TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2022/DSST
Ngày: 05-07-2022
V/v: *"Yêu cầu hủy giấy CNQSD đất, đòi lại quyền sử dụng đất lấn chiếm và yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Sinh
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Hoàng và ông Trần Minh Đức
- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Tú Biển – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên toà: Ông Trịnh Thị Mỹ Hiền – Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 27/2020/TLST-DS ngày 02 tháng 11 năm 2020 về tranh chấp *"Yêu cầu hủy giấy CNQSD đất lấn chiếm, đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 71/2022/QĐXX-ST ngày16 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Mai Đình L, sinh 1954 và bà Lê Thị T, sinh 1955; Địa chỉ: Thôn 3, xã I, huyện P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Vũ Đình N, sinh năm 1972. Địa chỉ: 63/18 C, tổ 4, phường G, thành phố P1, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

* *Bị đơn:* Ông Lê Văn S, sinh 1968 và bà Đặng Thị M, sinh 1972; Địa chỉ: Thôn 5, xã NH, huyện P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Gia Lai. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Xuân D, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân xã NH, huyện P, tỉnh Gia Lai. Người đại diện: Ông Nguyễn Huy B, chức vụ: Chủ tịch UBND xã NH. Có mặt.

3. Công ty TNHH MTV Cao su P. Địa chỉ: 01 Nguyễn Thị Minh Khai, thị trấn Phú Hòa, huyện P, tỉnh Gia Lai. Người đại diện: Ông Huỳnh Văn L-chức vụ: Phó Tổng giám đốc. Có mặt.

4. Ông Mai Đình H3, sinh năm 1979 và bà Mai Thị Thanh T3, sinh năm 1983; Đều trú tại: Thôn 5, xã NH, huyện P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

** Người làm chứng:* ông Lê Sỹ N2, sinh năm 1950; Địa chỉ: Thôn 3, xã I, huyện P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn ông Lê Văn S, bà Đặng Thị M trình bày:

Năm 1990 vợ chồng ông L, bà T làm công nhân của Công ty cao su P, đến năm 1996 ông bà nghỉ thôi việc một lần, được Công ty TNHH MTV cao su P giao đất ở với diện tích 10m x 50m = 500m^2 tại thôn 5, xã NH, huyện P. Sau đó ngày 25/12/1996 ông bà còn làm một đơn xin giao đất xây dựng nhà ở được nông trường IaNhin và UBND xã NH xác nhận xác nhận là ông L, bà T được cấp đất theo quy hoạch, kèm theo một Phụ lục sơ họa ranh giới của thửa đất có UBND xã NH xác nhận cùng ngày 25/12/1996. Đất có tứ cận: Phía Đông giáp vườn ông Nông (nay có thêm đường liên thôn); Tây giáp đường đi thủy điện IaLy (tỉnh lộ 661); Nam giáp vườn ông Đặng Thanh Tuế (nay đã bán cho ông Tuấn); Bắc giáp vườn ông Mai Đình Tương (nay bán cho bà Nhiên) .

Do thời gian đã lâu nên ông bà không còn lưu giữ các giấy tờ nào khác liên quan đến việc Công ty TNHH MTV cao su P cấp đất.

Sau khi được cấp đất ông bà vẫn duy trì sử dụng đất, nhưng do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên không đến cơ quan có thẩm quyền để đóng thuế đất và làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất.

Ông bà có cho vợ chồng con trai là Mai Đình H3 và Mai Thị Thanh T3 diện tích đất 150m^2(5m x30m) để xây nhà ở đã được UBND huyện P cấp giấy CNQSDĐ số CH01959 ngày 18/01/2017 thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 29.

Phần còn lại năm 2002 do thấy vợ chồng S –M (ông S là em ruột của bà T) có hoàn cảnh khó khăn nên vợ chồng ông bà thương tình cho S xây một nhà tạm trên đất để ở nhờ với diện tích 75m^2 (5m x 15m),

Ông bà không chuyển nhượng hay tặng cho đất cho vợ chồng ông S, bà M, nhưng năm 2016 ông bà đem giấy tờ lên địa chính xã hỏi thủ tục làm giấy chứng nhận thì địa chính xã mới trả lời một phần đất của ông bà đã cấp giấy CNQSD đất cho vợ chồng ông Lê Văn S, bà Đặng Thị M.

Ông S bà M đã lén lút kê khai được UBND huyện P cấp Giấy CNQSD đất số AK602893, ngày 14/12/2017, thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 29, diện tích 373m^2. Trong đó đã lấn chiếm của ông bà (theo kết quả thẩm định tại chỗ) diện tích 215,7m^2. Có 57m^2 ông S, bà M đã xây nhà bếp, công trình vệ sinh, nhà tắm mái hiên, giếng nước trên đất; và 158.7m^2 đang do ông bà (L, T) quản lý, sử dụng.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu AK602893, thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 29, có diện tích 373m^2 do UBND huyện P cấp ngày 14/12/2017 cho ông Lê Văn S và bà Đặng Thị M;

- Buộc ông Lê Văn S, bà Đặng Thị M phải trả lại diện tích đất bị lấn chiếm diện tích 215,7m^2 thuộc Giấy CNQSD đất cấp cho ông S, bà M. (gồm: 57m^2 ông S, bà M đang sử dụng xây dựng công trình phụ; và 158.7m^2 ông bà (L, T) đang quản lý, sử dụng;

- Buộc ông S, bà M phải tự tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất đang lấn chiếm trái phép.

2. Bị đơn Ông Lê Văn S, bà Đặng Thị M trình bày:

Năm 2006 bà Thể (mẹ đẻ ông S) có cho vợ chồng ông, bà diện tích đất 5m x 17m. Đất có tứ cận: phía Đông giáp vườn ông Nông (nay có thêm đường liên thôn), phía Tây giáp đất bà Thể (nay ông L, bà T đang quản lý sử dụng), phía Nam giáp đất vợ chồng L – T đã bán cho ông bà (nay là thửa 99), phía Bắc giáp vườn ông Mai Đình Tương (bán cho bà Nhiên). Việc tặng cho do là mẹ con nên không lập giấy tờ gì.

Và Năm 1998 vợ chồng ông L, bà T bán cho vợ chồng ông bà diện tích đất 5m x15m. Đất có tứ cận: phía Đông giáp vườn ông Nông (nay có thêm đường liên thôn), phía Tây giáp đất của vợ chồng L – T đã tặng cho vợ chồng H3-T3 (nay là thửa 98), phía Nam giáp vườn ông Đặng Thanh Tuế (bán cho ông T), phía Bắc giáp đất của bà Thể cho ông bà (5m x17m), với giá 4.000.000đ, khi mua bán không có viết giấy tờ gì, không có người làm chứng, đến năm 2009 hai bên có lập một giấy đặt cọc ông bà có giao cho vợ chồng L-T 1.000.000đ, trong giấy không có viết lý do giao tiền, giấy này do ông S viết, vợ chồng L- T cùng ký tên vào.

Hiện nay thực tế ông bà đang sử dụng diện tích đất 10m x 17m, có tứ cận: Đông giáp vườn ông Nông (nay có thêm đường liên thôn), Tây giáp đất của chị T (nay đã cho con trai là vợ chồng Mai Đình H3, Mai Thị T3), Nam giáp vườn ông Đặng Thanh Tuế (nay đã bán cho ông Tuấn), Bắc giáp vườn ông Mai Đình Tương (nay bán cho bà Nhiên). Trong 17m đất chiều dài thì có 02m vợ chồng ông bà lấn ra ngoài đường làm sân. Trên đất ông bà đã xây nhà cấp 4, đào giếng, làm sân và công trình phụ sử dụng và từ năm 1998 đến năm 2007 có đóng thuế nhà đất.

Năm 2007 xã có chính sách cấp Giấy CNQSD đất cho dân toàn xã thì vợ chồng ông bà đi làm thủ tục, được cơ quan địa chính đo vẽ và đến ngày 14/02/2007 được UBND huyện P cấp Giấy CNQSD đất số AK602893, thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 29, có diện tích 373m^2.

Khi đi làm thủ tục cấp Giấy CNQSD đất thì ông bà có đến từng chủ đất liền kề để làm xác nhận ranh giới, trong đó có ông Nguyễn Văn Nông, ông Ngô Đức Nam, bà Nhiên, ông Tuấn (không biết rõ họ tên đầy đủ) cùng trú tại thôn 5, xã NH, huyện P, tỉnh Gia Lai.

Ông bà cho rằng không lấn chiếm đất của vợ chồng L,T. Đối với diện tích đất được cấp vượt quá trong Giấy CNQSD đất do cơ quan có thẩm quyền làm như thế

nào ông bà không biết.

Ông bà đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 6/7/2021. Không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của vợ chồng ông L, bà T.

Tuy nhiên tại phiên tòa ông S, bà M có ý kiến: Đối với diện tích 57m^2 ông bà đã xây dựng công trình phụ sử dụng ổn định nên không đồng ý trả như yêu cầu nguyên đơn.

Còn đối với diện tích 158.7m^2 hiện đang do vợ chồng L-T quản lý sử dụng. Nếu diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của ông L, bà T thì vợ chồng ông bà đồng ý trả lại.

Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật để bảo đảm quyền lợi cho vợ chồng ông bà.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Gia Lai trình bày (Công văn số 2005/UBND-KT ngày 02/06/2021 và số 1476/UBND-NC ngày 19/04/2022):

Năm 2007, ông S và bà M kê khai cấp giấy CNQSD đất tập trung tại thửa đất số 99, bản đồ số 29, diện tích 373m^2 (gồm 100m^2 đất ở, 273m^2 đất trồng cây lâu năm), hồ sơ được UBND xã NH xác nhận ngày 08/6/2007 với nội dung là nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng sử dụng từ năm 2003, không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, các chủ sử dụng đất giáp ranh đã ký xác nhận ranh giới sử dụng ổn định, đất không tranh chấp, UBND xã NH đã thực hiện thủ tục công khai theo quy định (diện tích, kích thước được xác định theo hiện trạng sử dụng đất và bản đồ địa chính năm 2007 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 25/02/2008), ông S, bà M đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính; Trên cơ sở đó ngày 14/12/2007 UBND huyện P đã cấp giấy CNQSD đất số AK 602893 thửa đất số 99, bản đồ số 29, diện tích 373m^2 (gồm 100m^2 đất ở, 273m^2 đất trồng cây lâu năm) cho ông Lê Văn S và bà Đặng Thị M tại xã NH là đảm bảo quy định.

- Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất của ông Mai Đình H3 và bà Mai Thị T3: Năm 2007 ông Mai Đình H3, bà Mai Thị T3 kê khai đăng ký cấp giấy CNQSD đất tại thửa đất số 98, bản đồ số 29, diện tích 150m^2 tại xã NH (*kê khai cùng đợt hồ sơ với hộ ông S, bà M*); nguồn gốc đất của ông H3 là được bố mẹ (ông Mai Đình L và bà Lê Thị T) cho để làm nhà ở ngày 02/4/2004; hồ sơ được UBND xã NH xác nhận ngày 08/6/2007. Ngày 14/12/2007 UBND huyện ban hành Quyết định số 1049/QĐ-UBND về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã NH. Theo đó, hộ ông H3 được cấp giấy CNQSD đất số H01653 tại thửa đất số 98, bản đồ số 29, diện tích 150m^2 (gồm 100m^2 đất ở, 50m^2 đất trồng cây lâu năm) nhưng chưa ký giấy CNQSD đất vì chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính. Đến năm 2017, hộ ông H3 hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định và được UBND huyện ký giấy CNQSD đất số CH 01959, ngày 18/01/2017. Việc cấp giấy CNQSD đất cho ông H3 và bà T3 là đảm bảo quy định của pháp luật.

- Theo quy định tại Điều 23, 24 Luật đất đai năm 1993 thì thẩm quyền giao đất thuộc UBND cấp tỉnh, cấp huyện, do đó, nếu năm 1996, Công ty cao su P cấp cho

ông Mai Đình L và bà Lê Thị T diện tích đất 10m x 50m = 500m^2 tại thôn 5, xã NH, huyện P thì thuộc trường hợp giao không đúng thẩm quyền theo quy định của Luật đất đai năm 1993.

- Theo sổ mục kê được lập năm 2008 thì thửa đất số 25, tờ bản đồ số 29, diện tích 150m^2 tại xã NH đứng tên ông Mai Đình L nhưng chưa được cấp giấy CNQSD đất, hiện do ông Mai Đình H3 (con ruột ông L) sử dụng. Tính đến thời điểm này gia đình ông L, bà T chưa được UBND huyện cấp đất trên địa bàn xã NH, huyện P, tỉnh Gia Lai.

Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

3. 2. Ủy ban nhân dân xã NH, trình bày (Công văn số: 327/CV-UBND ngày 28/6/2021):

Về giấy chuyển nhượng đất ông Mai Đình L cùng vợ là bà Lê Thị T và bên nhận chuyển nhượng Lê Văn S cùng vợ là bà Đặng Thị M ngày 13/2/2003 chữ ký của Phó chủ tịch UBND xã NH (ông Tôn Thất Lâm) và con dấu của UBND xã NH là đúng thực tế.

Trên giấy chuyển nhượng giữa hai gia đình có xác nhận của thôn 5 và cán bộ địa chính xã, UBND xã làm việc để có cơ sở báo cáo cho TAND tỉnh Gia Lai, thì tìm hiểu hiện nay cán bộ thôn trưởng Nguyễn Văn Suốt, còn chủ tịch UBND xã là ông Tôn Thất Lâm tuổi già sức yếu ốm không đủ tỉnh táo để làm việc nên UBND xã không xác định được nội dung trình tự của giấy chuyển nhượng đất giữa hộ ông bà Mai Đình L và hộ ông Lê Văn S.

3. 3. Công ty TNHH MTV Cao su P, trình bày (Công văn số: 301/CV-CSCP ngày 16/8/2021):

Vào trước năm 1990, Công ty có chủ trương chia đất cho cán bộ công nhân của Công ty để xây dựng nhà cửa tạo điều kiện ổn định đời sống để người lao động an T3 gắn bó công tác với Công ty. Sau đó, người lao động được phân chia đất có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục xin được cấp quyền chứng nhận sử dụng đất.

Khi nhận được yêu cầu của Tòa, Công ty đã cử bộ phận chuyên môn nghiệp vụ kiểm tra lại hồ sơ cũ nhưng Công ty không còn lưu giữ tài liệu nào liên quan đến việc phân chia đất tại địa chỉ thôn 5, xã NH, huyện P, tỉnh Gia Lai. Đồng thời, cán bộ ngày đó làm công tác chuyên môn nghiệp vụ quản lý đất đai của Công ty là anh Võ Xuân Quang phó phòng xây dựng cơ bản Công ty đã mất do bệnh hiểm nghèo nên sự việc nêu trên không còn ai nắm bắt được. Đối với ông Lê Sỹ Nghĩa ký chuyển đề nghị giúp đỡ làm thủ tục vào thời điểm năm 1996 là Phó giám đốc Nông trường cao su I trực thuộc công ty.

3.4. Vợ chồng ông Mai Đình H3 và bà Mai Thị Thanh T3 thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn không có ý kiến gì thêm.

4. Người làm chứng ông Lê Sỹ Nghĩa trình bày:

Trước đây ông là Phó giám đốc Nông trường cao su I trực thuộc công ty đến năm khoảng 1993 ông chuyển công tác về làm Phó phòng tổ chức cán bộ bảo vệ của công

ty, đến năm khoảng năm 1995 ông lại được chuyển về làm Phó giám đốc Nông trường cao su I.

Khoảng năm 1993-1994 khi ông còn đang làm việc tại công ty thì được công ty thực hiện chủ trưởng phân chia đất cho công nhân đợt 2 để ổn định cuộc sống. Theo ông nhớ thì chia cho 13 hộ công nhân, trong đó có hộ gia đình ông Mai Đình L, bà Lê Thị T và cả hộ gia đình ông.

Do thời điểm này thủ tục hành chính còn đơn giản công ty chỉ có gửi giấy mời cho công nhân lên nhận đất, ngoài ra không có cung cấp thêm bất kỳ giấy tờ gì khác kể cả quyết định cấp đất cũng không có, mỗi hộ công nhân có trách nhiệm tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy CNQSD đất.

Ông có ký xác nhận "Đơn xin giao đất xây dựng nhà ở" đề ngày 25/12/1996 cho ông L, bà T. Còn việc sử dụng, tranh chấp giữa các bên ông không biết.

5. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai phát biểu ý kiến:

- *Về tuân theo pháp luật tố tụng dân sự:* Quá trình giải quyết vụ án người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng.

- *Về nội dung vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Mai Đình L, bà Lê Thị T buộc bị đơn là ông Lê Văn S, bà Đặng Thị M phải trả cho nguyên đơn ông Mai Đình L và bà Đặng Thị M giá trị 57m^2 của phần đất đang tranh chấp là 13.680.000 đồng.

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Mai Đình L, bà Lê Thị T buộc bị đơn là ông Lê Văn S, bà Đặng Thị M phải trả cho nguyên đơn ông Mai Đình L và bà Lê Thị T diện tích 158,7m^2 mà nguyên đơn đang sử dụng. Tạm giao cho ông Mai Đình L, bà Lê Thị T quản lý, sử dụng khi nào ông Mai Đình L, bà Lê Thị T liên hệ với cơ quan có thẩm quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà thì lúc đó cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh GCNQSDĐ của ông S, bà M cho phù hợp với diện tích mà ông S, bà M đang sử dụng.

- Không chấp nhận yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu AK602893, thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 29, có diện tích 373m 2 do UBND huyện P cấp ngày 14/12/2017 cho ông Lê Văn S và bà Đặng Thị M.

Đề nghị UBND huyện P điều chỉnh về tứ cận trên sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Văn S, bà Đặng Thị M có sự nhầm lẫn (theo hiện trạng sử dụng đất và các giấy tờ có liên quan kèm theo thì Phía Bắc thửa đất giáp đường thôn, nhưng trên giấy chứng nhận phía Bắc thửa đất giáp đường tỉnh lội 673 (nay là tỉnh lộ 661) và chỉnh lý giấy CNQSDĐ của ông Lê Văn S, bà Đặng Thị M theo đúng diện tích đất mà ông S và bà M đang sử dụng là 203,7m^2 .

- Ông Lê Văn S, bà Đặng Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng theo quy định.

- Ông Lê Văn S, bà Đặng Thị M phải chịu tiền xem xét, thẩm định, định giá theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

Đây là vụ án dân sự có quan hệ *"Yêu cầu hủy giấy CNQSD đất, đòi lại quyền sử dụng đất lấn chiếm và yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất"*. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai theo quy định tại khoản Điều 26, 34, 37, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Nguyên đơn ông L, bà T cho rằng năm 1996 ông bà được Công ty TNHH MTV Cao su P cấp đất ở với diện tích 10m x 50m = 500m^2 tại thôn 5, xã NH, huyện P, tỉnh Gia Lai.

Sau khi được cấp đất ông bà vẫn duy trì sử dụng đất, nhưng do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên không đến cơ quan có thẩm quyền để đóng thuế đất và làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất.

Ông bà có cho vợ chồng con trai là Mai Đình H3 và Mai Thị Thanh T3 diện tích đất 150m^2(5m x30m) để xây nhà ở đã được UBND huyện P cấp giấy CNQSDĐ số CH01959 ngày 18/01/2017 thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 29.

Phần còn lại năm 2002 cho S xây một nhà tạm trên đất để ở nhờ với diện tích 75m^2 (5m x 15m).

Ông S bà M đã lén lút kê khai để làm Giấy CNQSD đất. Ngày 14/12/2017 được UBND huyện P cấp Giấy CNQSD đất số AK602893, thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 29, diện tích 373m^2. Trong đó đã lấn chiếm của ông bà (theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ) diện tích 215,7m^2. Trong đó có 57m^2 ông S, bà M đã xây nhà bếp, công trình vệ sinh, nhà tắm mái hiên, giếng nước trên đất; và 158.7m^2 đang do ông bà đang quản lý, sử dụng.

[2.2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Đình L và bà Lê Thị T thấy rằng:

[2.2.1]. Đối với yêu cầu đòi lại đất lấn chiếm và tháo dỡ công trình trên đất:

- Ông L, bà T chỉ cung cấp tài liệu chứng cứ là đơn xin giao đất xây dựng nhà ở đề ngày 25-12-1996 (kèm Phụ lục - Sơ họa khu vực ranh giới về hướng đề ngày 25/12/1996); và trong Đơn chỉ ghi ý kiến của ông Lê Sỹ Nghĩa – Phó Giám đốc Nông trường I với nội dung *"Xác nhận anh chị L, T cả hai là công nhân được cấp đất theo qui hoạch. Nay đã nghỉ chế độ. Kính đề nghị cấp có thẩm quyền giúp đỡ về mặt thủ tục"* và xác nhận của Thôn 2, với nội dung *"Anh L nguyên là công nhân cty Chưpăh"* và UBND xã NH cũng chỉ ký đóng dấu đề ngày 25/12/1996; còn trong bản Phụ lục - Sơ họa khu vực ranh giới về hướng cũng chỉ có ý kiến của ông Đỗ Một giới mục "Ban quản lý đất đai" xã với nội dung *"Hộ ông Mai Đình L được Công ty Cao su Chưpăh cấp 01 lô đất xây dựng nhà ở từ năm 1996 DT 500m^2 (10mx50m)"* và UBND xã NH cũng chỉ ký dóng dấu. Các tài liệu này chỉ thể hiện nội dung xác nhận trước đây ông L, bà T được cấp đất, không có tài liệu nào khác thể hiện việc cơ quan có thẩm quyền giao (cấp) quyền sử dụng đất cho ông L, bà T. (BL 01, 02)

- Tại Công văn số 102/CV- CSCP ngày 21-3-2021 thì Công ty TNHH MTV cao su P cho rằng: *" Vào trước năm 1990 Công ty có chủ trương chia đất cho cán bộ công nhân để xây dựng nhà cửa tạo điều kiện ổn định đời sống để NLĐ an T3 gắn bó với Công ty sau đó người lao động được phân chia đất có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục xin được cấp chứng nhận sử dụng đất….Công ty không còn lưu giữ tài liệu nào liên quan đến việc phân chia đất tại địa chỉ thôn 5 (mới), xã NH, huyện P. Đồng thời, cán bộ ngày đó làm công tác chuyên môn nghiệp vụ quản lý đất đai của Công ty là anh Võ Xuân Quang phó phòng xây dựng cơ bản Công ty đã mất do bệnh hiểm nghèo nên sự việc nêu trên không còn ai nắm bắt được"*. (BL99)

- Tại công văn số số 1476/UBND-NC ngày 19/04/2022 UBND nhân dân huyện P cho rằng:

"Theo quy định tại Điều 23, 24 Luật đất đai năm 1993 thì thẩm quyền giao đất thuộc UBND cấp tỉnh, cấp huyện, do đó, nếu năm 1996, Công ty cao su P cấp cho ông Mai Đình L và bà Lê Thị T diện tích đất 10m x 50m = 500m^2 tại thôn 5, xã NH, huyện P thì thuộc trường hợp giao không đúng thẩm quyền theo quy định của Luật đất đai năm 1993".

Diện tích đất trên trong quá trình sử dụng đã được UBND huyện P cấp giấy CNQSD đất số CH 01959, ngày 18/01/2017 tại thửa đất số 98, bản đồ số 29, diện tích 150m^2 (gồm 100m^2 đất ở, 50m^2 đất trồng cây lâu năm) cho vợ chồng anh Mai Đình H3, chị Mai Thị T3 (do được nhận tặng cho của cha mẹ là ông L, bà T); và một phần cấp giấy CNQSD đất số AK 602893, ngày 14/12/2007 tại thửa đất số 99, bản đồ số 29, diện tích 373m^2 (gồm 100m^2 đất ở, 273m^2 đất trồng cây lâu năm) cấp cho ông Lê Văn S và bà Đặng Thị M là đảm bảo quy định

Theo sổ mục kê được lập năm 2008 thì thửa đất số 25, tờ bản đồ số 29, diện tích 150m^2 tại xã NH đứng tên ông Mai Đình L nhưng chưa được cấp giấy CNQSD đất, hiện do ông Mai Đình H3 (con ruột ông L) sử dụng. Tính đến thời điểm này gia đình ông L, bà T chưa được UBND huyện cấp đất trên địa bàn xã NH, huyện P, tỉnh Gia Lai".

Như vậy toàn bộ diện tích đất tranh chấp 215,7m^2 (trong đó có 57m^2 hiện ông S bà M đang quản lý sử dụng và 158,7m^2 ông L, bà T đang quản lý sử dụng), ông L, bà T chưa đăng ký và chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy CNQDS đất theo qui định.

- Đối với phần diện tích đất tranh chấp 158,7m^2 mặc dù diện tích đất tranh chấp đã được UBND huyện ChưPăh cấp giấy CNQSD đất số AK602893, thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 29 cho ông S, bà M từ năm 2017. Nhưng xét thấy trước đây ông L, bà T được Công ty Cao su P giao đất để xây dựng nhà ở để ổn định cuộc sống là có thật và đã sử dụng từ năm 1990 đến 1/7/2014 không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch. Ông S, bà M cũng cho rằng đây là diện tích đất được cấp vượt quá nằm ngoài diện tích đất thực tế ông bà sử dụng.

Theo quy định tại Điều 23 của Nghị Định 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai năm 2014 quy định:

"1. Đất giao không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại. Điều này bao gồm các trường hợp người đứng đầu điểm dân cư giao đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã giao đất không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ; tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng nhưng đã tự phân phối, bố trí cho cán bộ, công nhân viên, xã viên để sử dụng làm nhà ở và các mục đích khác.

2. Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất đã được giao theo quy định tại Khoản 1 Điều 20 của Nghị định này.

3. Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 20 của Nghị định này."

Như vậy phần diện tích đất tranh chấp 158,7m^2 hiện ông L, bà T đang quản lý sử dụng thuộc trường hợp được cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông S và bà M lấn chiếm được UBND huyện P cấp cấp Giấy CNQSD là không đúng. Ông L và bà T yêu cầu Tòa án buộc ông S và bà M trả lại diện tích đất lấn chiếm này là có cơ sở để chấp nhận.

- Đối với phần diện tích đất tranh chấp 57m^2 ông S bà M đã được cấp Giấy CNQSD và hiện đang quản lý và xây dựng công trình kiến trúc kiên cố sử dụng hợp pháp ổn định nên yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại diện tích đất này và tháo dỡ công trình trên đất không có cơ sở chấp nhận.

[2.2.2]. Xét yêu cầu hủy Giấy CNQSD đất thấy rằng:

Theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2013 việc thu hồi Giấy CNQSD đất chỉ thực hiện trong trường hợp cấp "không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất". Việc UBND huyện P cấp Giấy CNQSD đất số AK602893, cấp ngày 14/12/2017 thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 29, có diện tích 373m^2 cho ông Lê Văn S và bà Đặng Thị M là đúng thẩm quyền , đúng đối tượng và mục đích sử dụng đất .... Tuy có một phần diện tích đất được cấp vượt quá so với thực tế đất mà ông S, bà M đang sử dụng. Nhưng xét thấy việc hủy Giấy CNQSD đất là không cần thiết. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào Bản án, Quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

* Từ phân tích trên cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn ông S, bà M trả lại cho ông L, bà T phần diện tích đất lấn chiếm 158,7m^2 để được cấp Giấy CNQSD đất là có căn cứ.

[3]. Về chi phí giám định, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Tổng số tiền chi phí giám định, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 10.050.000đ. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên mỗi bên nguyên đơn và bị đơn phải chịu ½ với số tiền là 5.025.000đ. Ông L, bà T đã nộp tạm ứng toàn bộ số tiền này, nên ông S, bà M phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông L, bà T 5.025.000đ.

[5] Về án phí:

Nguyên đơn ông Mai Đình L và bà Lê Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu buộc bị đơn tháo dỡ hàng rào và công trình trên đất không được chấp nhận, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0011635 ngày 02/11/2020 của Cục Thi hành án nhân dân tỉnh Gia Lai. Ông L, bà T đã nộp đủ án phí. Ông S bà M phải chịu án phí sơ thẩm 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận buộc trả một phần diện tích đất lấn chiếm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 34, 37, 147, 157, 161,165, Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 163, 166 của Bộ luật dân sự; Điều 59, 102, 105, 166, 170, 179 của Luật đất đai năm 2013; Điều 23 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều luật đất đai 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Đình L, bà Lê Thị T:

- Buộc bị đơn Lê Văn S và bà Đặng Thị M giao trả cho nguyên đơn ông Mai Đình L, bà Lê Thị T diện tích đất 158.7m^2 (Một trăm năm mươi tám phẩy bảy mét vuông) thuộc thửa đất số 99, bản đồ số 29 được UBND huyện P cấp giấy CNQSD đất số AK 602893, ngày 14/12/2007. Diện tích đất có tứ cận: Phía Đông giáp thửa 26 dài 15,40m; phía Tây giáp thửa 24 dài 14,60m; phía Nam giáp thửa 25 và 98 dài 5,83m + 5m; phía Bắc giáp thửa 99 dài 0,60m + 5,40m + 4,60m. (Có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý biến động hoặc cấp lại Giấy CNQSD đất theo quy định pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu nguyên đơn ông Mai Đình L, bà Lê Thị T đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK602893, thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 29, có diện tích 373m^2 do UBND huyện P cấp ngày 14/12/2007 cho ông Lê Văn S và bà Đặng Thị M.

- Không chấp nhận yêu cầu nguyên đơn ông Mai Đình L, bà Lê Thị T về việc

yêu cầu bị đơn ông Lê Văn S và bà Đặng Thị M phải trả lại diện tích đất bị lấn chiếm 57m^2 mà ông S, bà M đang sử dụng đã được UBND huyện P cấp giấy CNQSD đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất.

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

Ông Lê Văn S và bà Đặng Thị M phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán lại cho ông Mai Đình L và bà Lê Thị T số tiền chi phí giám định, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.025.000đ (Năm triệu không trăm hai mươi lăm ngàn đồng)

3. Về án phí:

Nguyên đơn ông Mai Đình L và bà Lê Thị T phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu buộc bị đơn tháo dỡ hàng rào và công trình trên đất không được chấp nhận, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0011635 ngày 02/11/2020 của Cục Thi hành án nhân dân tỉnh Gia Lai. Ông L, bà T đã nộp đủ án phí. Ông Lê Văn S và bà Đặng Thị M phải liên đới chịu án phí sơ thẩm 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận buộc trả một phần diện tích đất lấn chiếm.

4.Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm. Người có quyền kháng cáo vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết công khai theo quy định.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HSVA, TGĐ&NCTN.

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

Nguyễn Văn Sinh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Văn Sinh