| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN YÊN DŨNG**<br>**TỈNH BẮC GIANG**<br>Bản án dân sự số: 08/DSST<br>Ngày 31/12/2015 V/v "*Tranh chấp quyền SDĐ*" | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

# NHÂN DANH

**N Ó C CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN DŨNG**

***Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà:* Ông Vũ Tân Thịnh;

*Các Hội thẩm nhân dân*: Ông Ong Văn Minh và ông Đào Xuân Thịnh;

*Thư ký ghi biên bản phiên toà*: Bà Nguyễn Linh Chi – Cán bộ Toà án;

*Đại diện VKSND huyện Yên Dũng tham gia phiên toà*: Ông Vũ Anh Tuấn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23, 26 tháng 11 và ngày 25, 31 tháng 12 năm 2015 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 12/2014/TLST-DS, ngày 05 tháng 5 năm 2014 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2015/QĐST-DS, ngày 15 tháng 9 năm 2015 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn**: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1943; *(vắng mặt)*

- *Người đại diện theo uỷ quyền*: Chị Trần Thị L, sinh năm 1966; *(có mặt)*

Địa chỉ: Thôn N, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn*:

Bà Nguỵ Thị U, sinh năm 1960; *(có mặt)*

Địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Ông Cao Văn Bình, Luật sư; *(có mặt)*

Ông Nguyễn Minh H - Luật sư;

Đều thuộc văn phòng Luật sư T. Đ, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Số 110.A7, V. H, Q.Đống Đa, thành phố Hà Nội.

**2. Đồng bị đơn**: Ông Trần Văn T, sinh năm 1956; *(có mặt)*

Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1957; *(vắng mặt)*

- *Người đại diện theo uỷ quyền*: Chị Lê Thị N, sinh năm 1979; *(có mặt)*

Anh Trần Văn Q, sinh năm 1982; *(có mặt)*

Địa chỉ: Thôn N, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn:*

Ông Nguyễn Đình K - Luật sư - Văn phòng Luật sư Tràng Thi, Đoàn luật sư Hà Nội; Địa chỉ: Số 30 Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. *(có mặt)*

Ông Bùi Như Đ- Luật sư - Văn phòng Luật sư B & Cộng sự, Đoàn luật sư Hà Nội; Địa chỉ: NV4.3, khu chức năng đô thị Tây Mỗ, phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liên, thành phố Hà Nội. *(có mặt)*

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

- Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Bắc Giang;

*Đại diện theo uỷ quyền*: Bà Đỗ Thị V - Phó giám đốc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Y, tỉnh Bắc Giang; *(vắng mặt)*

Địa chỉ: Tiểu khu 4, thị trấn N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

- Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang;

*Đại diện theo uỷ quyền*: Ông Nguyễn Thế Đ – Phó chủ tịch; *(vắng mặt)*

Địa chỉ: Thôn N, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

- Ban quản lý thôn N, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

*Người đại diện*: Ông Trần Xuân T - Trưởng thôn. *(vắng mặt)*

Địa chỉ: Thôn N, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

- Chị Lê Thị N, sinh năm 1979; *(có mặt)*

- Anh Trần Văn T, sinh năm 1977; *(có mặt)*

- Anh Trần Văn Q, sinh năm 1982; *(có mặt)*

Địa chỉ: Thôn N, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

- Chị Trần Thị X, sinh năm 1979; *(có mặt)*

Địa chỉ: Tiểu khu 3, thị trấn N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

## NHẬN THẤY

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Toà án đại diện Nguyên đơn trình bày*: Vào khoảng cuối năm 1984 đầu năm 1985 do vợ chồng ông T, bà Đ là hàng xóm có đến hỏi mượn đất của bà Nguyễn Thị Đ do cha ông để lại cho bà Đ ở tại: Thôn N, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang nhiều lần để sử dụng, nên bà Đ đồng ý cho vợ chồng ông T mượn, vì trước đó năm 1971 do vỡ đê bị ngập lụt thửa đất này ở vùng đất trũng nên Hợp tác xã đã cấp đất cho nhiều hộ trong thôn lên chỗ đất cao hơn trong đó có bà Đ. Thửa đất này khi đó bà Đ chỉ sử dụng làm vườn và trồng cây lâu năm. Khi cho mượn hai bên không xác định diện tích, không có giấy tờ gì, trong thời gian ông T, bà Đ mượn đất thì bà không có nhà mà đi làm ăn tại Trung Quốc. Năm 1989 bà Đ về thăm nhà vào thăm đất cũ thấy vợ chồng ông T làm nhà trần thì bà có hỏi tại sao làm nhà trên đất của bà thì ông T nói khi nào cô đòi cháu sẽ có cách giải quyết. Khoảng đầu năm 2012 bà về nhà thì thấy ông T, bà Đ đã xây dựng nhà trần 3 tầng kiên cố trên đất của bà. Bà đã gặp vợ chồng ông T đòi lại đất để làm nơi thờ cúng nhưng phía vợ chồng ông T không trả với lý do diện tích đất trên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là Giấy CNQSDĐ) năm 2001 cho vợ chồng ông T, ông T đưa Giấy CNQSDĐ đã được cấp và đuổi bà Đ. Bà Đ đã đến UBND xã Đ hỏi thì được biết thửa đất bà cho vợ chồng ông T mượn đã được UBND huyện cấp Giấy CNQSDĐ cho vợ chồng ông T với diện tích 611m$^2$. Năm 2000 khi đo đất và kê khai đăng ký làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ bà không có nhà vì đi làm ăn xa, nên không biết để làm thủ tục để đăng ký. Tại đơn khởi kiện ngày 23/5/2012 bà yêu cầu vợ chồng ông T phải tháo dỡ công trình trả lại cho bà 611m$^2$. Trong quá trình tòa án xem xét giải quyết vụ án Tòa án

đã tiến hành xem xét thẩm định đã tiến hành đo đạc bằng máy toàn bộ thửa đất của bà trước đây có tổng diện tích 951 $m^2$, do vậy ngày 16/5/2014 bà đã có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu vợ chồng ông T trả lại cho bà toàn bộ diện tích đất đo thực tế là 951 $m^2$. Bà Đ xác định chỉ cho vợ chồng ông T mượn đất không có việc mua bán thửa đất trên cho vợ chồng ông T.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho phía nguyên đơn yêu cầu vợ chồng ông T: Trả cho bà Đ toàn bộ diện tích đất có diện tích đất thực tế 954,3 $m^2$ cùng giá trị cây nhãn, buộc phá dỡ toàn bộ công trình trên đất đồng thời yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ đã cấp cho vợ chồng ông T.

*Bị đơn ông Trần Văn T và bà Trần Thị Đ trình bày:* Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của bố, mẹ bà Đ để lại nhưng đã bán cho ông, bà vào khoảng tháng 3/1983 với giá 350 đồng, trong đó trả 200đ tiền mặt và 10 cối thóc có trị giá 150đ. Khi mua bán không có nhà cửa, vật kiến trúc, không có giấy tờ mua bán, không có người làm chứng và cũng không nhờ UBND xã chứng thực. Ông bà đã trả đủ tiền và bà Đ đã giao đất cho ông bà.

Sau khi mua đất năm 1984, ông bà đã làm nhà cấp 4, đến năm 1986 bị ngập lụt nhà đổ, năm 1987 xây 02 gian nhà tạm, năm 1990 xây nhà mái bằng, năm 1997 làm 1 gian quán. Khi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất (năm 2000) để làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ địa phương không yêu cầu xuất trình giấy mua bán đất với bà Đ. Năm 2001 gia đình ông được cấp Giấy CNQSDĐ đối với 611$m^2$, trong đó 400$m^2$ đất ở và 211$m^2$ đất vườn.

Năm 2011 vợ chồng cùng các con xây nhà 3 tầng, sau đó cho vợ chồng con trai là anh Trần Văn T, chị Lê Thị N ra ở. Ngoài ra năm 2002, ông bà còn mua đấu thầu 50 năm diện tích ao giáp với đất ở, diện tích này hiện chưa được cấp Giấy CNQSDĐ. Quá trình ở ông, bà đã tân tạo ao và sát nhập lại thành diện tích 954,3$m^2$ như hiện nay. Vì vậy ông bà không đồng ý trả lại đất cho bà Đ, vì mảnh đất trên một phần ông mua của bà Đ, một phần trúng thầu ao Hợp tác xã, gia đình ông đã sinh sống ổn định trên đất gần 30 năm và đã được cấp Giấy CNQSDĐ, ông đề nghị Toà án bác yêu cầu khởi kiện của bà Đ và công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho gia đình ông.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Bắc Giang do bà Đỗ Thị V - Phó giám đốc Văn phòng đăng ký quyền sử đất trình bày: Ngày 03/12/2000 ông Trần Văn T có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất có diện tích 611$m^2$ đã được Trưởng thôn, UBND xã Đ xác nhận đủ điều kiện cấp Giấy CNQSDĐ. Hồ sơ đã được Hội đồng đăng ký đất xã Đ xét duyệt đủ điều kiện để cấp Giấy CNQSDĐ và được thông báo, niêm yết công khai tại Thôn và UBND xã Đ, trong thời gian niêm yết, thông báo công khai UBND xã không nhận được đơn thư hay kiếu nại gì về việc sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân. Ngày 06/9/2001 UBND xã Đ có tờ trình về việc cấp Giấy CNQSDĐ thổ cư cho 183 hộ gia đình, cá nhân xã Đ trong đó có hộ gia đình ông Trần Văn T. Đến ngày 10/9/2001 phòng Địa chính huyện Y có tờ trình

số: 14/TT-ĐC. Ngày 01/10/2001 Chủ tịch UBND huyện Y ban hành quyết định số: 316/QĐ-CT về việc cấp Giấy CNQSDĐ cho các hộ gia đình, cá nhân xã Đ, trong đó có hộ gia đình ông Trần Văn T có diện tích 611m$^2$. Như vậy hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ của hộ ông Trần Văn T được thực hiện công khai trong một thời gian dài, đảm bảo theo đúng qui định về trình tự, thủ tục của Luật Đất đai năm 1993, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1993. Đối với phần diện tích đất không nằm trong Giấy CNQSDĐ nếu có nguồn gốc sử dụng ổn định trước ngày 13/10/1993 không có tranh chấp, lấn chiếm cũng như trong quá trình sử dụng không thay đổi về gianh giới với các hộ liền kề, không mua bán, trao đổi thì chủ sử dụng thửa đất đó được xem xét cấp Giấy CNQSDĐ nếu có nhu cầu.

Tại phiên tòa hôm nay các bên vẫn giữ nguyên lời khai trên.

**Đại diện VKSND huyện Y** tham gia phiên toà nhận xét:

Thẩm phán chủ toạ đã chấp hành đúng các quy định tại Điều 41 Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; việc thu thập chứng cứ đầy đủ, khách quan, đảm bảo trình tự thủ tục tố tụng dân sự.

Tại phiên toà HĐXX đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đảm bảo nguyên tắc xét xử công khai bằng lời nói và liên tục.

Đương sự thực thực hiện đúng các quy định tại các Điều 58,59,60 và 209 Bộ luật tố tụng dân sự.

## XÉT THẤY

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đ□ợc thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhân định:

***Về thủ tục tố tụng***: Tại phiên tòa những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Y; Đại diện theo ủy quyền của UBND xã Đ, huyện Y; Đại diện ban quản lý thôn N, xã Đ, huyện Y và một số người làm chứng; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là luật sư Nguyễn Minh H đã được Tòa án tống đạt hợp lệ quyết định hoãn phiên tòa nhiều lần. Tuy nhiên luật sư vắng mặt phía nguyên đơn không có ý kiến gì, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào điều 199 và 202 và điều 204 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo trình tự thủ tục chung.

***Về điều kiện khởi kiện***: Ngoài lời khai của bà Nguyễn Thị Đ và ông Trần Văn T xác nhận diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của bố, mẹ bà Nguyễn Thị Đ để lại, thì bà Đ không có bất cứ loại giấy tờ gì của cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền để chứng minh về nguồn gốc đất, tên người sử dụng đất, diện tích đất và gianh giới đất.

Trong hồ sơ vụ án bà Đ chỉ xuất trình được các xác nhận của cá nhân với nội dung: Thửa đất này trước đây là của các cụ thân sinh ra bà Đ đã làm ăn sinh sống từ nhiều năm trước.Việc xác nhận này chỉ mang tính chất cá nhân, không có giá trị pháp lý, bà Đ không có các giấy tờ hợp lệ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình.

***Về nội dung***: Phía bà Đ khai cho ông T mượn đất nhưng bà Đ cũng không có chứng cứ chứng minh việc cho mượn đất đó. Còn phía ông T khai đã mua của bà Đ thì ông T cũng không có chứng cứ chứng minh việc mua bán này. Vì vậy việc đánh giá chứng cứ trong vụ án phải dựa trên thực tế khách quan diễn ra trong nhiều năm giữa bà Nguyễn Thị Đ và vợ chồng ông Trần Văn T. Cụ thể:

- Về diện tích đất: Ngoài lời khai của bà Đ và ông T về nguồn gốc đất thì bà Đ không xuất trình được chứng cứ về diện tích, gianh giới đất đã cho ông T mượn.

- Ông T sử dụng diện tích đất trên từ năm 1983 đến năm 2012 và không có tranh chấp với ai, trong thời gian đó ông T đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ với địa phương và đã được Nhà nước cấp Giấy CNQSDĐ vào năm 2001.

Phía bà Đ giải trình là do ông T hứa sẽ thanh toán cho bà nên bà không ngăn cản là không hợp lý. Bởi lẽ: Sau nhiều lần làm nhà nhưng bà Đ đều không được ông T thanh toán tiền đất thì tại thời điểm đó bà Đ có quyền khởi kiện đòi lại đất nhưng bà Đ đã không làm.

- Khi địa phương công khai quy trình cấp Giấy CNQSDĐ, các gia đình tự kê khai diện tích đất của mình (trong đó có bà Đ). Vấn đề này đã được ông Trần Xuân H, người trực tiếp đi đo đất xác nhận tại phiên toà: "*Năm 2000 bà Đ có nhà thì địa phương mới đo được đất để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ được*".

Trong hồ sơ xin cấp đất đối thửa đất được cấp năm 1971 của bà Đ có: Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của bà Đ (bút lục 482), Danh sách các chủ sử dụng đất đủ điều kiện để được cấp Giấy CNQSDĐ có tên bà Đ (bút lục 481). Phía bà Đ không thừa nhận chữ viết dưới mục NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT.

Tại Kết luận giám định số: 200/C54-P5 của Viện khoa học hình sự thì: " *Chữ "Đ" dưới mục "Người sử dụng đất" trên tài liệu cần giám định so với chữ ký, chữ viết của bà Nguyễn Thị Đ trên các tài liệu giám định không phải chữ viết của cùng một người. Do chữ viết cần giám định là photocopy nên khi sử dụng kết luận này nhất thiết phải có bản gốc Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 08/12/2000 để đối chiếu*'. Trong trường hợp này bản đối chiếu giám định là bản photocopy (không phải là bản gốc) nên không thực hiện được việc giám định. Như vậy để có kết luận giám định chính xác cần phải có bản gốc *Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 08/12/2000* để đối chiếu, do đó kết luận giám định trên được hiểu là không đủ điều kiện (tài liệu) để thực hiện việc giám định nên không thể kết luận: *chữ viết trên không phải chữ viết của cùng một người*.

Lẽ ra trong các thời kỳ thực hiện chính sách về quản lý đất đai của Nhà nước cũng như thời điểm năm 2000-2001 bà Đ phải kê khai cả diện tích đất đã cho ông T mượn để làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ nhưng bà Đ cũng không làm mà chỉ kê khai diện tích đất mình đang sử dụng. Như vậy tại thời điểm kê khai cấp Giấy CNQSDĐ bà Đ đã từ bỏ quyền lợi của mình và thừa nhận quyền sử dụng đất của ông T đối với diện tích đất đã cho ông T mượn trước đó.

Cũng trong năm 2001, ông T và bà Đ cùng được cấp Giấy CNQSDĐ đối với diện tích đất đang sử dụng của mình. Tuy nhiên sau khi được cấp Giấy CNQSDĐ bà Đ không khiếu nại gì thì có thể hiểu Đối đã thừa nhận việc cấp Giấy CNQSDĐ đối với diện tích đất có tranh chấp.

- Về nghĩa vụ với Nhà nước: Bà Đ cho rằng nhiều năm không sinh sống tại địa phương mà sinh sống tại Trung Quốc song hộ khẩu của bà vẫn ở địa phương, bà không xuất trình được chứng cứ chứng minh việc thường xuyên vắng mặt ở địa phương trong một thời gian dài; bà vẫn nộp thuế đất đối với diện tích đất của bà đang sử dụng nhưng không nộp thuế đất đối với diện tích đất cho ông T mượn, bà cũng không có văn bản thoả thuận với ông T về việc ông T phải thay bà nộp thuế đất đối với diện tích đất ông T đang ở.

- Trong trường hợp chứng minh được bà Đ không có mặt tại địa phương tại thời điểm cấp Giấy CNQSDĐ thì vẫn còn con trai và con dâu bà là chị Trần Thị L biết. Chị L về làm dâu bà Đối từ năm 1986, sinh sống làm ăn và ở cùng thôn với ông T, nên chị L hoàn toàn có thể biết được việc bà Đ bán hay cho ông T mượn đất. Nếu là mượn thì khi công khai việc cấp Giấy CNQSDĐ chị L phải thông báo cho bà Đ biết để kê khai hoặc tự mình kê khai diện tích đất đã cho ông T mượn, nhưng chị L cũng không làm việc đó. Như vậy có thể hiểu tại thời điểm kê khai cũng như thời điểm cấp Giấy CNQSDĐ, diện tích đất trên đã thuộc quyền sử dụng của ông T nên giữa các bên không hề có tranh chấp, khiếu nại gì.

Mặc dù nguồn gốc đất là của cha ông bà Đ để lại, nhưng trong quá trình quản lý sử dụng bà Đ không thực hiện quyền quản lý, sử dụng và không thực hiện các nghĩa vụ đối với Nhà nước. Trong khi đó ông T, bà Đ sinh sống liên tục trên đất này từ năm 1983 đến khi được cấp Giấy CNQSDĐ (năm 2001). Quá trình sử dụng đất: Từ năm 1983 đến năm 2012, ông T đã nhiều lần làm nhà trên đất như năm 1984 làm hai gian nhà tạm, năm 1986 do lụt bị đổ năm 1987 làm tiếp hai gian nhà tạm bà Đ đều biết, bà Đ thừa nhận năm 1990 ông T làm nhà và đổ mái bằng bà biết nhưng không ngăn cản (*bút lục số* 68). Sau đó bà vẫn đi lại về thăm nhà nhiều lần nhưng bà không đòi đất, cũng không có khiếu nại gì với thôn và xã. Nếu thực tế có việc cho mượn đất thì khi ông T làm hai gian nhà mái bằng trên đất bà Đ phải ngăn cản hoặc đề nghị chính quyền buộc ông T phải tháo dỡ các công trình xây dựng kiên cố trên đất, nhưng bà Đ không hề có biểu hiện ngăn cản ông T xây dựng công trình kiên cố trên đất này.

Hơn nữa theo chính sách pháp luật về đất đai từng thời kỳ như: Quyết định 201 ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý trong ruộng đất; Điều 4 Luật đất đai năm 1987 qui định: "*Mọi người sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện các chính sách của nhà nước"*; Luật đất đai năm 1993 được sửa đổi bổ sung năm 1998 và năm 2001 đã qui định: "*Người sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, được UBND xã xác nhận thì được xét cấp Giấy CNQSDĐ*". Hội đồng nhân dân tỉnh Hà Bắc (cũ) nay là tỉnh Bắc Giang cũng có Nghị quyết số 20/NQ ngày 19/12/1970 về một số qui định quản lý ruộng đất. Tại bút lục 63 chị L trình bày: *" Lúc tôi về làm dâu bà Đ đi làm ăn xa ở Trung Quốc, đất bỏ hoang, không có nhà chỉ có cây cối lâm lộc trên đất".* Theo các tài liệu có trong hồ sơ và lời khai của bà Nguyễn Thị Đ: Năm 1968, do nước ngập lụt bà Đ bỏ đất của bố mẹ bà để lại và xin Hợp tác xã cấp diện tích đất cao hơn để chạy lụt (bút lục 131), năm 1971 bà Đ được Hợp tác xã cấp cho một thửa đất mới, bà Đ ra đất mới ở cho đến nay. Điều này đã được phía Nguyên đơn thừa nhận tại phiên toà: "*Năm 1971 ngập lụt, bà Đ di dời lên núi cao để ở và được Nhà nước cấp cho diện tích đất mới. Từ năm 1971, đến năm 1983 gia đình ông T ở và xây dựng công trình kiên cố trên đất*". Như vậy bà Đ đã được đảm

bảo về đất ở. Còn ông T, bà Đ thực tế đã quản lý sử dụng đất từ năm 1983 đến nay đã thực hiện các nghĩa vụ về đất đầy đủ đối với Nhà nước về thửa đất này và đã được cấp Giấy CNQSDĐ.

Đại diện UBND huyện Y xác định việc cấp giấy CNQSDĐ của hộ ông Trần Văn T được thực hiện công khai trong một thời gian dài, đảm bảo theo đúng qui định về trình tự, thủ tục của Luật Đất đai năm 1993, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1993, thông tư 346/TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính. Do vậy việc cấp Giấy CNQSDĐ trên là đúng với qui định của Nhà nước về quản lý và sử dụng đất đai. Đối với phần diện tích đất không nằm trong Giấy CNQSDĐ nếu có nguồn gốc sử dụng ổn định trước ngày 13/10/1993 không có tranh chấp, lấn chiếm cũng như trong quá trình sử dụng không thay đổi về gianh giới với các hộ liền kề, không mua bán, trao đổi thì chủ sử dụng thửa đất đó được xem xét cấp Giấy CNQSDĐ nếu có nhu cầu.

- Ông T sử dụng đất ổn định, lâu dài gần 30 năm, quá trình sử dụng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Nhà nước. Việc cấp Giấy CNQSDĐ được thực hiện công khai đúng trình tự, thủ tục trong một thời gian dài, sau khi cấp không có ai khiếu nại gì. Điều đó được chứng minh bằng lời khai của chị L tại phiên toà: "*Đối với Giấy CNQSDĐ của diện tích 761m$^2$ bà Đ đang sử dụng là do bà Đ tự lấy chứ chị không lấy hộ*". Vì vậy không có căn cứ để huỷ Giấy CNQSDĐ theo yêu cầu của Nguyên đơn, đồng thời xét thấy không cần phải công nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà Đ bằng bản án này, vì quyền sử dụng đất của ông T bà Đ đã được Nhà nước công nhận bằng Giấy CNQSDĐ số W 080533 ngày 01/10/2001 của UBND huyện Y.

- Trong quá trình sử dụng đất ông T đã mua đấu thầu ao (có hoá đơn mua thầu) và tân tạo từ ao thành đất nền, cộng với diện tích đất vườn để có tổng diện tích đất sử dụng hiện nay là 954,3m$^2$. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của bà Đ đòi ông T phải trả toàn bộ 954,3m$^2$ đất là không đúng với diện tích đất thực tế và không có căn cứ. Bản thân ông T cũng như chính quyền địa phương hiện không xác định được gianh giới, diện tích của từng loại đất (đất ở, đất vườn, đất ao) trong tổng diện tích đất tranh chấp nên HĐXX không xác định được diện tích cụ thể của từng loại đất và gianh giới giữa các loại đất với nhau.

Đối với khối lượng đất tân tạo: Do không xác định được hiện diện tích đất ao còn bao nhiêu nên không thể xác định được khối lượng đất tân tạo để tính giá trị tranh chấp. Vì vậy cần phải căn cứ vào Giấy CNQSDĐ và diện tích trên số đo thực tế để xác định diện tích đất, loại đất, giá đất theo quy định; phần diện tích ngoài Giấy CNQSDĐ được tính là đất ao, đất vườn. Diện tích đất trên số đo thực tế để xác định giá trị tranh chấp theo biên bản định giá ngày 11/11/2014 và biên bản định giá lại ngày 10/9/2015 như sau: Đất ở 400m$^2$ x 1.920.000đ/m$^2$ = 768.000.000đ, đất ao 63,4m$^2$ x 56.000đ/m$^2$ = 3.550.400đ, đất vườn 490,9m$^2$ x 388.600đ/m$^2$ =190.763.740đ. giá trị cây nhãn = 3.500.000đ. Tổng cộng là 965.814.140đ (*Chín trăm sáu năm triệu tám trăm mười bốn nghìn một trăm bốn mươi đồng*).

Từ những phân tích trên, có cơ sở xác nhận: Một phần trong diện tích 954,3m2 mà gia đình ông T đang quản lý có nguồn gốc của bố mẹ bà Nguyễn Thị Đ. Năm 1971, do ngập lụt bà Đ đã bỏ đất trên để xin Hợp tác xã cấp đất mới, mảnh đất trên bà Đ không sử

dụng. Đến khoảng năm 1983 thì diện tích đất có nguồn gốc của bố mẹ bà Đ lại do vợ chồng ông Trần Văn T quản lý và sử dụng, từ đó đến năm 2012, ông T thực hiện các nghĩa vụ với Nhà nước và không có tranh chấp với ai. Năm 2001 ông T được cấp Giấy CNQSDĐ, cũng trong thời gian này bà Đ kê khai và được cấp Giấy CNQSDĐ đối với diện tích đất ở được cấp mới của mình. Trong suốt thời gian từ năm 1983 đến năm 2012, bà Đ biết việc ông T nhiều lần làm nhà trên đất và đã được cấp Giấy CNQSDĐ vào năm 2001, quá trình làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất cho đến khi được cấp Giấy CNQSDĐ cho ông T, bà Đ thì bà Đ và các con bà Đ không có tranh chấp, khiếu nại gì về việc ông T sử dụng đất có nguồn gốc của gia đình bà. Điều đó có thể hiểu mặc nhiên bà đã tự từ bỏ quyền sử dụng đất của mình và thừa nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Th cho đến năm 2012.

Hiện tại ngoài lời khai của bà và ông T về nguồn gốc đất thì bà Đ cũng không có giấy tờ gì chứng minh đối với yêu cầu khởi kiện của mình về: quyền sử dụng đất, diện tích đất và gianh giới đất, việc thừa nhận này chỉ có giá trị lịch sử về nguồn gốc đất. Còn gia đình ông T đã có Giấy CNQSDĐ, đã được Nhà nước thừa nhận quyền sử dụng từ năm 2001 đến nay. Mặt khác Điều 2 Luật đất đai 1993 được sửa đổi bổ sung năm 1998, năm 2001 qui định: Theo nguyên tắc đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất khi thực hiện các chính sách về đất đai của Nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ là không có căn cứ theo qui định tại điều 50 Luật đất đai năm 2003 được sửa đổi bổ sung và điều 100 Luật đất đai năm 2013 nên cần bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ với ông Trần Văn T và bà Trần Thị Đ.

Do HĐXX bác yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn nên không giải quyết yêu cầu đòi cây nhãn trên đất của Nguyên đơn và xem xét đối với các tài sản xây dựng trên đất của ông T và các con ông T. Nếu giữa ông T và các con có tranh chấp thì sẽ khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

Đối với khối lượng đất và công sức tân tạo trên thửa đất tranh chấp do ông T, bà Đ cùng các con không xác định được, đồng thời giữ nguyên quan điểm không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết, do vậy Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét trong vụ án này.

Đối với diện tích đất còn lại nằm ngoài Giấy CNQSDĐ (954,3$m^2$ – 611$m^2$ = 343.3$m^2$) gia đình ông Thông cần phải thực hiện các nghĩa vụ đối với Nhà nước về chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Án phí: Do yêu cầu của Nguyên đơn không được Toà án chấp nhận nên Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với giá trị tài sản tranh chấp 965.814.140đ. Bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên do Nguyên đơn tuổi đã cao và có đơn xác nhận của UBND xã Đồng Việt có hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên HĐXX miễn một phần hai án phí dân sự sơ thẩm cho Nguyên đơn.

Lệ phí: Đối với khoản tiền lệ phí đo đất do người đại theo ủy quyền của bà Đ là chị Trần Thị L nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Yên Dũng ngày 05/7/2013 số tiền 1.870.000đ là do các bên tự thỏa thuận xong, do vậy không đặt ra xem xét giải quyết trong vụ án này.

Bà Đ do chị L đại diện theo ủy Nguyên đơn phải chịu toàn bộ lệ phí thẩm định, định giá tài sản 4.800.000đ, và 4.170.000đ lệ phí giám định trong vụ án. Xác định Nguyên đơn đã nộp đủ số tiền trên.

Các đương sự có quyền kháng cáo theo luật.

*Từ những nhận định trên;*

## QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Điều 2 Luật đất đai năm 1993 , Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1993; Điều 50 Luật đất đai năm 2003 được sửa đổi bổ sung năm 2009-2010; Khoản 2 và khoản 5 Điều 26, khoản 5 Điều 166; Điều 100; Khoản 2 điều 203 Luật đất đai năm 2013; Khoản 7 Điều 25; Điều 79; Điều 131; 137; 141; Điều 165; Điều 199; Điều 202; Điều 204; Điều 243 và Điều 245 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 14, Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ đối với Bị đơn ông Trần Văn T và bà Trần Thị Đ về việc kiện đòi 954,3m$^2$ đất trên có 01 cây nhãn ở thôn N, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang có tổng trị giá 965.814.140đ (*Chín trăm sáu năm triệu tám trăm mười bốn nghìn một trăm bốn mươi đồng*) và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 080533 ngày 01/10/2001 của UBND huyện Y, Bắc Giang cấp cho ông Trần Văn T và bà Trần Thị Đ.

2. Án phí: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ do chị Trần Thị L đại diện phải chịu 20.487.200đ án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận Nguyên đơn đã nộp 9.500.000đ tạm ứng án phí (Trong đó nộp 2.000.000đ tại biên lai số: AB/2010/001626 ngày 12/10/2012 và 7.500.000đ tại biên lai thu số: AA/2012/01149 ngày 19/5/2014 của Chi cục THA dân sự huyện Y, tỉnh Bắc Giang. Nguyên đơn còn phải nộp 10.987.200đ án phí dân sự sơ thẩm.

4. Lệ phí: Nguyên đơn phải chịu 4.170.000đ lệ phí giám định và 4.800.000đ lệ phí thẩm định, định giá tài sản. Xác nhận Nguyên đơn đã nộp đủ số tiền trên.

Án xử sơ thẩm, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tống đạt bản án./.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà**

**Vũ Tân Thịnh**

Nơi nhận:
- *TAT Bắc Giang;*
- *VKSND, Chi cục THA Yên Dũng;*
- *Những người tham gia tố tụng;*
- *Lưu văn phòng, lưu hồ sơ.*