

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN IA GRAI
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 21/2018/DS-ST

Ngày: 19-10-2018

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN IA GRAI, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Đính;

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Mỹ;

2. Ông Nguyễn Văn Hoàng;

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Nam – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Ông Lê Đình Hợp – Kiểm sát viên;

Trong ngày 19 tháng 10 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 10/2017/TLST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2017 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2018/QĐXXST-DS, ngày 10 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim O (Tên gọi khác: Nguyễn Thị O); địa chỉ nơi cư trú: Xóm M, thôn N, xã K, huyện G, tỉnh Gia Lai; Có mặt.

- Bị đơn: Bà Rơ Lan Đ; địa chỉ nơi cư trú: Làng D, xã K, huyện G, tỉnh Gia Lai; Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Rơ Lan L; địa chỉ nơi cư trú: Làng D, xã K, huyện G, tỉnh Gia Lai; Có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Rơ Lan Đ và ông Rơ Lan L: Bà Trang Thị Thùy D, là Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Gia Lai; Có mặt.

Người phiên dịch tiếng Jarai: Ông RChâm Đương – Công tác tại Hội Cựu chiến binh huyện Ia Grai. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị Kim O cùng trình bày:

Năm 1985, ông Nguyễn Văn B vào làm công nhân cà phê ở Nông trường C (nay là Công ty TNHH MTV cà phê C). Công ty đã cấp đất, làm nhà cho ông B, bà O ở một thời gian dài mà không có tranh chấp với ai. Đến ngày 23-9-2002, ông B, bà O được Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 100729, mang tên hộ ông(bà)Nguyễn Thị O đối với thửa đất số 162, tờ bản đồ số 53 tại xóm M, thôn N, xã K, huyện G, tỉnh Gia Lai, diện tích là 1.205m². Năm 2005, ông B, bà O chuyển đến

nơi ở khác và đã trồng cây ăn trái để làm ranh giới đất. Đến năm 2012, bà Rơ Lan Đ và ông Rơ Lan L đã chặt phá cây ăn trái của ông B, bà O và lấn chiếm một phần thửa đất có diện tích theo kết quả xem xét và thẩm định tại chỗ ngày 07-11-2017 là 127,3m² để trồng lúa, thửa đất có vị trí tứ cận như sau:

- Phía Đông Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim O, có cạnh 30,85m;

- Phía Tây Nam giáp ruộng lúa của bà Rơ Lan Đ và ông Rơ Lan L, có cạnh 30,95m;

- Phía Tây Bắc giáp đất ông Trần Văn P, có cạnh 4,05m;

- Phía Đông Nam giáp đất ông Nguyễn Ngọc H, có cạnh 4,2m;

Việc tranh chấp đất giữa hai bên đã được Ủy ban nhân dân xã K và Tòa án nhân dân huyện G hòa giải nhiều lần nhưng không thành. Do vậy, ông B và bà O khởi kiện yêu cầu bà Rơ Lan Đ và ông Rơ Lan L phải trả lại cho ông B, bà O phần thửa đất lấn chiếm có diện tích 127,3m² như đã nêu trên.

2. Bị đơn Rơ Lan Đ trình bày:

Bà Rơ Lan Đ không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Phần đất đang tranh chấp là đất do bố mẹ của bà Đ là ông Ksor Ê và bà Rơ Lan M (cả hai đều đã chết) sử dụng từ rất lâu nhưng bà Đ không biết rõ từ năm nào, sau khi bố mẹ bà Đ chết thì có bỏ hoang đất mấy năm, sau đó gia đình bà Đ tiếp tục sử dụng cho đến nay và không lấn chiếm ai. Phần đất này hiện bà Rơ Lan Đ và ông Rơ Lan L đang sử dụng để trồng lúa có diện tích bao nhiêu thì bà Đ không biết. Hiện tại thửa đất này hiện chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất gia đình bà Đ đang sử dụng có vị trí tứ cận như sau: Đông giáp đất bà Ksor H; Tây giáp đất bà Rơ Lan B và đất ông bà Ksor P; Nam giáp đất trồng cà phê không biết của ai; Bắc giáp đất ông B và ông H. Khoảng năm 2014, ông B, bà O lấn chiếm phần đất bà Đ, ông L đang sử dụng nêu trên với diện tích khoảng 60m² và trồng cây chuối lên phần diện tích đất đó nên bà Đ, ông L đã nhổ hết cây chuối trên phần diện tích đất mà ông B, bà O lấn chiếm. Theo chính sách của Nhà nước thì phần đất người địa phương làm lúa nước từ lòng hồ đi lên là 150m; mặt khác khi ông B, bà O làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phía bà Đ, ông L không hề biết nên không có ý kiến.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Rơ Lan L trình bày: Ông Rơ Lan L hoàn toàn đồng ý với toàn bộ ý kiến trình bày của bà Rơ Lan Đ.

4. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Rơ Lan Đim và ông Rơ Lan Láp là bà Trang Thị Thùy D trình bày: Đồng ý với ý kiến trình bày của bị đơn Rơ Lan Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Rơ Lan L về nguồn gốc của thửa đất đang tranh chấp. Khi ông B, bà O làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì xác minh nguồn gốc đất chỉ có chữ ký của người làm chứng, không có xác nhận của phía bà Đ và ông L là người sử dụng đất liền kề nên không bảo đảm. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B và bà O.

5. Trong quá trình giải quyết vụ án, đương sự đã giao nộp và Tòa án đã thu thập các tài liệu, chứng cứ: Đơn khởi kiện ngày 06-3-2017 của ông Nguyễn Văn B và bà

Nguyễn Thị Kim O; Chứng minh nhân dân của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim O (bản sao); Sổ hộ khẩu của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim O (bản sao); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 100729, được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện G cấp ngày 23-9-2002, mang tên hộ ông bà Nguyễn Thị O (bản sao); Biên bản hòa giải ngày 13-7-2016 của UBND xã K; Bản tự khai ngày 14-3-2017 của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim O; Đơn yêu cầu Tòa án hỗ trợ việc gửi tài liệu, chứng cứ ngày 14-3-2017 của ông Nguyễn Văn B; Đơn yêu cầu Tòa án thu thập tài liệu, chứng cứ ngày 20-4-2017 của ông Nguyễn Văn B; Chứng minh nhân dân của bà Rơ Lan Đ và ông Rơ Lan L (bản sao); Sổ hộ khẩu của bà Rơ Lan Đ và ông Rơ Lan L (bản sao); Biên bản lấy lời khai ngày 09-5-2017 của bà Rơ Lan Đ và ông Rơ Lan L; Công văn số 25/TNMT ngày 05-5-2017 của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện G; Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất; đơn xác minh nguồn gốc đất; biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký đất; thông báo về việc công khai hồ sơ đăng ký đất; biên bản về việc kết thúc công khai kết quả xét duyệt đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất; tờ trình về việc cấp GCNQSDĐ và giải quyết trường hợp chưa đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ; quyết định số 357/2002/QĐ-UB ngày 23-9-2002 của UBND huyện G; danh sách các chủ sử dụng đất (tất cả đều có dấu treo của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện G); Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07-11-2017; Sơ đồ hiện trạng thửa đất; Biên bản định giá ngày 07-11-2017; Công văn số 24/CV-TNMT ngày 14-6-2018 của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện G; Bản photo có đóng dấu treo của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện G các tài liệu, chứng cứ gồm: Sơ đồ hiện trạng thửa đất; Quyết định số 357 ngày 23-9-2002 của Ủy ban nhân dân huyện G; Danh sách các chủ sử dụng đất đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị O; đơn xác minh nguồn gốc đất; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Công văn số 27/CV-TNMT ngày 29-6-2018 của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện G; Bản photo có đóng dấu treo của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện G các tài liệu, chứng cứ gồm: Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất; đơn xác minh nguồn gốc đất; Biên bản xác minh của Tòa án.

9. Phát biểu ý kiến tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát khẳng định trong quá trình giải quyết vụ án những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật; Tại phiên tòa Hội đồng xét xử cũng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng kể từ khi bắt đầu phiên tòa cho đến trước khi nghị án; Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phù hợp với quy định của pháp luật, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại các Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng, ngày 23-9-2002, ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim O (Nguyễn Thị O) được Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 100729, mang tên hộ ông (bà)Nguyễn Thị O đối với thửa đất số 162, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại xóm M,

thôn N, xã K, huyện G, tỉnh Gia Lai, diện tích là 1.205m^2 . Theo các tài liệu chứng cứ mà Ủy ban nhân dân huyện G cung cấp tại Công văn số 25/TNMT ngày 05-5-2017 và Công văn số 24/CV-TNMT ngày 14-6-2018 của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện G và kết quả xác minh ngày 29-8-2018 của Tòa án thì việc Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim O là đúng quy định của pháp luật; Việc xác nhận đất không tranh chấp khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào thời điểm đó xác minh thể hiện tại phần đất giáp sinh không có người sử dụng; Hiện trạng thửa đất có thay đổi về diện tích so với diện tích thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do sai số trong công tác đo đạc; Trên địa bàn huyện G đến thời điểm hiện nay không có bất cứ văn bản nào quy định “Từ lòng hồ lên 150m là đất cho người đồng bào dân tộc thiểu số sử dụng để trồng lúa”. Thửa đất số 162, tờ bản đồ số 53 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 1.205m^2 , chiều dài các cạnh như sau: Đông giáp đường đất dài 30,25m, Tây giáp đất trồng dài 27,35m, Nam giáp thửa 163 dài 42,12m, Bắc giáp thửa 161 dài 41,80m. Kết quả xem xét và thẩm định tại chỗ ngày 07-11-2017 xác định chiều dài của thửa đất phía Đông Nam (Nam) là $35,95\text{m} + 4,20\text{m} = 40,15\text{m}$ (Bao gồm cả phần đất đang tranh chấp), thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $42,12\text{m} - 40,15\text{m} = 1,97\text{m}$; phía Đông Bắc (Bắc) là $33,00\text{m} + 4,05\text{m} = 37,05\text{m}$ (Bao gồm cả phần đất đang tranh chấp), thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $41,80\text{m} - 37,05\text{m} = 4,75\text{m}$. Bà Rơ Lan Đ và ông Rơ Lan L đều cho rằng phần đất đang tranh chấp là đất do bố mẹ của bà Đ là ông Ksor Ê và bà Rơ Lan M sử dụng từ rất lâu nhưng không biết rõ từ năm nào, sau khi bố mẹ bà Đ chết thì có bỏ hoang đất mấy năm, sau đó bà Đ tiếp tục sử dụng và không lần chiếm ai. Khoảng năm 2014, ông B, bà O lần chiếm phần đất bà Đ, ông L đang sử dụng nêu trên với diện tích khoảng 60m^2 và trồng cây chuối lên phần diện tích đất đó nên bà Đ, ông L đã nhổ hết cây chuối trên phần diện tích đất mà ông B, bà O lần chiếm. Theo chính sách của Nhà nước thì phần đất người địa phương làm lúa nước từ lòng hồ đi lên là 150m; Mặt khác khi ông B, bà O làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phía bà Đ, ông L không hề biết nên không có ý kiến. Tuy nhiên, bà Đ và ông L không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp và cũng không đưa ra được chứng cứ nào để chứng minh họ là người có quyền sử dụng đất tại phần đất đang tranh chấp.

[3] Từ những phân tích ở trên, Hội đồng xét xử thấy rằng có đủ căn cứ để xác định toàn bộ phần đất đang tranh chấp đều thuộc phần đất mà ông B và bà O đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Rơ Lan Đ và ông Rơ Lan L là người lần chiếm đất của ông B và bà O trái quy định của pháp luật nên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim O, buộc bà Rơ Lan Đ và ông Rơ Lan L phải trả lại cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim O toàn bộ phần thửa đất lần chiếm là $127,3\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 162, tờ bản đồ số 53, tại xóm M, thôn N, xã K, huyện G, tỉnh Gia Lai, thửa đất có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim O, có cạnh 30,85m; Phía

Tây Nam giáp ruộng lúa của bà Rơ Lan Đ và ông Rơ Lan L, có cạnh 30,95m; Phía Tây Bắc giáp đất ông Trần Văn P, có cạnh 4,05m; Phía Đông Nam giáp đất ông Nguyễn Ngọc H, có cạnh 4,2m. Thửa đất được định giá là : $20.000 \text{ đồng/m}^2 \times 127,3\text{m}^2 = 2.546.000 \text{ đồng}$ (Hai triệu năm trăm bốn mươi sáu nghìn đồng).

[4] Đối với tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ vào Điều 157, 164 của Bộ luật Tố tụng Dân sự buộc bà Rơ Lan Đ và ông Rơ Lan L phải chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 700.000 đồng và định giá tài sản là 2.800.000 đồng, tổng cộng là 3.500.000 đồng. Ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim O đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Do vậy, bà Rơ Lan Đ và ông Rơ Lan L phải liên đới hoàn lại cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim O toàn bộ số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.500.000 đồng.

[5] Về án phí: Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Buộc bà Rơ Lan Đ và ông Rơ Lan L phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 164, Điều 166, Điều 288 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 202, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013.

- Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim O.

Buộc bà Rơ Lan Đ và ông Rơ Lan L phải trả lại cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim O toàn bộ phần thửa đất lần chiếm là $127,3\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 162, tờ bản đồ số 53, tại xóm M, thôn N, xã K, huyện G, tỉnh Gia Lai, thửa đất có vị trí tứ cận như sau:

- Phía Đông Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim O, có cạnh 30,85m;

- Phía Tây Nam giáp ruộng lúa của bà Rơ Lan Đ và ông Rơ Lan L, có cạnh 30,95m;

- Phía Tây Bắc giáp đất ông Trần Văn P, có cạnh 4,05m;

- Phía Đông Nam giáp đất ông Nguyễn Ngọc H, có cạnh 4,2m;

Buộc bà Rơ Lan Đ và ông Rơ Lan L phải liên đới hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim O toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người phải thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng

với thời gian chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Buộc bà Rơ Lan Đ và ông Rơ Lan L phải liên đới chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Trả lại cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim O toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0000262 ngày 13-3-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Gia Lai.

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.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo Bản án để yêu cầu xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Ia Grai;
- Lưu HSVA, THA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(ĐÃ KÝ)**

Lê Văn Đính