

**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: 29/2017/DS-ST

Ngày: 27-12-2017

*“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
đòi bồi thường thiệt hại về tài sản”*

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 Siu Thìn;

- 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 24 tháng 11 và ngày 27 tháng 12 năm 2017, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 13/2016/TLST-DS, ngày 01 tháng 3 năm 2016 về việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất và đòi bồi thường thiệt hại về tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2017/QĐXXST-DS, ngày 29 tháng 9 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Tấn T; Địa chỉ nơi cư trú: Tổ dân phố A, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai; Vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Tấn T: Ông Phạm Thiên T1; Địa chỉ nơi cư trú: Thôn B, xã Ia T, huyện G, tỉnh Gia Lai; Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Khánh T2; Địa chỉ nơi cư trú: Tổ dân phố B, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Thúc R và bà Phan Thị H; Địa chỉ nơi cư trú: Tổ dân phố B, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai; Vắng mặt.

2. Ông Ksor B và bà Puih T3; Địa chỉ nơi cư trú: Làng Y, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai; Ông Ksor B có mặt, bà Puih T3 vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Thành C; Địa chỉ nơi cư trú: Tổ dân phố B, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

4. Ông Hoàng Ngọc M và bà Đỗ Thị L; Địa chỉ nơi cư trú: Số C, thôn M, xã H huyện D, tỉnh Lâm Đồng; Vắng mặt.

5. Bà Lê Thị H1; Địa chỉ nơi cư trú: Tổ dân phố B, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Thành C1; địa chỉ: Thôn T, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai; Có mặt
 2. Ông Đặng Văn T4; nơi công tác: Công an thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai; Vắng mặt.
 3. Ông Trần Quang T5; nơi công tác: Công an thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai; Vắng mặt.
 4. Bà Huỳnh Thị L1; địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai; Có mặt.
 5. Bà Lê Thị N; địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai; Vắng mặt.
 6. Ông Phan Hữu T6; địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai; Vắng mặt.
 7. Ông Trương Ngọc B; địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai; Vắng mặt.
 8. Ông Nguyễn Vàng T6; địa chỉ: Tổ dân phố D, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai; Vắng mặt.
 9. Ông Rơ Mah T7; địa chỉ: địa chỉ: Làng Y, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai; Vắng mặt.
- Người phiên dịch tiếng Jarai: Ông Puih Djên – Công tác tại Công an huyện G. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong Đơn khởi kiện ngày 16-01-2016, Đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 17-3-2016 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Huỳnh Tấn T và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 10-4-1998, ông Huỳnh Tấn T được ông Lê Thúc R và bà Phan Thị H chia cho 1.000m² đất ruộng trồng lúa nước. Nguồn gốc thửa đất là do ông Huỳnh Tấn T cùng vợ chồng ông Lê Thúc R và bà Phan Thị H nhận chuyển nhượng của ông Ksor B và bà Puih T3 vào ngày 05-3-1998, thửa đất có diện tích khoảng 2.000m² tại suối cạn Y, tổ dân phố A, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai. Trong quá trình sử dụng, ông T trồng chuối xung quanh thửa đất và trồng khoai lang, dưa đỏ nhưng không có hiệu quả. Ông T dự định đào ao nuôi cá nhưng chưa có tiền đầu tư vào kế hoạch. Đến tháng 4 năm 2015, vợ chồng ông Nguyễn Khánh T2 đã có hành vi lấn chiếm thửa đất nêu trên. Ông T2 đã kê khai thửa đất để làm thủ tục nhập vào thửa đất của ông T2 trước đó nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Ngọc M vào tháng 4-2009. Ông T có làm đơn kiến nghị về hành vi của ông T2 lên Ủy ban nhân dân thị trấn K, huyện G để giải quyết nhưng hòa giải không thành. Do vậy, ông Huỳnh Tấn T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Nguyễn Khánh T2 phải trả lại cho ông T thửa đất theo kết quả xem xét và thẩm định tại chỗ ngày 27-7-2017 có diện tích 1.421,38m² tại thửa đất số 173, tờ bản đồ 26, tọa lạc tại tổ dân phố A, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai. Thửa đất có vị trí tứ cận: Đông giáp đất ông

Nguyễn Khánh T2 có cạnh 51m; Tây giáp suối có cạnh lần lượt là 7,09m + 50,28m; Nam giáp suối có cạnh là 24m; Bắc giáp đất ông Nguyễn Khánh T2 có cạnh là 32,73m. Đồng thời yêu cầu ông T2 phải bồi thường những cây trồng của ông T trên đất bị ông T2 chặt phá là 56 cây chuối x 200.000 đồng/cây = 11.200.000 đồng.

2. Tại Bản tự khai ngày ngày 26-4-2016 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Nguyễn Khánh T2 trình bày: Ngày 10-4-2009, ông Hoàng Ngọc M có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành C và vợ chồng ông Nguyễn Khánh T2 vườn cà phê, hồ nước và sân phơi cà phê. Khi ông M bàn giao tài sản, vợ chồng ông T2 và ông C có gọi cho ông H và ông B là người sử dụng đất giáp ranh làm chứng. Tại giấy biên nhận bán vườn cà phê ngày 10-4-2009 cũng đã thể hiện rõ ông M bàn giao toàn bộ vườn, nhà, đường điện 3 pha và bơm nước 7 ngựa, hồ, sân phơi, dây, ống, bạt, nên ngoài việc chuyển nhượng của ông M phần đất rẫy cà phê là 23.023m² thì vợ chồng ông Nguyễn Khánh T2 và ông Nguyễn Thành C cũng nhận chuyển nhượng luôn phần đất có hồ nước và sân phơi, vì phần đất hồ và sân phơi lúc đó chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi làm hợp đồng theo quy định của pháp luật vào năm 2010 hai bên không đưa vào hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ được ghi trong giấy biên nhận vườn cà phê như đã nêu trên. Năm 2012, bà Huỳnh Thị L1 là Tổ trưởng tổ dân phố A, thị trấn K thông báo cho vợ chồng ông T2 và ông C chủ trương của Nhà nước đo lại diện tích đất, vợ chồng ông T2 và ông C đã cắm mốc ranh giới để đo đạc đo đạc lại diện tích đất nhận chuyển nhượng và sử dụng ổn định, vợ chồng ông T2 và ông C thống nhất phần đất hồ và sân phơi phía cuối thửa đất đứng tên vợ chồng ông T2. Đến tháng 4 năm 2015, khi ông C đang tưới nước cà phê thì ông Huỳnh Tấn T có hỏi ông C là đám đất ở sân phơi không làm gì thì cho ông T mượn để trồng cỏ nuôi bò, ông C có nói để mở rộng hồ nước tưới cà phê nên không cho mượn, rồi ông T nói không cho mượn thì cho thuê nhưng ông C không đồng ý. Sau đó một thời gian, ông T làm đơn khiếu nại lên Ban nhân dân tổ dân phố A. Tại buổi hòa giải, vợ chồng ông T2 và ông C đã cung cấp đầy đủ giấy tờ sang nhượng từ ông Hoàng Ngọc M. Sau đó bà N là Bí thư Chi bộ tổ dân phố hỏi ông T là tại sao đất của ông còn 1.000m² ở đó sao lại hỏi người ta là mượn, không mượn được thì thuê, mà không thuê được thì hỏi mua, sao ông T không nói là đất của ông còn đó, lúc đó ông T không nói gì cả. Sau đó bà L1 là Tổ trưởng tổ dân phố A có nói phần đất đó là của vợ chồng ông Nguyễn Khánh T2 và ông Nguyễn Thành C, chứ không phải là đất của ông T. Vì nếu ông R và bà H chia đất cho ông T vào năm 1998, thì tại sao từ đó đến nay ông T không làm gì và cũng từ đó tới nay người khác làm ông T cũng không có ý kiến gì cả. Hơn nữa, khi đo đạc đất thì bà L1 là Tổ trưởng tổ dân phố A cũng đã báo cho ông T để đo vườn cà phê của ông T cách đó một vườn nhưng ông T cũng không có tranh chấp và không kê khai phần đất tranh chấp là của ông T. Đồng thời, trước đây khi ông M đang sử dụng và ông M làm sân phơi cà phê và kê cả sau khi chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông T2 và ông C để sau này mở rộng hồ nước tưới cà phê đều không có bất cứ tranh chấp gì với ông T. Đối với những cây chuối đã bị chặt là do chính tay ông T2 trồng chứ không phải ông T trồng, còn ai chặt thì ông T2 không biết.

Do vậy, ông T2 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

3. Tại Bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thành C trình bày: Ông Nguyễn Thành C thống nhất với toàn bộ lời trình bày của bị đơn ông Nguyễn Khánh T2. Ngày 10-4-2009, vợ chồng ông T2 và ông C có mua chung vườn cà phê tại tổ dân phố A, thị trấn K, với tổng diện tích là 23.023m² và diện tích đất ao hồ sân phơi, nhà và đường điện ba pha, mô tơ 7 ngựa, với số tiền hai người mua chung là 560.000.000 đồng. Vợ chồng ông T2 và ông C thống nhất chia cho vợ chồng ông T2 lấy phần nhiều hơn là khoảng 14.527m², với số tiền là 380.000.000 đồng, còn ông C sử dụng 8.496m², với số tiền là 180.000.000 đồng, phần cuối thửa đất là sân phơi và hồ nước diện tích là 2.580m² thuộc quyền sử dụng chung của ông C và vợ chồng ông T2. Phần diện tích đất này không lớn nên vợ chồng ông T2 và ông C thống nhất để vợ chồng ông T2 đứng tên đăng ký quyền sử dụng đất. Do vậy, ông C cũng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

4. Tại Bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị H1 trình bày: Bà Nguyễn Thị H1 là vợ của ông Nguyễn Khánh T2, bà H1 đồng ý với toàn bộ lời trình bày của ông T2 và cũng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Tấn T.

5. Tại Bản tự khai 09-6-2016 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thúc R và Phan Thị H đều trình bày: Ngày 05-3-1998, ông Lê Thúc R và bà Phan Thị H nhận chuyển nhượng của ông Ksor B và bà Puih T3 thửa đất ruộng khoảng 2.000m² tại suối cạn Y thuộc tổ dân phố A, thị trấn K với số tiền là 1.000.000 đồng. Sau khi đào ao để tưới cà phê, ngày 10-4-1998 ông R và bà H chia lại phần đất ruộng phía tây cho ông Huỳnh Tấn T khoảng 1.000m² và đã nhận tiền chuyển nhượng là 500.000 đồng. Năm 2006, ông R và bà H chuyển nhượng lại rẫy cà phê diện tích 23.300m² cho ông Hoàng Ngọc M. Phần ao nước ông R và bà H để cho ông M dùng tạm không thời hạn. Ông M sử dụng ao nước cũng không có ý kiến trao đổi gì với ông R và bà H. Phần đất ruộng ông R và bà H đào ao, ông R và bà H chưa kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

6. Tại Bản tự khai ngày 06-6-2016 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ksor B và Puih T3 đều trình bày: Ngày 05-3-1998, ông Ksor B và bà Puih T3 có chuyển nhượng cho ông Lê Thúc R và bà Phan Thị H khoảng ruộng khoảng 2.000m² tại suối cạn Y thuộc tổ dân phố A, thị trấn K với số tiền là 1.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng, hai bên có lập hợp đồng do ông Đỗ Ngọc H viết tay hộ. Tại giấy sang nhượng là do ông Ksor B đi làm một mình và nhờ ông H viết hộ nên ghi nhầm tên Ksor B thành Puih B và Puih T3 thành Rmăh T3. Từ khi chuyển nhượng đến nay, ông Ksor B và bà Puih T3 với ông Lê Thúc R và bà Phan Thị H không có tranh chấp gì với nhau, nếu ông R và bà H không có nhu cầu sử dụng phần đất này thì hai bên có thể thương lượng trả lại đất và tiền cho nhau.

7. Tại Biên bản ghi lời khai ngày 25-7-2016 và ngày 28-12-2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hoàng Ngọc M và Đỗ Thị L trình bày: Vào thời gian từ năm 2007 ông M và bà L có nhận chuyển nhượng của ông R và bà H thửa đất diện tích

khoảng 23.300m² tại tổ dân phố A, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai. Khi nhận chuyển nhượng thì đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng thì ngoài diện tích đất là 23.300m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông R và bà H còn chuyển nhượng cho ông M và bà L cả phần đất sinh diện tích 2.580m² giáp với thửa đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông R và bà H có chỉ ranh giới thửa đất đến hết phần đất sinh tới giáp suối. Tuy nhiên trong hợp đồng chuyển nhượng thì hai bên chỉ ghi theo diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực tế ông R và bà H chuyển nhượng cho ông M và bà L gồm 23.300m² đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 2.580m² đất nói trên, không có việc ông R và bà H cho ông M và bà L mượn tạm để tưới cà phê. Tại “Giấy biên nhận bán đất vườn ngày 10-4-2009” cũng đã thể hiện đầy đủ nội dung ông M bàn giao toàn bộ vườn và nhà, đường dây điện 3 pha và máy bơm nước 7 ngựa, hồ, sân phơi, dây, ông, bạt cho ông T2. Nội dung này đã thể hiện đầy đủ việc vợ chồng ông M và bà L chuyển nhượng cho ông C và vợ chồng ông T2 cả phần đất diện tích 2.580m² nói trên. Ông M và bà L không lấn chiếm hoặc chuyển nhượng bất cứ phần đất nào của ông T, từ khi họ sử dụng đất thì cũng không có ai tranh chấp.

8. 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 16-01-2016 của ông Huỳnh Tấn T (bản gốc); Biên bản làm việc ngày 01-7-2015 của UBND thị trấn K (bản gốc); Biên bản về việc hòa giải tranh chấp đất đai lần 1, ngày 15-5-2015 của UBND thị trấn K (bản gốc); Giấy chia lại phần ruộng (nước) ngày 10-4-1998 (bản photo); Giấy sang nhượng quyền sử dụng ruộng lúa nước ngày 05-3-1998 (bản photo); Bảng giá đất trồng (bản photo); Biên bản làm việc ngày 14-01-2016 (bản photo); Đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 17-3-2016 của ông Huỳnh Tấn T (bản gốc); Giấy ủy quyền số 248, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15-4-2016 (bản gốc); Giấy ủy quyền số 436, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01-6-2016 (bản gốc); Bản tự khai ngày 02-6-2016 của ông Phạm Thiên T1 (bản gốc); 02 Biên bản lấy lời khai ngày 23-8-2016 của ông Phạm Thiên T1 (bản gốc); Bản tự khai ngày 12-6-2016 của ông Huỳnh Tấn T (bản gốc); Bản đính chính giấy sang nhượng quyền sử dụng ruộng nước ngày 06-6-2016, ông Lê Thúc R và bà Phan Thị H (bản photo); Bản đính chính giấy sang nhượng quyền sử dụng ruộng nước ngày 06-6-2016, ông Lê Thúc R và bà Phan Thị H (bản photo); Giấy biên nhận bán vườn ngày 10-4-2009 (bản photo); Giấy biên nhận ngày 10-5-2009 (bản photo); Bản tự khai ngày 26-4-2016 của ông Nguyễn Khánh T2 (bản gốc); Giấy trình bày ngày 10-4-2016 của ông Nguyễn Khánh T2 và ông Nguyễn Thành C (bản gốc); Giấy biên nhận bán vườn ngày 10-4-2009 (bản photo); Giấy biên nhận ngày 10-5-2009 (bản photo); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 621890 được UBND huyện G cấp ngày 21-8-2015 (bản sao); Biên bản lấy lời khai ngày 23-6-2016 của ông Nguyễn Khánh T2 (bản gốc); Bản tự khai không thể hiện ngày tháng của ông Nguyễn Thành C và bà Lê Thị H (bản gốc); Biên bản lấy lời khai ngày 19-8-2016 của ông Nguyễn Thành C (bản gốc); Giấy biên nhận bán vườn ngày 10-4-2009 (bản gốc); Giấy biên nhận ngày 10-5-2009 (bản gốc); Sổ hộ khẩu Ksor B (bản photo); Biên bản lấy lời khai ngày 24-

5-2016 của ông Ksor B và bà Puih T3 (bản gốc); Bản tự khai ngày 06-6-2016 của ông Ksor B và bà Puih T3 (bản gốc); Bản tự khai ngày 09-6-2016 của ông Lê Thúc R và bà Phan Thị H (bản gốc); Đơn yêu cầu bác bỏ chứng cứ ngày 10-6-2016 của ông Lê Thúc R và bà Phan Thị H (bản gốc); Công văn số 109/CV-TA ngày 25-7-2016 của TAND huyện D (bản gốc); Biên bản ghi lời khai ngày 25-7-2016 của ông Hoàng Ngọc M (bản gốc); Chứng minh nhân dân ông Hoàng Ngọc M (bản photo); Giấy ủy quyền ngày 26-5-2010 (bản photo); Bì thư (bản gốc); Công văn số 219/CV-TA ngày 30-12-2016 của TAND huyện D (bản gốc); Biên bản ghi lời khai ngày 28-12-2016 của bà Đỗ Thị L (bản gốc); Giấy sang nhượng vườn cà phê ngày 14-3-2007 (bản gốc); Bì thư (bản gốc); Biên bản lấy lời khai người làm chứng; Bản gốc Công văn số 53/CV-TNMT ngày 07-9-2017 của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện G; Bản photo có dấu đối chiếu bản chính của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai – Chi nhánh huyện G, gồm: Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trích lục thửa đất, phiếu lấy ý kiến của khu dân cư, đơn xác nhận nguồn gốc thửa đất, phiếu chuyển thông tin địa chính để xác minh nghĩa vụ tài chính, thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất; Bản photo các tài liệu gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 621890, tờ trình số 355 ngày 21-8-2015 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, danh sách các trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, biên bản họp hội đồng xét duyệt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thông báo số 20 ngày 26-3-2013 về việc niêm yết công khai hồ sơ, thông báo số 21 ngày 10-4-2013 về việc kết thúc thời gian niêm yết công khai hồ sơ, tờ trình số 18a ngày 10-4-2013 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Bản sao hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thúc R, bà Phan Thị H với ông Hoàng Ngọc M, bà Đỗ Thị L, giữa ông Hoàng Ngọc M, bà Đỗ Thị L với ông Nguyễn Khánh T2, bà Lê Thị H và với ông Nguyễn Thành C.

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 không 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. Luật nội dung được áp dụng là Bộ luật Dân sự năm 2005, Luật Đất đai năm 2003. Về thời hiệu khởi kiện, nguyên đơn khởi kiện còn trong thời hiệu. Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thúc R và bà Phan Thị H, bà Lê Thị H, bà Puih T3, ông Hoàng Ngọc M, bà Đỗ Thị L đều đã được triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng, ông Huỳnh Tấn T khai ngày 05-3-1998, ông Huỳnh Tấn T cùng vợ chồng ông Lê Thúc R và bà Phan Thị H nhận chuyển nhượng của ông Ksor B và bà Puih T3 thửa đất có diện tích khoảng 2.000m² tại suối cạn Y, tổ dân phố A, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai và đến ngày 10-4-1998, ông Huỳnh Tấn T được ông Lê Thúc R và bà Phan Thị H chia cho khoảng 1.000m² đất ruộng trồng lúa nước, theo kết quả xem xét và thẩm định tại chỗ là 1.421,38m². Lời khai của ông T về nguồn gốc thửa đất tranh chấp trong quá trình giải quyết vụ án là mâu thuẫn với nhau, tại đơn khởi kiện thể hiện ông T cùng ông R và bà H cùng là người nhận chuyển nhượng đất từ ông Ksor B và bà Puih T3, sau đó ông R và bà H chia cho ông T khoảng 1.000m² đất nhưng tại Bản tự khai và lời khai tại phiên tòa của ông T lại thể hiện ông R và bà H là người nhận chuyển nhượng đất sau đó chia lại cho ông T. Tại giấy chuyển nhượng do chính ông T cung cấp là “Giấy sang nhượng quyền sử dụng ruộng lúa nước” đề ngày 05-3-1998. Nội dung giấy này thể hiện ông R và bà H là người nhận chuyển nhượng đất vợ chồng Ksor B và Puih T3, không hề đề cập đến việc ông T cũng là người nhận chuyển nhượng đất. Hơn nữa giữa ông T và ông R, bà H có mối quan hệ thân thiết với nhau, ông T, ông R và bà H cho rằng ông R và bà H có chia cho ông T khoảng 1.000m² đất vào ngày 10-4-1998, tại “Giấy chia lại ruộng nước” thể hiện ông R, bà H và ông T cùng mua đất nên ông R và bà H chia lại cho ông T 1.000m², giấy này cũng chỉ có một mình chữ ký của bà H, ông R, không có công chứng, chứng thực hoặc người làm chứng. Do vậy, Hội đồng xét xử thấy có đủ căn cứ để khẳng định việc ông R và bà H chia cho ông Thọ khoảng 1.000m² đất là không có thật.

[3] Lời khai của vợ chồng ông Hoàng Ngọc M và Đỗ Thị L là người khách quan nhất, thể hiện vào thời gian từ năm 2007 ông M và bà L có nhận chuyển nhượng của ông R và bà H thửa đất diện tích 23.300m² (Thực tế theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 23.023m²) tại tổ dân phố A, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai. Khi nhận chuyển nhượng thì đất của ông R và bà H đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông M và bà L nhận chuyển nhượng diện tích đất theo trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cả phần đất sinh diện tích 2.580m² giáp với thửa đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông R và bà H có chỉ ranh giới thửa đất là đến hết phần đất sinh tới giáp suối. Tuy nhiên trong hợp đồng chuyển nhượng thì hai bên chỉ ghi theo diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực tế ông R và bà H chuyển nhượng cho ông M và bà L gồm diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất sinh diện tích 2.580m² nói trên, không có việc ông R và bà H cho ông M và bà L mượn tạm ao để tưới cà phê. Ông M và bà L không lấn chiếm hoặc chuyển nhượng bất cứ phần đất nào của ông T, từ khi họ sử dụng đất thì cũng không có ai tranh chấp. Hội đồng xét xử thấy, tại “Giấy sang vườn cà phê ngày 14-3-2007” thể hiện phần đất ông R và bà H chuyển nhượng cho ông M, bà L có giới cận phía Nam là giáp suối chứ không phải giáp đất còn lại của ông R, bà H hay của ai khác và tại “Giấy biên nhận

bán đất vườn ngày 10-4-2009” cũng đã thể hiện đầy đủ nội dung ông M, bà L bàn giao toàn bộ vườn và nhà, đường dây điện 3 pha và máy bơm nước 7 ngựa, hồ, sân phơi, dây, ống, bạt cho ông T2. Nội dung này đã thể hiện đầy đủ việc ông R và bà H có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông M và bà L toàn bộ thửa đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất còn lại, sau đó vợ chồng ông M và bà L thỏa thuận chuyển nhượng lại toàn bộ cho ông C và vợ chồng ông T2.

[4] Lời khai của người làm chứng là bà Huỳnh Thị L1 tại phiên tòa cũng đã thể hiện từ khi ông C và vợ chồng ông T2, bà H nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông M, bà L đến năm 2015 bà không thấy ông T tranh chấp gì với ông C và vợ chồng ông T, bà H về thửa đất nói trên. Ngay cả trong năm 2012 bà L1 là tổ trưởng tổ dân phố A đã thông báo cho tất cả người dân có đất trên địa bàn tổ dân phố về việc kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T cũng không kê khai đối với thửa đất đang tranh chấp và cũng không có ý kiến gì về việc kê khai đất của ông T2 và bà H. Khi hòa giải tại tổ dân phố thì bà N là Bí thư Chi bộ tổ dân phố có hỏi ông T nếu là đất của ông T thì tại sao ông T còn hỏi ông C để mượn đất, không mượn được thì thuê, mà không thuê được thì hỏi mua mà không nói đất đó là của ông T, lúc đó ông T không nói gì cả như ông T2 và ông C khai là đúng. Tại phiên tòa, người đại diện của ông T cho rằng ông T không kê khai đất đối với phần đất đang tranh chấp khi được Tổ dân phố thông báo vì lúc đó ông T làm thất lạc giấy chia đất của ông R, bà H. Hội đồng xét xử thấy rằng lời khai của bà L1 là hoàn toàn khách quan, lời khai của ông T là không có căn cứ và cũng một lần nữa thể hiện rõ ý chí của ông T là trước năm 2015 thì ông T không sử dụng đất và không tranh chấp gì với ai đối với phần diện tích đất đang tranh chấp.

[5] Đồng thời, theo các tài liệu chứng cứ mà Ủy ban nhân dân huyện G cung cấp thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 621890 ngày 21-8-2015 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Nguyễn Khánh T2 và bà Nguyễn Thị H là đúng theo quy định của pháp luật, việc thửa đất có chênh lệch về diện tích là do phương pháp đo đạc và mốc giới khi tiến hành đo đạc không khớp nhau.

[6] Từ những phân tích ở trên, Hội đồng xét xử thấy rằng có đủ căn cứ để khẳng định ông Huỳnh Tấn T là người không có quyền sử dụng đất tại thửa đất tranh chấp và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Tấn T về việc yêu cầu ông Nguyễn Khánh T2 trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 1.421,38m² tại thửa đất số 173, tờ bản đồ 26, tọa lạc tại tổ dân phố A, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai. Thửa đất có vị trí tứ cận: Đông giáp đất ông Nguyễn Khánh T2 có cạnh 51m; Tây giáp suối có cạnh lần lượt là 7,09m + 50,28m; Nam giáp suối có cạnh là 24m; Bắc giáp đất ông Nguyễn Khánh T2 có cạnh là 32,73m. Thửa đất được định giá là 42.641.400 đồng. Đối với tài sản trên đất các đương sự đều không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Ông Huỳnh Tấn T cho rằng ông Nguyễn Khánh T2 là người chặt phá của ông Huỳnh Tấn T 56 cây chuối x 200.000 đồng/cây = 11.200.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng ông T không phải là người có quyền sử dụng đất như đã phân tích ở trên và ông T cũng không có căn cứ chứng minh việc ông Nguyễn Khánh T2 chặt phá của ông T 56 cây chuối nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu này của ông T.

[8] 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 cần căn cứ vào Điều 157, 164 của Bộ luật Tố tụng Dân sự buộc ông Huỳnh Tấn T phải chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.100.000 đồng. Ông Huỳnh Tấn T đã nộp đủ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[9] Về án phí: Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận là $(42.641.400 \text{ đồng} + 11.200.000 \text{ đồng}) \times 5\% = 2.692.070 \text{ đồng}$.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng 234, Điều 604 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 49, Điều 50, Điều 52, Điều 105, Điều 123 của Luật Đất đai năm 2003.

- 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:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Tấn T về việc buộc ông Nguyễn Khánh T2 phải trả lại cho ông Huỳnh Tấn T thửa đất có diện tích 1.421,38m² tại thửa đất số 173, tờ bản đồ 26, tọa lạc tại tổ dân phố A, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai. Thửa đất có vị trí tứ cận: Đông giáp đất ông Nguyễn Khánh T2 có cạnh 51m; Tây giáp suối có cạnh lần lượt là 7,09m + 50,28m; Nam giáp suối có cạnh là 24m; Bắc giáp đất ông Nguyễn Khánh T2 có cạnh là 32,73m.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Tấn T về việc buộc ông Nguyễn Khánh T2 phải bồi thường những cây trồng trên đất bị ông Nguyễn Khánh T2 chặt phá là 56 cây chuối x 200.000 đồng/cây = 11.200.000 đồng.

Buộc ông Huỳnh Tấn T phải chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.100.000 đồng. Ông Huỳnh Tấn T đã nộp đủ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Buộc ông Huỳnh Tấn T phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 2.692.070 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Huỳnh Tấn T đã nộp là 700.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003924 ngày 23 tháng 02 năm 2016 và 120.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003970 ngày 31 tháng

3 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Gia Lai. Buộc ông Huỳnh Tấn T phải tiếp tục nộp 1.872.070 đồng tiền án phí.

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 thoả 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. Đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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