà P đã trả diện tích đất đã cấp nhầm lại cho anh T và ngày 28/3/2016 tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 677299, số BO 677300, BO 677298 đều do Uỷ ban nhân dân thị xã Buôn Hồ cấp ngày 31/7/2013 đã thay đổi người sử dụng đất là anh Nguyễn Văn T và vợ là Mai Thị Thanh Th. Do đó, các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 677299, số BO 677300, BO 677298 đều do Uỷ

ban nhân dân thị xã Buôn Hồ cấp ngày 31/7/2013 cấp cho anh T và chị Th sử dụng là hợp pháp, nên yêu cầu của ông T, bà Th về tuyên hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 677299, số BO 677300, BO 677298 là không có căn cứ. HĐXX không chấp nhận.

[4.5] Đồng thời chấp nhận yêu cầu của anh T, chị Th về việc yêu cầu ông Nguyễn Kim T và bà Ngô Thị Th phải trả cho vợ chồng anh T, chị Th thửa đất tổng diện tích 1.139,6m^2 (đất ruộng), có diện tích đo đạc thực tế là 986,4m2, tọa lạc tại thôn B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 677299, số BO 677300, BO 677298 đều do Uỷ ban nhân dân thị xã B cấp ngày 31/7/2013 cho anh T và chị Th là phù hợp.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản là 3.216.000 đồng. Anh Nguyễn Văn T đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền trên và đã chi phí xong. Do yêu cầu của ông T, bà Th được chấp nhận một phần và bị bác một phần; yêu cầu của anh T, chị Th được chấp nhận nên mỗi bên phải chịu ½ tiền chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản.

[6] Về giá trị tài sản tranh chấp: Tại biên bản định giá tài sản ngày 08/4/2019, Hội đồng định giá tiến hành định giá như sau: Lô đất diện tích 6.245,6m2 có giá Nhà nước 199.859.200 đồng, giá thị trường là 562.104.000 đồng. Lô đất diện tích ruộng có diện tích đo đạc thực tế là 986,4m2 có giá Nhà nước là 15.881.040 đồng, giá thị trường là 34.188.000 đồng.

[7] Về án phí:

Do yêu cầu của ông T, bà Th được chấp nhận phần yêu cầu anh T, chị Th trả lại diện tích đất 6.245,6m2 nên anh T, chị Th phải chịu án phí DSST. Cụ thể là 26.484.160 đồng.

Ông T, bà Th phải chịu án phí DSST đối với phần yêu cầu bị bác và phần yêu cầu của anh T, chị Th được chấp nhận, Cụ thể:

- 300.000 đồng (đối với yêu cầu của ông T, bà Th về tuyên hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 677299, số BO 677300, BO 677298 không được chấp nhận).

- 164.956.900 x 5% = 8.247.845 đồng (đối với yêu cầu của anh T, chị Th được chấp nhận về việc yêu cầu ông T, bà Th bồi thường giá trị tài sản trên đất).

- Tại phiên tòa bà Th rút yêu cầu đối với việc buộc anh T, chị Th bồi thường giá trị cây trồng trên thửa đất (cây cà phê) mà vợ chồng anh T, chị Th đã chặt phá với số tiền 100.000.000 đồng, nên ông T, bà Th không phải chịu án phí.

- Tổng cộng số tiền án phí ông Nguyễn Kim T, bà Ngô Thị Th phải chịu là 8.547.845 đồng. Do ông T, bà Th là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ số tiền 13.547.845 đồng theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH 14 ngày ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 217, khoản 2 Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Các Điều 158, 221 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Các Điều 105, 106 Luật đất đai năm 2003.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Kim T và bà Ngô Thị Th về việc yêu cầu anh Nguyễn Văn T và chị Mai Thị Thanh Th phải trả diện tích diện tích của thửa đất số 662, tờ bản đồ số 27, diện tích 6.245,6 m^2, toạ lạc tại thôn B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 956280 do UBND thị xã Buôn Hồ cấp ngày 20/5/2017, đứng tên ông Nguyễn Kim T, bà Ngô Thị Th.

2. Đình chỉ yêu cầu của ông T, bà Th về việc buộc anh T, chị Th bồi thường giá trị cây trồng trên thửa đất (cây cà phê) mà vợ chồng anh T, chị Th đã chặt phá với số tiền 100.000.000 đồng.

3. Buộc ông T, bà Th phải bồi thường giá trị tài sản trên đất theo biên bản định giá tài sản ngày 08/4/2019 cho anh T, chị Th với số tiền 164.956.900 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông T, bà Th về tuyên hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 677299, số BO 677300, BO 677298 đều do Uỷ ban nhân dân thị xã B cấp ngày 31/7/2013, đứng tên bà Lê Thị P, đã xác nhận chuyển nhượng sang tên cho ông Nguyễn Văn T, bà Mai Thị Thanh Th vào ngày 28/3/2016.

5. Chấp nhận yêu cầu của anh T, chị Th về việc yêu cầu ông Nguyễn Kim T và bà Ngô Thị Th phải trả cho vợ chồng anh T, chị Th thửa đất tổng diện tích 1.139,6m^2 (đất ruộng), có diện tích đo đạc thực tế là 986,4m2, tọa lạc tại thôn B, xã B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 677299, số BO 677300, BO 677298 đều do Uỷ ban nhân dân thị xã B cấp ngày 31/7/2013 đứng tên bà Lê Thị P, đã xác nhận chuyển nhượng sang tên cho ông Nguyễn Văn T, bà Mai Thị Thanh Th vào ngày 28/3/2016.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản:

- Ông T, bà Th phải chịu số tiền 1.608.000 đồng;

- Anh T, chị Th phải chịu số tiền 1.608.000 đồng, được khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng chị phí, anh T còn được nhận lại số tiền 1.608.000 đồng sau khi thu được của ông T, bà Th.

3. Về án phí: Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1, khoản 4, khoản 5 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

- Anh Nguyễn Văn T, chị Mai Thị Thanh Th phải chịu 26.484.160 đồng tiền án phí DSST, được khấu trừ số tiền 500.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai số 0005333 ngày 16/7/2018; số tiền 5.000.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai số 0005295 ngày 26/6/2018 của Chi cục THADS thị xã Buôn Hồ.

- Ông Nguyễn Kim T, bà Ngô Thị Th phải chịu 8.547.845 đồng tiền án phí DSST; ông T, bà Th được miễn toàn bộ số tiền 8.547.845 đồng. Hoàn trả cho ông T, bà Th số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai số 0005369 ngày 10/8/2018; số tiền 10.000.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai số 0005270 ngày 11/6/2018 của Chi cục THADS thị xã Buôn Hồ.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tống đạt hoặc niêm yết hợp lệ.

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

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Đăk Lăk;*
- *VKSND Tx Buôn Hồ;*
- *Chi cục THADS tx Buôn Hồ;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ, Vp.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Trương Kim Chung