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

Bản án số: 23 /2024/DS - ST
Ngày 27-05-2024
V/v *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy quyết định cá biệt"*

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

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Mạnh Dũng
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trịnh Ngọc Bằng
Bà Phan Thị Thanh Sen

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Thị Hà Trang** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: Ông **Lương Quốc Phòng**- Kiểm sát viên.

Ngày 24 và 27 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 15/2023/TLST-DS ngày 08 tháng 2 năm 2023 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2024/QĐ-ST ngày 07 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1952, địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị L, sinh năm 1980, địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1955, địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1980, địa chỉ: Thôn E, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Đào Duy K1 - Trợ giúp viên pháp lý, Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Q.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trầm Quế H1, chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Vi N, chức vụ: Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T.

2. Bà Trần Thị Ngọc D, sinh năm 1957, địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

3. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1980, địa chỉ: Thôn E, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

4. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1983, địa chỉ: Tổ A, thôn D, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

5. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1985, địa chỉ: Tổ D, thôn B, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

6. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1986, địa chỉ: Tổ H, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

7. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1988, địa chỉ: T – Chibaken, S, Higashinarashino E 155-No 103, Japan (Nhật Bản).

Đại diện theo ủy quyền của bà D, bà H2, bà H3, ông Q, ông L1: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1980, địa chỉ: Thôn E, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H4 trình bày:

Vào năm 1984 bà H4 có nhận chuyển nhượng của ông Phạm C (địa chỉ: thôn D cũ), xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam diện tích 1.200m^2 đất và một căn nhà gỗ trên đất tại thôn B (thôn D cũ), xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam (việc chuyển nhượng bằng miệng, không lập văn bản), có ông Nguyễn Thành H5 hiện ở tại thôn E xã T là người chứng kiến toàn bộ quá trình mua bán cả hai bên (BL 13). Kể từ đó bà ở, khai hoang và hốt các vị mã thêm được khoảng 200 m^2 đất nữa để làm ăn và sinh sống. Tổng cộng diện tích đất nhận chuyển nhượng và khai hoang khoảng 1.400 m^2 đất.

Sau thời gian trên, đến năm 1986, ông Võ Hồng T1 (hiện đã chết) là Chủ nhiệm Hợp tác xã T4 có mượn của bà khoảng 200 m^2 để làm quầy bán hàng thực phẩm (quầy tạm) cho Hợp tác xã T4. Ngày 25/5/1989, Ban Q1 quầy bán hàng thực phẩm (quầy tạm) đó cho ông Nguyễn Văn K, ông K sử dụng nhà mua thanh lý của Hợp tác xã làm trên đất bà để làm tiệm sửa xe đạp (hiện nay là nhà dưới của ông K). Khi bán Ban Q1 quầy bán hàng thực phẩm (quầy tạm) cho ông Nguyễn Văn K ông Võ Hồng T1 chủ nhiệm hợp tác xã có viết giấy bán nhà (BL 52). Trong giấy bán nhà này có chữ ký xác nhận của bà H4 là chủ đất đồng ý cho ông K2 được làm nhà ở. Cùng thời gian này bà H4 còn chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn K một phần đất khoảng 150m^2 đất, chiều ngang 05,0 mét, chiều dài 30,0 mét với giá chuyển nhượng một chỉ vàng. Sau khi mua đất, ông K làm tiệm sửa xe và ở. Ông K thừa nhận có mua của bà H4 diện tích đất này.

Năm 1988, vợ chồng thầy giáo Nguyễn Văn T2 và cô Nguyễn Thị B, hiện ở tại thôn A, T, T là giáo viên trường cấp 1,2 xã T, đến nhà bà mượn một miếng đất trước cổng trường cấp 1,2 xã T để làm nhà ở tạm và công tác. Vợ chồng thầy giáo Nguyễn Văn T2 và cô Nguyễn Thị B đều có xác nhận việc mượn đất của bà H4 là đúng sự thật (BL 12, 15).

Từ năm 1988-1998 là 10 năm bà H4 đã cho ông T2 và bà B mượn đất để dựng nhà ở và may quần áo bán đồ cho học sinh, sự việc này ông K thừa nhận thời gian này ông T2 và bà B có ở trên đất (BL225), sau đó ông T2 không ở nữa, ông T2 nói với bà H4 là thầy Lê Anh H6 có nhu cầu ở và có nói ông T2 để lại căn nhà đó cho ông H6, vì nghĩ thầy hùng ở nơi khác đến dạy học nên bà H4 đồng ý cho ông Lê Anh H6 ở tạm. Năm 2005, ông H6 không ở nữa, lúc đó bà H4 bị đau nặng thường xuyên đi chữa bệnh dài ngày ở Đà Nẵng, chính ông K là người mượn của bà H4 phần đất thuộc khu vực nhà của thầy T2 ở trên đất của bà H4 để sử dụng với điều kiện khi nào bà H4 cần thì ông sẽ trả.

Năm 2021, bà H4 yêu cầu ông K trả lại diện tích đất trên cho bà thì ông K không đồng ý. Bà H4 đã khiếu nại sự việc đến UBND xã T để được giải quyết về diện tích đất của gia đình bà đã bị ông K chiếm, UBND xã đã kiểm tra hiện trường, đo đạc diện tích đất tranh chấp. Lúc này bà mới được biết năm 1997, ông K đã làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích khoảng 400m^2 đã mượn của bà (ngoài diện tích 150m^2 đất đã chuyển nhượng và phần 200m^2 có nhà thanh lý quầy hàng của Ban quản lý hợp tác xã)

Theo đơn khởi kiện ban đầu bà H4 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông K trả lại cho bà diện tích khoang 400m^2 là phần đất bà đã cho thầy T2 mượn làm nhà ở trong 10 năm từ năm 1988-1998 trong thửa đất số 362, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.114 m^2. Sau khi Tòa án nhân dân huyện Tiên Phước thẩm định xác định phần đất tranh chấp là 191,2 m^2. Tuy nhiên, đến ngày 18/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xác định diện tích tranh chấp là 189,8 m^2, diện tích thực tế của thửa đất số 362 tờ bản đồ số 9 là 983,3 m^2. Nên bà H4 chỉ yêu cầu Tòa án buộc hộ gia đình ông K, phải trả lại 189,8 m^2 trong thửa đất số 362; đồng thời yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 362, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.114m2 mà UBND huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Văn K vào ngày 17/01/1997.

***Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày*:**

Phía bị đơn không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Với lý do: trước đây, gia đình ông K ở cùng thôn C, xã T, huyện T nhưng ở vườn nhà của ông bà, ở khu vực khác. Ngày 25/5/1989, ông K mua quầy hàng của hợp tác xã T4 rồi mở tiệm sửa xe đạp. Sau đó, có hỏi mua của bà Trần Thị H một diện tích đất là 150m^2 để làm nhà ở (Diện tích mua của bà H nay là nhà trên của ông K; diện tích đất mua quầy hàng của hợp tác xã T4 nay làm nhà dưới), hai phần này bà H không có tranh chấp. Còn đối với diện tích đất tranh chấp, ông thừa nhận nguồn gốc diện tích đất tranh chấp không phải của ông nhưng cũng không phải của bà H; tuy nhiên, phần đất này ông đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997 (thuộc thửa đất số 362, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.114 m^2) nên là đất của gia đình ông. Ông thống nhất với kết quả thẩm định Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam thẩm định lại, xác định phần đất tranh chấp là 189,8 m^2, diện tích thực tế của thửa đất số 362 tờ bản đồ số 9 là 983,3 m^2

Về phần đất 189,8 m^2 đang tranh chấp ông K thừa nhận: Vào năm 1989, khi ông K mua quầy hàng của hợp tác xã T4 rồi mở tiệm sửa xe đạp và mua thêm của

bà Trần Thị H một diện tích đất là (5 x 30)150m^2 để làm nhà ở thì đã có nhà của vợ chồng thầy giáo Nguyễn Văn T3 và cô Nguyễn Thị B đã làm nhà ở trước rồi; lúc này ông K xin đất được UBND chấp thuận giao cho ông K sử dụng toàn bộ phần đất ông K mua quầy hàng của hợp tác xã T4, 150m^2 mua của bà Trần Thị H và cả phần đất đang có nhà của vợ chồng thầy giáo Nguyễn Văn T3 và cô Nguyễn Thị B đang ở. Ngày 17/01/1997, gia đình ông K đã được UBND huyện T cấp Giấy CNQSDĐ. Nên khi vợ chồng của thầy T2 không ở nữa thì giao nhà cho ông thầy H6 ở; khi đó ông H6 thuê lại đất của ông K mỗi năm là 0,5 phân vàng, ông H6 ở đến năm 2005 thì không ở nữa tháo dỡ nhà và trả lại đất cho ông K. Trên diện tích 189,8 m^2 đang tranh chấp hiện nay ông sử dụng trồng cây, làm chuồng heo ổn định từ năm 1987 đến nay, không có trah chấp. Việc bà H nói ông mượn của bà H diện tích 189,8 m^2 đang tranh chấp là không có cơ sở. Toàn bộ cây cối trên diện tích 189,8 m^2 đất là của gia đình ông trồng. Nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- *UBND huyện T trình bày*: UBND huyện T nhận được đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ghi ngày 25 tháng 6 năm 1996 của hộ ông Nguyễn Văn K được UBND xã T xác nhận ngày 02/9/1996. Căn cứ Luật đất đai năm 1993, Nghị định 64/CP, các quy định của pháp luật khác có liên quan và đề nghị của các cơ quan chuyên môn thuộc huyện. Ngày 17/01/1997, UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn K, UBND huyện T đề nghị Tòa án nhân dân xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Tại các bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà D, bà H2, bà H3, ông Q, ông L1 và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày:* Các ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H. Diện tích đất đó gia đình ông K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc ông K sử dụng đất là hợp pháp. Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp giữa bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn K là đất của UBND xã T chứ không phải của bà H như lời khai của bà H, cũng như không phải có nguồn gốc của gia đình ông K. Đối với diện tích đất tranh chấp mà trước đây ông Nguyễn Văn T2 làm nhà ở thì gia đình ông K được Ủy ban nhân dân xã T cấp chứ không mua bán gì, mặc dù khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 thì ông Nguyễn Văn T2 vẫn đang ở đó, đến năm 1998 ông T2 chuyển công tác. Khi vợ chồng của thầy T2 không ở nữa thì giao nhà cho ông thầy H6 ở; khi đó ông H6 thuê lại đất của ông K mỗi năm là 0,5 phân vàng, ông H6 ở đến năm 2005 thì không ở nữa tháo dỡ nhà và trả lại đất cho ông K.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn sơ thẩm*:* Tòa án, người tiến hành tố tụng, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết, xét xử vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Về việc giải quyết vụ án*:* Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Không chấp nhận toàn bộ đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H về việc *"Tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt"*

với ông Nguyễn Văn K đối với 191,2 m² *(theo kết quả thẩm định tại chỗ và M trích đo 26/9/2023 là 189,8m²)* đất nằm trong thửa đất 362, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.114m², đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 012227 QSDĐ/Q2 cho hộ ông Nguyễn Văn K;

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị H về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 012227 QSDĐ/Q2 đối với thửa đất 362, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.114m² mà Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Văn K vào ngày 17/01/1997.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Bà Trần Thị H khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn K buộc ông K trả lại diện tích 189,8 m², trong thửa đất số 362 tờ bản đồ số 9 tại thôn C, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam đã được UBND huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Văn K vào ngày 17/01/1997 và yêu cầu Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Văn K vào ngày 17/01/1997 đối với thửa đất số 362 tờ bản đồ số 9 tại thôn C, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam. Nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy quyết định cá biệt".* Ngoài ra, người liên quan trong vụ án là ông Nguyễn Văn L1 hiện sinh sống tại Nhật Bản. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, 34, 37, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

[1.2]. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện T có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện T theo quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại diện tích 189,8 m² trong tổng diện tích 983,3 m² của thửa đất số 362 tờ bản đồ số 9 thì thấy:

Tại phiên tòa các đương sự đều thống nhất với kết quả thẩm định tại chỗ ngày 18/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xác định diện tích thực tế hiện nay của thửa 362 là 983,3 m² và diện tích phần đất các đương sự tranh chấp là 983,3 m².

Về nguồn gốc của diện tích thửa 362 diện tích 983,3 m²

Tại phiên Tòa bị đơn thừa nhận diện tích thửa 362 diện tích 983,3 m² được hình thành từ các phần đất sau: 150m² (5m x 30m) do Nguyễn Văn K nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị H vào năm 1989; khoản 400m² là phần đất thuộc quầy hàng hợp tác xã T được bà H đồng ý để cho ông K sử dụng khi ông Nguyễn Văn K mua lại quầy hàng hợp tác xã T vào ngày 25/5/1989, 189,8 m² có nhà của vợ chồng ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị B là giáo viên của trường cấp 1,2 Tiên Lãnh

mượm đất của bà H để làm nhà ở trong 10 năm từ năm 1988 đến 1998 hiện đang tranh chấp. Vị trí của 3 phần đất nêu trên được ông Nguyễn Văn K nêu và vẽ cụ thể trong đơn xin đất làm nhà ghi ngày 05/6/1989 (BL55), phần còn lại là đám cây dừa liền kề phía sau của 3 phần đất nêu trên được ông Nguyễn Văn K làm đơn xin đất trồng màu ngày 16/10/1989 (BL50). Trong các bản tự khai, các biên bản hòa giải, cũng như tại phiên tòa, phía bị đơn thừa nhận vào năm 1989 khi ông K ra ở đó thì đã có nhà ông T2 ở trên đất của bà H, đến năm 1998 ông T2 mới không ở nữa. Do vậy, năm 1997 khi ông K làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn K thì UBND huyện T đã cấp luôn phần đất có ngôi nhà của ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị B là giáo viên trường cấp 1,2 xã T, phần đất này ông T2 và bà B mượn của bà Trần Thị H để làm nhà vào luôn thửa đất số 362, tờ bản đồ số 9 cho ông Nguyễn Văn K. Như vậy tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K thì ông K không sử dụng phần đất có ngôi nhà của thầy T2 đang tọa lạc. Theo kết quả thẩm định tại chỗ của TAND tỉnh Quảng Nam vào ngày 18/7/2023 kèm theo mảnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q ngày 26/9/2023 các bên thừa nhận vị trí nhà của thầy T2 là vị trí hiện nay đang tranh chấp có diện tích là 189,8 m^2.

Hơn nữa, ba phần đất 150m^2 (5m x 30m) do Nguyễn Văn K nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị H vào năm 1989; khoảng 400m^2 là phần đất thuộc quầy hàng hợp tác xã T được bà H đồng ý để cho ông K sử dụng khi ông Nguyễn Văn K mua lại quầy hàng hợp tác xã T vào ngày 25/5/1989, 189,8 m^2 có nhà của vợ chồng ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị B là giáo viên của trường cấp 1,2 Tiên Lãnh mượm đất của bà H để làm nhà ở trong 10 năm từ năm 1988 đến 1998 hiện đang tranh chấp nay thuộc thửa đất số 362 tờ bản đồ số 9 và một phần diện tích đất hiện bà H đang sử dụng thuộc thửa 363 tờ bản đồ số 9 do bà H nhận chuyển nhượng từ nhận chuyển nhượng của ông Phạm C (địa chỉ: thôn D cũ), xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam có ông Nguyễn Thành H5 hiện ở tại thôn E xã T là người xác nhận quá trình mua bán cả hai bên. Vì vậy, có cơ sở xác định 189,8 m^2 đất đang có tranh chấp không phải đất do Hợp tác xã T4 hay UBND xã quản lý. Nên ông K cho rằng 189,8 m^2 đất đang có tranh chấp không phải đất của bà H mà là đất của UBND xã quản lý là không có cơ sở

Nội dung này hoàn toàn phù hợp với việc xác nhận nguồn gốc đất của phần tranh chấp diện tích 191,2 m^2 (thẩm định lại còn 198,8m^2) Tại công văn số 02/UBND-ĐĐ ngày 11/01/2023 của UBND xã T. Do đó, có cơ sở xác định 189,8 m^2 đất đang có tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà H. Do đó, bà Trần Thị H yêu cầu ông Nguyễn Văn K phải trả 189,8 m^2 là có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Văn K vào năm 1997 đối với thửa đất số 362, tờ bản đồ số 9 thì thấy:

Như đã phân tích tại [2.1] và nội dung trả lời về nguồn gốc phần diện tích đất trang chấp 191,2 m^2 (thẩm định lại còn 198,8m^2) tại công văn số 02/UBND-ĐĐ ngày 11/01/2023 của UBND xã T xác định: Diện tích đất tranh chấp 191,2 m^2 (thẩm định lại còn 198,8m^2) nằm trong thửa đất số 362, tờ bản đồ số 09 trước đây do ông Phạm C sử dụng, khoảng năm 1983 ông C chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị H. Năm 1986 Hợp tác xã T4 mượn 1 phần diện tích đất của bà H để làm quầy bán hàng, đến

năm 1989 Hợp tác xã thanh lý quầy bán hàng cho ông K, phần diện tích quầy bán hàng hiện nay là nhà dưới của ông K. Từ năm 1988-1989 bà H cho ông Nguyễn Văn T2 mượn diện tích này để sử dụng làm nhà ở và buôn bán dụng cụ cho học sinh, đến năm 1998 ông T2 không ở nữa. Năm 1997, ông K thực hiện đăng ký kê khai đất đai và được Nhà nước cấp GCNQSD đất thuộc thửa 362, tờ bản đồ số 09, diện tích 1114m^2. Phần diện tích tranh chấp nằm trọn trong thửa đất ông K đã được cấp GCNQSD đất, tại thời điểm cấp giấp nhà ông Nguyễn Văn T2 vẫn còn trên đất.

Về tính hợp pháp của quyết định cá biệt

Theo Hồ sơ địa chính và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất số 362 tờ bản đồ số 9, diện tích 1114 m^2 thì thấy: mặc dù năm 1996, hộ ông K có đăng ký theo nghị định 64/Cp thửa đất số 362 tờ bản đồ số 9, diện tích 1114m^2 và đến năm 1997 hộ ông K được UBND huyện T công nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng. Tuy nhiên, tại thời điểm này K hoàn toàn không sử dụng diện tích đất hiện đang tranh chấp là 198,8m^2 vì trên phần đất này có ngôi nhà của ông T2 và bà B xây dựng trên đất mượn của bà H. Nên việc Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn K đối với thửa đất số số 362 tờ bản đồ số 9, diện tích 1114 m^2 kể cả phần đất của bà H cho ông T2 mượn làm nhà khi ông K không sử dụng phần đất này và có tài sản là nhà ở của ông T2 là trái quy định tại Điều 21 Luật Đất đai năm 1993. Do đó Hội đồng xét xử thấy cần hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Văn K vào ngày 17/01/1997 đối với thửa đất số 362 tờ bản đồ số 9 tại thôn C, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam. Nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu này.

[2.3]. Án phí và chi phí tố tụng khác

2.3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Văn K được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

2.3.2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: là 15.461.000 đồng *(mười lăm triệu, bốn trăm sáu mươi mốt nghìn đồng):* ông Nguyễn Văn K phải chịu. Do ông K đã nộp 10.000.000 đồng, bà Trần Thị H đã nộp 5.461.000 đồng nên ông K phải trả lại cho bà Trần Thị H 5.461.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 34, 37, 39, 92, 147, 157, 158, 165, 166, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; các điều 160, 163, 188 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 21 Luật Đất đai năm 1993; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị H với bị đơn Nguyễn Văn K buộc bị đơn Nguyễn Văn K và những người liên quan gồm bà Trần Thị Ngọc D, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị H3, ông Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Văn L1 phải trả lại cho bà Trần Thị H diện tích 189,8 m^2 trong tổng diện tích 983,3 m^2 của thửa đất số 362 tờ bản đồ số 9 tại xã T huyện T, tỉnh Quảng Nam. Phần đất này có tứ cận: Đông và B1 giáp phần đất còn lại của thửa

đất số 362 tờ bản đồ số 9; phía Nam giáp đường bê tông; phía Tây giáp thửa 361 tờ bản đồ số 9 *(có sơ đồ kèm theo là phần diện tích ở vị trí số 2 trong mảnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính của Văn phòng Đ ngày 26.9.2024).*

Ông Nguyễn Văn K và bà Trần Thị Ngọc D phải tháo dỡ các tài sản do ông K và bà D xây dựng hiện còn tọa lạc trên diện tích 189,8 m^2 gồm: chái củi đuôi mái cao 1,8m, sườn gỗ, mái lợp tôn, cột gỗ, nền bê tông xi măng 1,8mx5m+ 9m2; một chuồng heo không có mái diện tích 12,95m^2, tường xây gạch lửng cao 1m, nên bê tông xi măng; hàng rào lưới B40 cao 1,2m dài 27m

Giao cho bà Trần Thị H sở hữu sử dụng toàn bộ số cây trên phần đất 189,8 m2 do ông Nguyễn Văn K và bà Trần Thị Ngọc D trồng, gồm: 28 cây cau, 69 cây chuối, 03 cây ổi, 03 cây huỳnh đàn, 02 cây đó, 05 cây mít, 05 cây vú sữa, 01 cây nhãn, 01 cây bạch đàn, 02 cây chè vối, 01 cây mai. Bà H phải thối trả cho ông K và bà D giá trị của những cây trên là: 22.255.000 đồng (*Hai mươi hai triệu hai trăm năm mươi lăm nghìn đồng*).

2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Văn K vào ngày 17/01/1997 đối với thửa đất số 362 tờ bản đồ số 9 tại xã T huyện T, tỉnh Quảng Nam

3. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Văn K được miễn.

3.2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: là 15.461.000 đồng *(mười lăm triệu, bốn trăm sáu mươi mốt nghìn đồng):* ông Nguyễn Văn K phải chịu. Do ông K đã nộp 10.000.000 đồng, bà Trần Thị H đã nộp 5.461.000 đồng nên ông K phải trả lại cho bà Trần Thị H 5.461.000 đồng (Năm triệu bốn trăm sáu mươi mốt ngàn đồng)

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc được tống đạt bản án hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự *(Luật THADS)* 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật THADS; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật THADS. *(Kèm theo Bản án là bản vẽ diện tích đất tranh chấp).*

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊNTÒA**

Trịnh Ngọc Bằng **Phan Thị Thanh Sen** **Trần Mạnh Dũng**