

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐƠN DƯƠNG
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 08/2018/DS-ST
Ngày: 06/3/2018
V/v: Tranh chấp về
quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐƠN DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Phùng Đình Thuận**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Thị Hồng Nhung**;

2. Ông **Nguyễn Hoàng**.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đình Anh Vũ là thẩm tra viên của Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đơn Dương tham gia phiên tòa: bà Phan Thị Lành - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 3 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 155/2016/TLST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2016 về “tranh chấp về quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2018/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 02 năm 2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* bà **Tou Neh Hàn Bích T**, sinh năm: 1963 và ông **Jor Long N**, sinh năm: 1956; Địa chỉ: 49 thôn PT, xã P, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Tou Neh Hàn Bích T: ông Jor Long N - là người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 25 tháng 10 năm 2016. Ông Jor Long N có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông **Ya T**, sinh năm: 1958, địa chỉ: 85 thôn PT, xã P, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ủy Ban Nhân dân huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: 124 đường 2 tháng 4, khu phố TN, thị trấn TM, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - UBND huyện Đơn Dương: ông **Lưu Đình C**, sinh năm: 1972; chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đơn Dương; Địa chỉ: Phòng tài nguyên và Môi trường huyện Đơn Dương - là người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền số 19/UQ-UBND ngày 22 tháng 5 năm 2017 (Ông C có đơn xin vắng mặt).

3.2/ Ông **Bơ Nah Ria Chây T**, sinh năm: 1953; địa chỉ: 81 thôn PT, xã P, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng.

3.3/ Bà **Ma T**, sinh năm: 1962; địa chỉ: 85 thôn PT, xã P, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai có trong hồ sơ vụ án, ông Jor Long N cho rằng:

Năm 1989, Chính quyền xã Ka Đơn nhiều lần vận động các hộ dân phục hóa toàn bộ khu đất hoang (đất sinh) tại thôn Proh Trong. Ngày 16/8/1989, ông cùng 12 người khác làm đơn xin phục hóa đất gửi đến UBND xã Ka Đơn. Ngày 18/8/1989, UBND xã Ka Đơn cho phép phục hóa nên ông cùng 12 người đã phục hóa diện tích đất khoảng 02 ha. Mỗi người phục hóa từ 1000m² đến 2000m² đất. Ông phục hóa được diện tích đất 3000m² gồm các thửa 86 và 142, tờ bản đồ số 314d xã P. Sau khi phục hóa phần đất trên, ông trồng dâu nuôi tằm đến năm 1993 thì phá cây dâu trồng bắp. Thời điểm đó, ông Ya T không có đất đã đề nghị ông cho mượn một ít đất để sản xuất. Ông cho ông Ya T mượn một phần đất thuộc thửa 142 diện tích đo đạc hiện tại là 890m², ông Ya T nói đến khi nào ông muốn lấy lại đất thì ông Ya T sẽ trả đất. Năm 1995, ông đăng ký xin cấp giấy chứng nhận QSD các thửa đất nói trên và đã được UBND huyện Đơn Dương cấp cấp giấy chứng nhận QSD đất các thửa 86 và 142 đứng tên vợ ông là Tou Neh Hàn Bích T. Tháng 5/2016, ông yêu cầu ông Ya T trả phần đất đã mượn thì ông Ya T không đồng ý. Nay vợ chồng ông yêu cầu ông Ya T trả lại diện tích đất 890m² thuộc một phần thửa 142 tờ bản đồ số 314d nói trên. Ông thống nhất với giá trị tài sản đã được hội đồng định giá tài sản xác định theo biên bản định giá tài sản ngày 25/4/2017.

Bị đơn là Ya T trình bày:

Nguồn gốc diện tích 890m² đất nói trên do Tập đoàn trưởng Tập đoàn 3 giao cho Bơ Nah Ria Chây Túc (bố vợ của ông) và ông sử dụng từ khoảng năm 1979 đến năm 1988 thì bỏ hoang vì bị bồi lấp, ngập úng. Lúc đó, ông Jor Long N đã tổ chức chiếm các lô đất đã phân chia cho các hộ dân từ Tập đoàn 3 đến Tập đoàn 5 bằng hình thức phục hóa. Ông N đã huyết phục trưởng thôn và UBND xã Ka Đơn ký duyệt cho phục hóa. Không công khai trước quần chúng nhân dân. Vì ông N là cán bộ xã nên đã nhanh chóng đăng ký cấp QSD đất 890m² đất của ông và sử dụng trồng dâu từ năm 1989 đến năm 1993. Năm 1993 ông lấy lại đất mà Tập đoàn đã giao từ ông Jor Long N và canh tác liên tục đến nay. Ông cho rằng diện tích đất 890m² thuộc một phần thửa 142, tờ bản đồ số 314d là của ông vì ông đã sử dụng đất ổn định từ năm 1993. Ông đề nghị cần xem xét hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất của bà Tou Neh Hàn Bích T, ông Jor Long N đối với diện tích 890m² thuộc một phần thửa 142 tờ bản đồ số 314d nói trên vì UBND huyện Đơn Dương cấp diện tích đất này cho ông Jor Long N là không đúng đối tượng. Ông thống nhất

với giá trị tài sản đã được hội đồng định giá tài sản xác định ngày 25/4/2017. Ngoài ra ông không có trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Ma T trình bày:

Phần đất 890m² thuộc một phần thửa 142, tờ bản đồ số 314d là của chị và ông Ya T được ông Bơ Nah Ria Chây T giao cho toàn quyền quản lý, sử dụng từ năm 1980. Năm 1988 do đất bị ngập nên chị và ông Ya T tạm thời bỏ hoang. Ông Jor Long N đã lợi dụng sự hiểu biết của mình nên xin phục hóa và xin cấp giấy chứng nhận QSD đất là không đúng. Thực tế chị và ông Ya T vẫn liên tục sử dụng đất từ sau năm 1993 đến nay. Do đó chị và ông Ya T không đồng ý trả lại 890m² đất nói trên cho ông Jor Long N và bà Tou Neh Hàn Bích T. Chị thống nhất hoàn toàn với các ý kiến của ông Ya T đã khai trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bơ Nah Ria Chây T khai:

Ông là cha nuôi của chị Ma T. Năm 1979 ông và Ya T được Tập đoàn 3 giao cho diện tích đất 890m² nói trên để sử dụng. Năm 1980, khi ông Ya T kết hôn với Ma T thì ông giao phần đất này cho vợ chồng Ya T và Ma T toàn quyền quản lý và sử dụng. Kể từ đó ông không sử dụng phần đất nói trên nữa. Vợ chồng ông Ya T sử dụng đất đến năm 1988 do ngập úng nên bỏ hoang thì ông Jor Long N đã lợi dụng mình là cán bộ và hiểu biết nên đã tiến hành phục hóa phần đất 890m² tranh chấp nói trên để sử dụng từ năm 1989 đến năm 1993. Vào năm 1993 ông Bơ Nah Ria Tai (cha của ông Jor Long N) nói ông N phải trả lại đất cho ông Ya T thì ông Jor Long N không nói gì. Ông Ya T đã tự lấy lại phần đất 890m² đất nói trên để sử dụng từ năm 1994 đến nay. Trong vụ án này, ông đã giao toàn bộ diện tích đất 890m² nói trên cho ông Ya T và bà Ma T nên họ tự giải quyết với ông Jor Long N và bà Tou Neh Hàn Bích T. Ông không có tranh chấp gì vợ chồng ông Ya T, bà Ma T cũng như vợ chồng ông Jor Long N, bà Tou Neh Hàn Bích T trong vụ án này. Ngoài ra ông không có ý kiến gì khác.

Theo ý kiến của ông Lưu Đình C – đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - UBND huyện Đơn Dương thì:

Nguồn gốc diện tích đất 890m² thuộc một phần thửa 142, tờ bản đồ số 314d xã P do UBND xã Ka Đơn cho phép phục hóa. Do vậy, UBND huyện Đơn Dương đã căn cứ vào Luật đất đai, Nghị định số 30/HĐBT của Hội đồng bộ trưởng, quyết định số 201/QĐ/ĐKTK ngày 14/7/1989 và Thông tư 302/TT.ĐKTK ngày 28/10/1989 của tổng cục quản lý ruộng đất ban hành quy định cấp giấy chứng nhận QSD đất. Do vậy UBND huyện Đơn Dương cấp giấy chứng nhận QSD diện tích đất trên cho bà Tou Neh Hàn Bích T theo đúng quy định từ cấp xã cho đến cấp huyện. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Tại phiên toà hôm nay, các đương sự có mặt vẫn giữ nguyên ý kiến của mình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đơn Dương 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, việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi

nghĩa vụ liên quan từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật theo quy định của BLTTDS và đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Jor Long N, bà Tou Neh Hàn Bích T về việc yêu cầu ông Ya T, bà Ma T trả lại diện tích đất 890m² thuộc một phần thửa 142 tờ bản đồ số 314d xã P, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc bị đơn Ya T và bà Ma T phải trả cho nguyên đơn ông Jor Long N, bà Tou Neh Hàn Bích T diện tích đất 890m² thuộc một phần thửa 142, tờ bản đồ số 314 d xã P, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.

- Về chi phí tố tụng: quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, ông Jor Long N nhận chịu số tiền chi phí định giá tài sản nên không xem xét đến.

- Về án phí: Buộc bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] về tố tụng: tại phiên tòa hôm nay, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - UBND huyện Đơn Dương là ông Lưu Đình C vắng mặt, tuy nhiên ông C đã có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ vào Khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án vắng mặt ông C và giành quyền kháng cáo vắng mặt cho ông C là đúng quy định.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án “Tranh chấp về quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Tou Neh Hàn Bích T, ông Jor Long N với bị đơn Ya T cùng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Ma T, ông Bơ Nah Ria Chây T và UBND huyện Đơn Dương theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương.

[3] Về đối tượng tranh chấp: Theo lời trình bày của các bên đương sự tại các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa hôm nay đều xác định các bên chỉ tranh chấp với nhau diện tích đất 890m² thuộc một phần thửa 142 tờ bản đồ số 314d, xã P, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.

[4] Về tài sản tranh chấp: diện tích đất 890m² có nguồn gốc là đất hoang, do bị đơn Ya T khai phá và sử dụng từ năm 1979 đến năm 1988. Bị đơn thừa nhận đã bỏ hoang phần đất trên kể từ năm 1988 do ngập nước. Ngày 16/8/1989, nguyên đơn đã xin phép và được chính quyền xã Ka Đơn cho phục hóa diện tích đất nói trên để sử dụng. Tại Điều 2 Luật đất đai năm 1987 quy định: *Nhà nước khuyến khích đầu tư lao động, vật tư, tiền vốn và áp dụng các thành tựu khoa học - kỹ thuật vào việc: Thâm canh, tăng vụ, nâng cao hiệu quả kinh tế của việc sử dụng đất; Khai hoang, vỡ hoá, ... để mở rộng diện tích đất sản xuất nông nghiệp...; Bảo vệ, cải tạo đất,*

làm tăng độ màu mỡ của đất. Tại điều 5 Luật đất đai năm 1987 cũng quy định: *Nghiêm cấm việc: ... nhận đất được giao mà không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích ...;* Đối chiếu với các quy định trên thấy rằng việc bị đơn bỏ hoang đất là trái với các nguyên tắc sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Luật đất đai năm 1987. Do vậy, nguyên đơn có đơn xin phục hồi diện tích đất bị đơn đã bỏ hoang và UBND xã Ka Đơn đã cho nguyên đơn phục hồi sử dụng theo nguyện vọng của nguyên đơn ngày 18/8/1989 là phù hợp với quy định của Luật đất đai năm 1987.

[5] Quá trình sử dụng đất từ sau khi phục hồi đến năm 1993, nguyên đơn đã cho bị đơn mượn lại diện tích đất 890m² nói trên để sử dụng với điều kiện khi nào nguyên đơn muốn lấy lại đất thì bị đơn sẽ trả. Năm 1995, nguyên đơn đã thực hiện thủ tục xin được cấp giấy chứng nhận QSD toàn bộ thửa đất số 142 trong đó có 890m² tranh chấp nói trên. Tại thông báo ngày 17/6/1994 của UBND xã P có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà Tou Neh Hàn Bích T (BL42) ghi rõ: *“trong thời hạn mười ngày, kể từ ngày nói trên (tức ngày 18/6/1994), ai có điều gì cần khai báo thêm hoặc khiếu nại thì nộp đơn tại UBND xã để Hội đồng đăng ký ruộng đất thẩm tra và giải quyết”*. Thông báo này được niêm yết và phát thanh liền trong mười ngày kể từ ngày ra thông báo. Ông Ya T cho rằng diện tích đất 890m² nói trên là của ông nhưng ông không có bất kỳ khiếu nại gì sau khi có thông báo này. Như vậy, chứng tỏ vào thời điểm nguyên đơn xin được cấp giấy chứng nhận QSD diện tích đất 890m² nói trên thì bị đơn Ya T đã mặc nhiên thừa nhận thửa đất 142 nói trên là của nguyên đơn Tou Neh Hàn Bích T và Jor Long N. Do đó, việc UBND huyện Đơn Dương cấp giấy chứng nhận QSD thửa đất số 142, tờ bản đồ số 314d là đúng quy định của pháp luật nên bị đơn Ya T cho rằng cần hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất số B 552134 cấp ngày 07/02/1995 đối với diện tích đất 890m², thuộc một phần thửa 142, tờ bản đồ số 314d đã cấp cho nguyên đơn không có cơ sở xem xét.

[6] Từ các căn cứ trên có thể khẳng định diện tích đất 890m² thuộc một phần thửa 142, tờ bản đồ số 314 d xã P là của nguyên đơn Tou Neh Hàn Bích T và Jor Long N. Việc khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, nên cần buộc bị đơn Ya T trả lại cho nguyên đơn diện tích đất này là phù hợp với quy định của pháp luật.

[7] Về chi phí tố tụng: tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn nhận chịu số tiền chi phí định giá tài sản. nguyên đơn đã nộp đủ số tiền này nên không xem xét đến.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc bị đơn phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 1.335.000 đồng/giá trị của 890m² đất là 26.700.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 2, Điều 5 Luật đất đai năm 1987; khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 3 Điều 36, khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 146, Điều 147, Điều 220, Điều

227, Điều 228, Điều 273 của bộ luật tố tụng dân sự 2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc Hội.

1. Chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tou Neh Hàn Bích T và ông Jor Long N.

Buộc bị đơn ông Ya T và bà Ma T phải trả cho nguyên đơn diện tích đất 890m² thuộc một phần thửa 142, tờ bản đồ số 314d, xã P (theo sơ đồ đo vẽ lô đất kèm theo biên bản định giá tài sản lập ngày 25/4/2017, sơ đồ này là một phần không thể tách rời của bản án).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Ya T và bà Ma T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.335.000 đồng. Nguyên đơn bà Tou Neh Hàn Bích T và ông Jor Long N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng theo biên lai thu số AA/2015/0003329 ngày 22 tháng 11 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đơn Dương.

3. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được trích sao bản án hoặc niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành, 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:

- Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đơn Dương;
- Chi cục THA dân sự huyện Đơn Dương;
- Các bị cáo;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phùng Đình Thuận

