

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN QUẢNG XƯƠNG
TỈNH THANH HOÁ**

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

Bản án số: 01/2018/DS-ST

Ngày: 25/01/2018

V/v tranh chấp đòi lại tài sản
là quyền sử dụng đất

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN QUẢNG XƯƠNG, TỈNH THANH HOÁ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hiệu

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hoài Nam

Ông Lê Văn Lợi

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Huệ - Thư ký Toà án nhân dân huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hoá.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa tham dự phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 01 năm 2018, tại Hội trường UBND xã Quảng Trung, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2016/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2016 về tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2018/QĐXX-ST ngày 04 tháng 01 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Phạm Văn H, sinh năm: 1968. Có mặt

- *Bị đơn:* 1. Anh Lê Văn D, sinh năm: 1976. Có mặt

2. Chị Lê Thị H, sinh năm: 1979. Có mặt

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

1. Anh Lê Văn H1, sinh năm: 1974. Có mặt

2. Chị Lê Thị D, sinh năm: 1973. Có mặt

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có địa chỉ tại Thôn Trà 2, xã Tr, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa.

- *Người làm chứng:*

- Ông Hoàng Đình C, sinh năm: 1957. Có mặt

Địa chỉ: Thôn Lộc Tiến, xã Tr, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa.

- Ông Lê Văn H2, sinh năm: sinh năm: 1950. Có mặt

Địa chỉ: Thôn Dững, xã Tr, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa.

- Ông Hoàng Công N, sinh năm: 1948. Có mặt

- Anh Trần Văn H3, sinh năm 1973. Vắng mặt

- Chị Phạm Thị K, sinh năm: 1962. Vắng mặt
- Anh Lê Thanh B, sinh năm: 1966. Có mặt
- Ông Phạm Văn M, sinh năm: 1937. Vắng mặt
- Bà Nguyễn Thị S, sinh năm: 1951. Có mặt

Đều có địa chỉ tại Thôn Trà 2, xã Tr, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn là Phạm Văn H trình bày và đề nghị (tại phiên tòa):

Ngày 01/10/1993, gia đình anh H được UBND huyện Q, tỉnh Thanh Hóa cấp diện tích đất 1.167m², trong đó có 200m² đất ở và 967m² đất màu tại thửa số 282, tờ bản đồ số 3, bản đồ địa chính xã Tr lập năm 1993, thời hạn sử dụng lâu dài, địa chỉ thửa đất tại thôn Trà 2, xã Tr, huyện Q, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSDĐ) số B350450 (nay là thửa số 543, tờ bản đồ số 03 bản đồ địa chính xã Tr chỉnh lý năm 2002). Diện tích đất này gia đình anh H đã ở từ năm 1991. Sau khi ở và sử dụng đất được mấy năm, vì con nhỏ, không có điều kiện sử dụng đất nên vợ chồng anh H muốn chuyển về sống với bố mẹ anh H ở trong làng cùng thôn Trà 2, xã Tr. Vì vậy, giữa năm 1997 anh H đã cho anh Lê Văn H1 thuê toàn bộ diện tích đất là 1.167m², hiện trạng trên đất có 01 nhà cấp bốn lợp ngói 27m², bếp và chuồng lợn tạm bợ, có ao nước ngọt thả cá. Khi cho thuê nhà và đất thì anh H có viết cho anh H1 01 giấy viết tay, cả anh H và anh H1 đều ký, với nội dung: Anh H cho anh H1 thuê toàn bộ diện tích đất và nhà với giá 5.000.000^d, thời gian thuê từ năm 1997 đến năm 2013. Sau khi thỏa thuận xong thì anh H đại diện cho gia đình giao đất, giấy viết tay cùng Giấy CNQSDĐ số B350450 cho anh H1; anh H1 đại diện gia đình giao đủ tiền cho anh H và nhận đất sử dụng. Việc thỏa thuận cho thuê đất chỉ có anh H và anh H1 biết, ngoài ra không ai biết, kể cả người trong gia đình anh H. Sau khi giao đất thì thấy anh H1 sử dụng một hoặc hai năm thì anh Lê Văn D và vợ là Lê Thị H ở và sử dụng nhà đất (anh D là em trai anh H1). Khoảng cuối năm 1999 hoặc đầu năm 2000, anh H đã lấy lại Giấy CNQSDĐ số B350450 từ anh D để anh H thế chấp vay vốn của Ngân hàng NN và PTNT huyện Q - Phòng giao dịch G từ đó đến năm 2008 mới trả hết tiền và lấy Giấy CNQSDĐ về.

Năm 2006, anh D làm nhà trên đất thì anh H có yêu cầu anh D không được làm vì đất anh H cho thuê, nhưng anh D nói cứ làm khi nào hết hạn thuê đất anh D chịu trách nhiệm. Hai bên có xảy ra xô xát, anh D dùng bay đi xây dựng chém vào đầu chị Lê Thị D (vợ anh H). Sự việc mâu thuẫn này anh H đã làm đơn gửi Công an xã Tr, huyện Q giải quyết, trực tiếp là anh Đào Xuân T, Trưởng công an xã Tr hòa giải nên hai bên không mâu thuẫn nữa. Đến năm 2013 hết hạn thuê đất, anh H có yêu cầu anh H1 trả lại đất nhưng anh H1 nói đất đã bán cho anh H1 rồi và anh H1 đã cho anh D chị H sử dụng nên không trả lại. Hiện nay anh D, chị H đang sử dụng đất nên anh H yêu cầu anh D chị H phải trả lại cho anh H diện tích đất 1.167m² tại thửa 543 tờ bản đồ số 03 bản đồ địa chính xã Tr chỉnh lý năm 2002. Lý do anh H đòi đất là vì thời hạn anh H cho anh H1 thuê đất đã hết, trong Giấy CNQSDĐ vẫn đứng tên anh H và anh

H cũng là người đóng nghĩa vụ tài chính đối với diện tích đất trên cho địa phương từ năm 1993 đến nay. Anh H sẽ có trách nhiệm thanh toán toàn bộ giá trị tài sản công trình trên đất cho anh Dg, chị H đã xây dựng từ năm 2013 trở về trước. Đối với công trình có trên đất của anh H trước khi cho anh H1 thuê là 01 nhà cấp bốn lợp ngói, bếp và chuồng lợn tạm bợ thì đã cũ và anh D, chị H đã phá dỡ thì anh H không yêu cầu anh D phải bồi thường.

Nội dung trình bày và yêu cầu của anh H tại phiên tòa hôm nay cơ bản thống nhất với lời trình bày và ý kiến trong quá trình làm việc tại Tòa án (trước khi mở phiên tòa). Tuy nhiên có một số nội dung trong quá trình giải quyết vụ án thì anh H trình bày không thống nhất, có sự thay đổi. Cụ thể:

Về nội dung anh H thỏa thuận cho anh H1 thuê đất có viết giấy tờ hay không: Tại bản tự khai ngày 24/12/2016 và Biên bản hòa giải tại Tòa án ngày 04/01/2017 thì anh H khẳng định anh H cho anh H1 thuê 1.167m² đất, hai bên chỉ thỏa thuận miệng không viết giấy tờ. Các bản tự khai và đơn đề nghị khác thì anh H lại khẳng định khi cho anh H1 thuê đất thì anh H có viết một tờ giấy tay cả anh H và anh H1 ký đưa cho anh H1 giữ.

Về nội dung năm 2000 đến 2002 UBND xã Tr tiến hành thủ tục đổi điền, dồn thửa thì diện tích đất của gia đình anh H do ai đi kê khai và anh H có được UBND xã Tr giao đất sau đổi điền, dồn thửa hay không: Trong quá trình giải quyết vụ án, anh H khẳng định thời gian UBND xã Tr tiến hành thủ tục đổi điền, dồn thửa thì anh H thường xuyên vắng nhà nên anh Lê Thanh B (anh B là chồng của chị gái anh H) là người đi kê khai đất hộ cho gia đình anh H, anh H cũng không ký vào biên bản giao đất sau đổi điền, dồn thửa của UBND xã Tr. Tuy nhiên tại bản tự khai ngày 18/01/2018 thì anh H lại khẳng định: Vào năm 2000 đến 2002, UBND xã Tr tiến hành thủ tục đổi điền, dồn thửa thì anh H là người trực tiếp đi kê khai diện tích đất của gia đình mình và anh H cũng là người trực tiếp ký vào Biên bản giao đất sau đổi điền, dồn thửa của UBND xã Tr.

Về yêu cầu của anh H đối với 1.167m² đất tại thửa 543: Bản tự khai ngày 24/12/2016, anh H trình bày vì anh D, chị H đã xây dựng nhà kiên cố trên đất nên yêu cầu anh D, chị H phải trả cho anh H tiền đất theo giá thị trường thì anh D, chị H sẽ được quyền sử dụng 1.167m² đất của anh H.

- Bị đơn là anh Lê Văn D và chị Lê Thị H trình bày và đề nghị:

Diện tích đất 1.167m², trong đó có 200m² đất ở và 967m² đất vườn tại thửa 543, tờ bản đồ số 03, bản đồ địa chính xã Tr chỉnh lý năm 2002, hiện nay vợ chồng anh D và chị H đang quản lý, sử dụng là đất của anh Lê Văn H1 đã mua của anh Phạm Văn H từ năm 1996. Cụ thể cuối năm 1997 anh D kết hôn với chị H, đến đầu năm 1998 trong gia đình gồm mẹ anh D và các anh chị em thống nhất cho vợ chồng anh D khu đất mà anh H1 đã mua của anh H (thời điểm này bố anh D đã chết). Khi vợ chồng anh D ra khu đất ở thì anh H1 đưa cho vợ chồng anh D một tờ giấy viết tay mua bán chuyển nhượng đất lâu dài do anh H viết có chữ ký của anh H và anh H1 cùng với Giấy CNQSDĐ mang tên anh H. Hiện trạng đất khi vợ chồng anh D ra ở là có một nhà cấp bốn nhỏ lợp ngói, bếp và chuồng lợn tạm bợ, đất hoang hóa, gò, học, chua mặn, rất khó sử dụng, chỗ cao thì trồng khoai lúa nhưng cũng không thu hoạch được vì chua mặn. Vợ chồng anh D đã phải bỏ rất

nhiều công sức san lấp cải tạo và thuê người đổ đất san lấp, cụ thể có vợ chồng bà Nguyễn Thị S ở gần nhà là người chở đất, si than bằng xe trâu để san lấp nhiều năm. Gia đình anh D sinh sống ổn định trên mảnh đất từ năm 1998 đến nay, năm 2002 làm móng nhà rồi đến năm 2006 mới xây được nhà bằng hiện nay đang ở, sau đó mỗi năm làm được một phần công trình. Công sức gia đình anh bỏ ra để cải tạo và xây dựng công trình trên mảnh đất là không thể tính được bằng tiền.

Trong quá trình sử dụng đất thì gia đình anh sử dụng đúng mục đích, cải tạo đất làm tăng giá trị sử dụng đất. Năm 2000 UBND xã Tr thông báo thực hiện kế hoạch đổi điền dồn thửa, yêu cầu tất cả các hộ đi kê khai toàn bộ diện tích đất của hộ mình đang sử dụng, thì anh H1 đồng ý để vợ chồng anh D kê khai đối với diện tích đất 1.167m² mà anh H1 đã cho. Vì vậy gia đình anh D đã được đứng tên trong hồ sơ địa chính của xã đối với diện tích đất trên từ năm 2002, gia đình anh H ở cùng thôn Trà 2 cũng đi kê khai đất và anh H kê khai diện tích đất gia đình anh H ở tại đất của bố mẹ anh H cho anh H. Gia đình anh D thực hiện đóng góp nghĩa vụ tài chính đối với địa phương trên toàn bộ diện tích đất 1.167m² từ năm 1999 đến nay. Anh H là người sống cùng thôn và anh trai anh H là anh Phạm Văn K sống cạnh mảnh đất anh D đang sống biết rõ việc đó nhưng không có ý kiến gì. Việc anh H trình bày năm 2006 gia đình anh D làm nhà anh H có đến yêu cầu anh D không được làm và sau đó anh D dùng bay xây dựng đập vào trán chị D là hoàn toàn không có việc đó. Đến cuối năm 2015 nhận được giấy mời của xã Tr về việc anh H kiện đòi lại đất đã bán cho anh H1 thì anh D mới biết.

Lợi dụng vào mối quan hệ thông gia (chị K là chị gái anh H lấy anh D1 là anh trai anh D), nên năm 2006 anh H đã mượn lại Giấy CNQSDĐ đứng tên anh H để thế chấp Ngân hàng vay vốn. Anh H hứa vay 3 năm thì sẽ trả lại trích lục nhưng sau 3 năm thì anh H lại nói chưa trả hết tiền ngân hàng nên khi nào trả hết anh H sẽ lấy trích lục về và sang tên cho anh D. Đối với tờ giấy viết tay mua bán chuyển nhượng đất lâu dài do anh H viết thì cuối năm 1998 vợ chồng anh D có cho ông Lê Văn H2 ở thôn Dững, xã Tr, huyện Q mượn để ông H2 làm mẫu viết giấy mua đất sau đó vợ chồng anh D quên không lấy về, năm 2015 anh H kiện đòi đất thì anh D mới hỏi ông H2 để lấy tờ giấy chuyển nhượng đất ông H2 mượn thì ông H2 đã làm mất. Anh D, chị H không đồng ý việc anh H đòi lại đất đã chuyển nhượng cho anh H1 từ năm 1996.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là anh Lê Văn H1: Đề nghị công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.167m² tại thửa 282 tờ bản đồ số 03 bản đồ xã Tr năm 1993 giữa anh H1 và anh Phạm Văn H được xác lập từ tháng 10 năm 1996 là có hiệu lực. Cụ thể:

Vào tháng 10 năm 1996 (âm lịch), anh H có thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất lâu dài cho anh H1 đối với diện tích 1.167m², tại thửa 282 mà anh H đã được nhà nước cấp Giấy CNQSDĐ, hiện trạng trên đất có 01 nhà cấp bốn, nhà bếp và chuồng lợn tạm bợ, đất hoang hóa, trũng chua mặn; giá chuyển nhượng là 5.000.000^d. Sau khi thỏa thuận thì anh H có viết cho anh H1 một tờ giấy viết tay mua bán chuyển nhượng nhà đất lâu dài, anh H và anh H1 đều ký vào giấy. Anh H1 đã trả đủ tiền cho anh H, anh H giao nhà đất và giấy viết tay mua bán chuyển nhượng nhà đất lâu dài cùng Giấy CNQSDĐ số B350450 mang tên anh

H cho anh H1. Anh H1 nhận đất, canh tác, san lấp đến đầu năm 1998 thì cho vợ chồng anh D chị H (anh D là em trai anh H1) ra ở trên khu đất. Vì bố anh H1 mất sớm chỉ còn mình mẹ và gia đình đông anh em nên anh H1 đứng ra mua đất của anh H để trong gia đình có ai cưới vợ sẽ tách ra ở riêng, chị Phạm Thị K là chị dâu anh H1 có cho anh H1 01 đôi hoa tai bằng vàng để anh H1 bán mới đủ tiền trả cho anh H 5.000.000^d. Thời điểm mua đất của anh H thì vợ chồng anh H đã được bà L (mẹ anh H1) cho ra khu đất ở riêng mà hiện nay anh H1 đang ở. Thời điểm đó làm gì có chuyện thuê đất hoang hóa để bỏ công sức ra cải tạo sau đó lại trả lại cho người cho thuê.

Anh D, chị H đã sinh sống ổn định, cải tạo đất, san lấp học hồ từ năm 1998 đến năm 2016 mới bằng phẳng. Năm 2002 vợ chồng anh D chị H làm móng và đến năm 2006 mới xây được nhà xong, còn các công trình phụ mỗi năm làm một ít đến năm 2016 mới hoàn thành như hiện nay. Năm 2002 thực hiện dồn điền, đổi thửa anh H1 đồng ý để cho vợ chồng D, chị H đứng tên kê khai toàn bộ diện tích đất đã mua của anh H, nhưng đến nay vẫn chưa làm thủ tục tặng cho vợ chồng anh D, chị H theo quy định pháp luật. Anh D chị H là người đứng tên trong hồ sơ địa chính của xã từ năm 2002 và cũng đóng nghĩa vụ tài chính đối với diện tích đất trên từ năm 1999 đến nay.

Anh H1 khẳng định suốt thời gian từ 1996 đến giữa năm 2015, anh H biết rõ cụ thể việc vợ chồng anh D, chị H sử dụng đất nhưng không hề có ý kiến gì mặc dù anh H ở cùng thôn thường xuyên gặp gỡ gia đình anh H và D. Mãi đến giữa năm 2015 anh H1 mới thấy UBND xã Tr mời làm việc và mới biết anh H làm đơn đòi lại đất của anh H1. Đến năm 2016 thì anh H lại rút đơn và kiện vợ chồng D chị H để đòi đất.

Việc mua bán chuyển nhượng đất giữa anh H và anh H là thực tế, vì vợ chồng anh D bị mất giấy mua bán chuyển nhượng đất lâu dài do anh H viết, Giấy CNQSDĐ thì anh D tin tưởng đã cho anh H mượn thế chấp ngân hàng vay vốn. Nay vì lòng tham mà anh H lại khai báo là đất cho tôi thuê hết hạn nên đòi lại là một điều vô lý, tôi không chấp nhận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị D (vợ anh H) trình bày: Chị D thống nhất với nội dung yêu cầu của anh H, cụ thể: Anh H đại diện cho gia đình cho anh H1 thuê nhà đất 1.167m² từ năm 1997 đến 2013, nay đã hết hạn cho thuê đất, diện tích đất trên vẫn nằm trong Giấy CNQSDĐ mang tên anh H và gia đình chị vẫn đóng góp nghĩa vụ tài chính cho địa phương đối với diện tích đất anh H1 thuê. Hiện nay anh D, chị H là người đang sử dụng diện tích đất, nên anh D, chị H phải trả lại cho gia đình chị 1.167m² tại thửa 543 cho gia đình chị, gia đình chị sẽ có trách nhiệm thanh toán cho gia đình anh D giá trị tài sản công trình trên đất mà gia đình anh D xây dựng từ năm 2013 trở về trước.

- Những người làm chứng trình bày:

+ Ông Hoàng Đình C trình bày: Thời gian từ năm 1990 đến năm 2004 ông làm cán bộ địa chính xã Tr. Nguồn gốc diện tích đất hiện anh anh D chị H đang sử dụng là của hộ anh Phạm Văn H đã được nhà nước giao năm 1993, là đất hoang hóa, trũng học hồ, khó canh tác, nhà nước hỗ trợ giếng nước ngọt và

thuốc chữa bệnh cho người nhận đất. Ông C không nhớ chính xác năm nào nhưng anh H1 và anh B (anh trai anh H1) có hỏi ông C rằng muốn mua đất của anh H có được không, thì ông C có nói nếu hai bên mua thì viết giấy tờ cùng ký và cầm lấy Giấy CNQSDĐ, khi nào có điều kiện thì lên ủy ban làm thủ tục. Sau khi anh H bán đất cho anh H1 thì anh H1 và anh B có nói lại với ông C rằng anh H làm giấy tờ hai bên ký và anh H bàn giao Giấy CNQSDĐ cho anh H1 rồi. Ông C còn nhắc lại khi nào có điều kiện thì lên xã làm thủ tục để sang tên, nhưng sau đó cũng không thấy hai bên lên xã làm thủ tục. Từ năm 2000 UBND xã Quảng Tr bắt đầu thực hiện chính sách đổi điền dồn thửa theo ND 64/CP và có thông báo cho các hộ gia đình thực hiện việc kê khai diện tích đất của gia đình và nếu có gia đình nào biến đổi về đất do chuyển nhượng, thừa kế, chuyển đổi... thì cũng kê khai. Thời điểm đó gia đình anh D đứng ra kê khai diện tích đất của anh H đã chuyển nhượng cho anh H1, anh H thì kê khai diện tích đất của ông M cho anh H (ông M là bố đẻ anh H). Tất cả các hộ dân đều ký vào biên bản giao đất sau đổi điền dồn thửa và không có hộ nào có ý kiến thắc mắc gì. Thời điểm ông C làm cán bộ địa chính từ năm 1990 đến năm 2004 và từ năm 2007 đến năm 2011 ông làm trưởng thôn Lộc Tiến thì ông không thấy anh H có ý kiến thắc mắc gì về đất đai. Đến cuối năm 2013, anh H và chị D có đến nhà hỏi ông C rằng có đòi lại đất mà anh H đã bán cho anh H1 được không, thì ông C có hỏi bán có giấy tờ gì không, ai là người đóng nghĩa vụ đối với địa phương thì anh H và chị D trả lời anh H là người đóng nghĩa vụ đối với địa phương và bán không có giấy tờ gì. Thời kỳ ông C làm cán bộ địa chính thì thấy trong xã không có ai cho thuê đất giữa hộ gia đình với nhau, chỉ có các hộ gộp đất mặt nước thông qua UBND xã xác nhận để cho thuê.

+ Ông Hoàng Công Ng trình bày: Ông Ngn làm trưởng thôn Trà 2, xã Tr từ năm 1996 đến năm 1998. Năm 1996 thì anh Phạm Văn H có báo với ông Ng rằng anh H đã bán mảnh đất ở Cồn Sao cho anh H1, thực tế thấy anh H1 canh tác trên đất nên ông thu thuế đất cho nhà nước và lệ phí cho thôn từ anh H1. Đến đầu năm 1998 thì anh D và chị H ra mảnh đất ở Cồn Sao ở nên anh D và chị H nộp các khoản đóng góp thay cho anh H1.

+ Anh Trần Văn H3 (vắng mặt) nhưng đã có lời khai thể hiện: Anh H3 là Trưởng thôn Trà 2, xã Tr từ năm 2007 đến nay. Căn cứ vào hồ sơ địa chính của xã Tr cung cấp cho thôn để theo dõi và quản lý đất đai thì gia đình anh D là người nộp thuế và các khoản đóng góp theo quy định của thôn trên diện tích đất vợ chồng anh D đang ở từ năm 1998 đến nay. Gia đình anh H thì đóng góp trên diện tích đất bố mẹ anh H cho anh H. Mỗi gia đình đều có sổ theo dõi ghi cụ thể các khoản đóng góp. Trong suốt gần 20 năm gia đình anh D sử dụng đất ổn định, gia đình anh H sống cùng thôn biết rõ nhưng không có ý kiến thắc mắc gì, đến năm 2015 thì anh H làm đơn gửi thôn, xã yêu cầu giải quyết đòi anh H1 và anh D trả lại đất đã cho thuê.

+ Ông Lê Văn H2 trình bày: Cuối năm 1998, ông có mượn một tờ giấy viết tay mua bán chuyển nhượng đất lâu dài của anh D, chị H để ông H2 làm mẫu viết giấy mua đất của ông B cho ông Qu (ông Qu là em ông H2). Sau khi mượn giấy thì ông Qu đã mua đất của ông B (hiện nay ông Qu đã chết). Nội

dung trong giấy mà ông H2 mượn của anh D, chị H thì ông không nhớ thỏa thuận giá bao nhiêu, nhưng ông nhớ là thỏa thuận mua bán chuyển nhượng đất lâu dài đối với khu đất hiện nay anh D, chị H đang ở. Trong giấy bên bán là Phạm Văn H và bên mua là Lê Văn H1 đều đã ký tên. Cuối năm 2015 thì vợ chồng anh D có lên nhà hỏi ông tờ giấy mua bán chuyển nhượng đất lâu dài thì ông không nhớ đã trả chưa và ông tìm nhưng không thấy.

+ Ông Phạm Văn M (vắng mặt) nhưng đã có lời khai thể hiện: Ông là bố đẻ của anh Phạm Văn H, ông không nhớ cụ thể năm nào nhưng thời điểm đó anh Hùng đã kết hôn với chị D và đã có con thì ông M có nói vợ chồng anh H về ở đất của ông bà trong làng (cùng thôn Trà 2). Vì vậy gia đình anh H đã chuyển về ở đất của ông M. Trước khi chuyển về thì anh H đã có một khu đất ở Cồn Sao thuộc thôn Trà 2 nhưng đã bán cho anh Lê Văn H1. Ông M biết được việc bán đất giữa anh H và anh H1 là do vợ ông (hiện bà L đã bị liệt không nhận thức được) và các con ông nói. Nhưng việc mua bán cụ thể về giá cả và giấy tờ như thế nào thì Ông không biết rõ. Ông chưa bao giờ nghe vợ chồng anh H hoặc ai khác nói về việc anh H cho anh H1 thuê đất ở Cồn Sao. Hiện nay ông M già yếu đi lại khó khăn, nên cũng không biết gì về việc anh H kiện anh H1 hoặc anh D.

+ Chị Phạm Thị K (vắng mặt) nhưng đã có lời khai thể hiện: Chị K là chị gái anh H và là chị dâu của anh H1 và anh D. Tháng 10/1996 chị K có nghe cậu H muốn bán khu đất ở Cồn Sao nên chị K có bàn với gia đình nhà chồng (chị K lấy anh D1 là anh trai anh D anh H1) để mua thì anh H1 đồng ý đứng ra mua để sau này anh D lấy vợ sẽ cho ra ở riêng. Sau đó, anh H1 bàn bạc với anh H để mua đất với giá 5.000.000^d, anh H1 không đủ tiền nên chị K cho 01 đôi hoa tai bằng vàng để bán mới đủ tiền trả cho anh H. Vì gia đình chồng chị K nghèo đông anh em nên chị K cho đôi hoa tai chứ không phải góp chung tiền để mua đất, chị không yêu cầu anh H1 phải trả lại giá trị đôi hoa tai bằng vàng cho chị. Chị K không biết cụ thể anh H và anh H1 viết giấy mua bán đất như thế nào. Hiện trạng trên đất có 01 nhà cấp bốn lợp ngói, đất hộc hỏ, chua mặn. Anh H1 sử dụng làm màu nhưng không ở trên đất, cuối năm 1997 anh D cưới vợ và đến đầu năm 1998 thì gia đình thống nhất cho vợ chồng anh D, chị H ra khu đất anh H1 mua để sinh sống. Vợ chồng anh D đã cải tạo qua rất nhiều năm, năm 2002 anh D làm móng đến năm 2006 mới xây được nhà bằng và sau đó mỗi năm làm được một phần công trình phụ. Từ khi vợ chồng anh D, chị H ở trên khu đất thì chị K không nghe anh H có ý kiến thắc mắc gì, vì chị K là chị gái anh H và nhà sát cạnh nhà anh H đang ở bây giờ. Đến năm 2015 chị K mới nghe anh H1 nói anh H kiện đòi đất, chị K khẳng định đó là điều vô lý, không ai đi thuê đất hoang hóa lúc bấy giờ. Chị K khẳng định anh H đã bán đất cho anh H1 là thực tế.

+ Bà Nguyễn Thị S trình bày: Gia đình bà S sinh sống tại diện tích đất hiện nay đang sinh sống từ trước năm 1990, sau đó thì gia đình anh H đến khu đất hiện nay đang tranh chấp sinh sống. Hiện trạng thửa đất gia đình anh H sử dụng lúc bấy giờ là đất hoang hóa, chua mặn do ảnh hưởng của việc đào sông Hoàng. Từ năm 1992 đến năm 1995 gia đình bà S và gia đình anh H có chung nhau đóng gạch, gia đình bà S có xe trâu, đào đất đóng gạch tại thửa đất nhà anh H. Sau thời gian hai năm thì hết đất làm gạch, đất nhà anh H cứ mưa là ngập lụt và khi chị D

(vợ anh H) sinh còn đầu được ít ngày thì nước ngập nhà và đốt lò gạch mùi khó chịu nên gia đình anh H có sang ở tại gia đình bà S một thời gian. Trong thời gian ở cùng nhà bà S thì vợ chồng anh H có nói với vợ chồng bà S (thời điểm đó chồng bà S đang còn sống) rằng ở đất nhà anh H khó làm ăn, không có sức để khai hoang, xem có ai mua bán lấy ít tiền để vợ chồng vào nhà bố mẹ đẻ trong làng để sống. Sau đó anh H chị D bán khu đất cho anh H1, nhưng hai bên thỏa thuận về giá cả như thế nào thì bà S không biết. Sau khi anh H1 mua đất của gia đình anh H thì anh H1 không ở mà chỉ lên san lấp, chồng khoai lúa ở những vị trí cao. Sau một thời gian thì tôi thấy vợ chồng anh D lên ở, vợ chồng anh D đã cải tạo san lấp qua nhiều năm, bà S cũng là người chõ thuê đất, sử than bằng xe ngựa để san lấp cho gia đình anh D. Từ khi gia đình anh D ở khu đất hiện nay thì bà S không nghe thấy anh H có ý kiến gì, không có mâu thuẫn gì về nhà đất. Đến khi Tòa án về kiểm tra nhà đất thì bà S mới biết. Bà khẳng định anh H đã bán nhà đất cho anh H1 chứ không phải cho thuê.

- Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản xác định: Diện tích đất hiện đang tranh chấp theo hồ sơ địa chính và Giấy CNQSDĐ năm 1993 là 1.167m² (trong đó có 200m² đất ở, 967m² đất màu), thời hạn sử dụng lâu dài, tại thửa số 282, tờ bản đồ số 03, bản đồ địa chính xã Tr lập năm 1993. Theo hồ sơ địa chính chỉnh lý năm 2002 là thửa 453, tờ bản đồ số 03, diện tích đất là 1.167m² (trong đó có 200m² đất ở, 967m² đất vườn). Diện tích thực tế hiện đang sử dụng là 1.213,75m² (tăng 46,75m² so với hồ sơ địa chính của xã quản lý), các hộ giáp ranh thửa đất không có tranh chấp về ranh giới và tứ cận.

Ranh giới thửa đất: + Phía Đông: 31,5m giáp đất gia đình anh Lê Đình C, bà Trương Thị Đ, chị Phạm Thị D, bà Trần Thị T;

+ Phía Tây: 18,5m giáp đường đi;

+ Phía Nam: 44m giáp đường đi;

+ Phía Bắc: 53,1m giáp gia đình anh Lê Văn B, chị Lê Thị B;

Về đất: Hội đồng định giá căn cứ Quyết định số 4545/QĐ-UBND ngày 18/12/2014 của UBND tỉnh Thanh Hóa về quy định bảng giá đất thời kỳ 2015-2019 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa (phù hợp với giá thị trường) để định giá: Giá đất ở là: $200\text{m}^2 \times 250.000^{\text{d}}/1\text{m}^2 = 50.000.000^{\text{d}}$; giá đất vườn: $967\text{m}^2 \times 27.000^{\text{d}}/1\text{m}^2 = 26.109.000^{\text{d}}$. Tổng giá trị tiền đất là $76.109.000^{\text{d}}$ (bảy mươi sáu triệu một trăm linh chín nghìn đồng).

Công trình trên đất gồm: 01 nhà mái bằng xây gạch chỉ, tường 22cm, cao 4,1m, nền gạch 400 x 400 xây dựng năm 2002, diện tích 55,25m², giá trị còn lại là 64.421.000^d; 01 bếp xây gạch cốt, đồ mái bằng diện tích 7,5m², ốp gạch men kính ba bên, xây dựng năm 2014, giá trị còn lại là 9.562.000^d; 01 nhà bán mái lợp tôn, xây gạch cốt, nền lát gạch 400 x 400, cao 3,2m, diện tích 26,5m², giá trị còn lại là 21.669.000^d; 01 bán bình lợp tôn, diện tích 33,5m², xây dựng năm 2014, giá trị còn lại là 4.958.000^d; 01 bếp lợp fibro, xây gạch cốt, diện tích 9,25m², xây dựng năm 2002, giá trị còn lại là 1.862.000^d; 01 bể xây gạch chỉ 22, đáy nắp bê tông cốt thép, cao 1,6m, dài 3,5m, rộng 3,3m, xây dựng năm 2002, giá trị còn lại

là 3.345.000^d; 01 bán bình lợp tôn xộp, nền lát gạch 400 x 400, diện tích 53,94m², xây dựng năm 2014, giá trị còn lại là 20.368.000^d; tường rào hoa sắt diện tích 45,3m², xây dựng năm 2014, giá trị còn lại 13.500.000^d; bê tông đường vào nhà dài 11m, rộng 4m, xây dựng năm 2014, giá trị còn lại 1.549.000^d; tường rào xây gạch côm bao quanh đất 145,1m, cao 0,6m, xây năm 2013, giá trị còn lại là 7.944.000^d. Tổng giá trị tài sản trên đất là 149.268.000^d (một trăm bốn mươi chín triệu hai trăm sáu mươi tám nghìn đồng).

Tổng trị giá tài sản: Đất + công trình trên đất = 225.377.000^d (hai trăm hai mươi lăm triệu ba trăm bảy mươi bảy nghìn đồng).

- Theo các văn bản của UBND xã Tr cung cấp về thông tin thửa đất đang tranh chấp như sau:

Về hồ sơ địa chính: Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp, năm 1993 gia đình anh Phạm Văn H được nhà nước cấp diện tích đất 1.167m² tại thửa 282 tờ bản đồ số 3 bản đồ địa chính xã Tr lập năm 1993. Hiện trạng thửa đất là hoang hóa, bụi dậm, hộc chua mặn, khó canh tác. Nhà nước khuyến khích hộ dân nhận đất để tạo dựng khu kinh tế mới, nhà nước hỗ trợ dụng cụ sản xuất, nước giếng khoan và thuốc bổ cho những gia đình nhận đất. Gia đình anh H sử dụng diện tích đất trên từ khi được nhà nước cấp Giấy CNQSDĐ là ngày 01/10/1993, sau đó anh H1 sử dụng một hoặc hai năm thì anh D và chị H quản lý, sử dụng ổn định cho đến nay. Trong quá trình sử dụng đất thì vợ chồng anh D đã san lấp hộc, cải tạo đất bằng phẳng để trồng lúa và cây thuốc Lào theo đúng quy hoạch, đúng mục đích sử dụng đất; xây dựng nhà bằng kiên cố và công trình trên đất để ở. Anh D, chị H là người nộp nghĩa vụ tài chính đối với diện tích đang tranh chấp từ năm 1999 đến nay.

Qua kiểm tra hồ sơ về đất đai lưu tại xã Tr thì không có hồ sơ chuyển nhượng hay cho thuê quyền sử dụng đất 1.167m² giữa anh Phạm Văn H với anh Lê Văn H1.

Thực hiện Chỉ thị số 13 ngày 03/9/1998 của Ban Thường vụ tỉnh ủy Thanh Hóa về đôn điền đổi thửa đất nông nghiệp, năm 2000 UBND xã Tr bắt đầu triển khai và thông báo qua thông tin loa truyền thanh của xã để các hộ trong từng thôn về nhà văn hóa thôn để kê khai tất cả diện tích đất của gia đình mình, gia đình nào có biến động về diện tích đất như cho, tặng, thừa kế, chuyển nhượng thì kê khai. Có hộ gia đình thì xuất trình hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có hộ thì chỉ thông nhất với nhau để kê khai diện tích thay đổi trong trường hợp đã chuyển nhượng, đã tặng cho hoặc chia thừa kế nhưng không lập thành văn bản, hợp đồng thì xã sẽ căn cứ vào hồ sơ lưu tại xã để điều chỉnh và chỉnh lý trong hồ sơ địa chính. Tại thời điểm lập hồ sơ thì có hộ anh Lê Văn H1 kê khai đã nhận chuyển nhượng diện tích 1167m² đất tại thửa 282 của anh H, nhưng anh H1 đề nghị xã để anh D là người đang quản lý sử dụng đất kê khai và đứng tên trong hồ sơ địa chính. Vì vậy hồ sơ địa chính xã Tr chỉnh lý năm 2002 ghi tên chủ sử dụng đất là anh Lê Văn D, cụ thể là thửa 543 tờ bản đồ số 03.

Hộ anh H thì kê khai đã chuyển nhượng cho anh H1 1167m² và anh H chỉ kê khai phần diện tích do ông Phạm Văn M (bố đẻ anh H) cho anh H mà hiện nay anh H vẫn đang quản lý và sử dụng.

UBND xã Tr đã công khai danh sách dồn điền đổi thửa tại các nhà văn hóa thôn, trụ sở UBND xã từ năm 2001 đến 2002, các hộ dân đều ký vào biên bản giao đất sau dồn điền đổi thửa của xã và không có hộ dân nào thắc mắc, sau đó xã tiến hành hoàn tất hồ sơ trình UBND huyện cấp Giấy CNQSDĐ cho các hộ dân. Tuy nhiên mới chỉ cấp Giấy CNQSDĐ đối với đất nông nghiệp, đối với loại đất khác thì vẫn nằm trong Giấy cũ.

Từ năm 1993 đến năm 2014, UBND xã Tr không nhận được đơn thư khiếu nại hay đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp liên quan đến diện tích đất hiện nay đang tranh chấp. Đến năm 2015, UBND xã nhận được đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai của anh Phạm Văn H yêu cầu anh Lê Văn H1 trả lại diện tích 1167m², sau đó anh H lại có đơn đề nghị yêu cầu giải quyết tranh chấp 1167m² đất đối với anh Lê Văn D và chị Lê Thị H. UBND xã đã tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng không có kết quả.

Từ thời điểm năm 1995 tại địa phương có nhiều hộ thực hiện việc chuyển nhượng đất cho nhau do các hộ dân khi được nhà nước cấp đất năm 1993 không có nhu cầu hoặc không đủ điều kiện tiếp tục cải tạo sử dụng đất, vì những khu đất hoang hóa là rất khó sử dụng và phải mất nhiều công sức, nhiều thời gian mới cải tạo đất được. Tuy nhiên, sự hiểu biết của người dân tại phương còn hạn chế nên không làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật, các bên chỉ viết giấy tay hoặc thỏa thuận miệng với nhau.

- Việc diện tích đất tăng: Gia đình anh D sử dụng đất thì diện tích đất có thay đổi là do gia đình anh D xây tường rào bao quanh khu nhà và đất nên có lẫn một phần ra phía diện tích tập thể trừ để làm con mương sinh hoạt trong khu dân cư.

Tại phiên tòa hôm nay không có đương sự nào xuất trình thêm tài liệu chứng cứ gì, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên quan điểm đã trình bày.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng và đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

+ Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Điều 117, 118, 263, 264 và các điều từ Điều 705 đến Điều 713 Bộ luật Dân sự 1995; Điều 107, 108, 255, 256 và các điều từ Điều 697 đến Điều 702 Bộ luật

Dân sự năm 2005; Khoản 1, 2 Điều 3; khoản 2 Điều 33; Điều 73; khoản 2 Điều 75 Luật Đất đai năm 1993; khoản 2 Điều 69, 105, 106, 107, 113 Luật Đất đai năm 2003; điểm b.2 mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn H về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Lê Văn H1:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập năm 1996 giữa anh Phạm Văn H và Lê Văn H1 có hiệu lực pháp luật. Diện tích 1.167m² (trong đó có 200m² đất ở và 967m² đất màu) tại thửa số 282, tờ bản đồ số 03, bản đồ địa chính xã Tr lập năm 1993.

Chấp nhận sự tự thỏa thuận giữa anh Lê Văn H1 và anh Lê Văn D, chị Lê Thị H về việc không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất hiện nay anh Lê Văn D, chị Lê Thị H quản lý sử dụng.

Tạm giao cho anh Lê Văn D, chị Lê Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 1.167m² theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H và anh H xác lập năm 1996.

- Về án phí: Anh Phạm Văn H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về luật tố tụng và luật nội dung áp dụng: Nguyên đơn khởi kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất. Đây là tranh chấp về đất đai theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự. Giao dịch dân sự do các bên xác lập từ năm 1996 đến năm 2013 vì vậy áp dụng các qui định Bộ luật Dân sự 1995, Bộ luật Dân sự năm 2005, Luật đất đai năm 1993, Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành để giải quyết.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn (anh Phạm Văn H) và yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (chị Lê Thị D) đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất.

Có đủ cơ sở để xác định: Ngày 01/10/1993 hộ anh Phạm Văn H được nhà nước giao cấp hợp pháp diện tích đất 1.167m², trong đó có 200m² và 967m² đất màu, thời hạn sử dụng lâu dài tại Giấy CNQSDĐ số B350450. Từ năm 1996 gia đình anh H1 sử dụng đất, từ đầu năm 1998 đến nay anh D và chị H đang quản lý, sử dụng.

Anh H khẳng định vào giữa năm 1997 do điều kiện con nhỏ, không có điều kiện sử dụng đất, gia đình anh muốn chuyển về ở trên đất của bố mẹ ở trong làng cùng thôn Trà 2, nên anh đã đại diện cho hộ gia đình mình cho anh H1 thuê toàn bộ diện tích đất 1.167m², hiện trạng trên đất có 01 nhà cấp bốn lợp ngói 27m², bếp và chuồng lợn tạm bợ, có giếng và ao thả cá nước ngọt. Khi cho thuê, anh H có viết cho anh H1 một giấy tay cho thuê nhà đất thời gian thuê từ năm 1997 đến năm 2013, với giá 5.000.000^d đưa cho anh H1 giữ cùng Giấy CNQSDĐ số B350450 mang tên anh H. Anh H1 trả đủ tiền và nhận đất sử dụng, như vậy hai

bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo quy định pháp luật và đã thể hiện rõ ý chí anh H giao toàn bộ diện tích đất và giấy tờ có liên quan cho anh H1. Tuy nhiên, anh H không xuất trình được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh anh cho anh H1 thuê diện tích đất nói trên, anh H1 cũng không thừa nhận thuê đất của anh H. Anh H khẳng định anh cho thuê đất là vì hiện nay diện tích đất 1.167m² vẫn còn nằm trong Giấy CNQSDĐ mang tên anh và anh đang giữ, gia đình anh đã sử dụng Giấy CNQSDĐ để thế chấp vay vốn của Ngân hàng NN&PTNT huyện Q-Phòng giao dịch G; anh là người đóng thuế và nghĩa vụ tài chính đối với diện tích đất đang tranh chấp từ năm 1993 đến nay; năm 2006 anh D xây nhà thì anh đã gặp anh D yêu cầu không được xây nhà nhưng anh D vẫn xây với lý do anh D đưa ra là đất đang còn thời hạn thuê.

Với lý do tại sao đất vẫn nằm trong Giấy CNQSDĐ đứng tên anh H: Từ tài liệu chứng cứ thu thập trong quá trình giải quyết vụ án và cũng phù hợp với lời khai của đương sự thể hiện: sau khi anh H và anh H1 thỏa thuận chuyển dịch quyền sử dụng đất cho nhau thì hai bên đã đại diện cho hộ gia đình mình để thỏa thuận, hai bên đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ theo quy định pháp luật. Sau khi nhận đất, anh H1 là người sử dụng diện tích đất từ năm 1996 đến đầu năm 1998 thì anh D, chị H quản lý sử dụng ổn định đến nay. Năm 2002, xã Tr tiến hành thủ tục dồn điền đổi thửa, anh H1 đồng ý cho vợ chồng anh D, chị H đứng tên kê khai diện tích đất anh H1 đã mua của anh H. Hộ anh H kê khai diện tích đất ông M (bố anh H) cho, hiện gia đình anh H đang sử dụng và đã được cấp Giấy CNQSDĐ, không kê khai diện tích đất 1.167m² đã chuyển dịch cho anh H1. UBND xã Tr công khai danh sách dồn điền đổi thửa tại các nhà văn hóa thôn và xã từ năm 2001 đến năm 2002 nhưng không ai có ý kiến thắc mắc gì, anh H đã ký vào biên bản giao đất sau dồn điền đổi thửa, biên bản giao đất của đình anh H cũng không có diện tích đất 1.167m², như vậy thể hiện ý chí của anh H là đã chuyển nhượng 1.167m² đất cho anh H1. Từ tài liệu chứng cứ thu thập được và lời khai của người làm chứng, có căn cứ khẳng định anh H mượn lại Giấy CNQSDĐ từ anh D. Anh D chưa được cấp Giấy CNQSDĐ là vì năm 2002 chỉ mới cấp Giấy CNQSDĐ nông nghiệp, còn diện tích đất ở và đất vườn giữ nguyên tại giấy cũ.

Gia đình anh D cải tạo, sử dụng đất ổn định và đúng mục đích, nộp thuế cùng nghĩa vụ tài chính đối với diện tích 1.167m² đất từ năm 1999 đến nay, gia đình anh H nộp nghĩa vụ tài chính đối với diện tích đất gia đình anh H được ông M cho từ năm 2002 đến nay, nội dung này thể hiện tại sổ lưu của địa phương và sổ thu các khoản đóng góp của từng hộ gia đình trong thôn. Việc sử dụng đất và xây dựng công trình trên đất qua nhiều năm của gia đình anh D, anh H là người biết rõ việc đó nhưng không có ý kiến thắc mắc gì.

Từ năm 1993 đến đầu năm 2015, UBND xã Tr không nhận được đơn thư khiếu nại, khiếu kiện hoặc tranh chấp gì liên quan đến thửa đất hiện đang tranh chấp. Theo anh H việc anh cho anh H1 thuê đất thì trong gia đình anh là bố mẹ các anh chị em và trong thôn xóm cũng không ai biết.

Tại Công văn trả lời ngày 27/11/2017 của Ngân hàng NN&PTNT huyện Q - Phòng giao dịch G với nội dung “Trong khoảng thời gian từ ngày 14/10/2007 đến ngày 14/10/2010, bà Lê Thị D có vay vốn Ngân hàng NN&PTNT huyện Q - Phòng

giao dịch G thông qua tổ vay vốn Tổ phụ nữ thôn Trà 2, hình thức tín chấp tài sản. Do đó bà D không thể chấp trích lục đất số B350450 để vay vốn Ngân hàng NN&PTNT huyện Q- Phòng giao dịch G.

Với những tài liệu chứng cứ thu được có trong hồ sơ vụ án cũng như lời khai của những người làm chứng, có đủ cơ sở khẳng định anh H trình bày năm 1997 cho anh H1 thuê 1.167m² đất là không có căn cứ và không phù hợp với thực tiễn khách quan. Vì vậy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất của anh Phạm Văn H và chị Lê Thị D.

[4] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập (anh Lê Văn H1):

Có đủ cơ sở xác định tháng 10/1996, anh Phạm Văn H đã chuyển dịch quyền sử dụng diện tích đất 1.167m² cho anh Lê Văn H1. Hai bên đảm bảo điều kiện và thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 và Bộ luật Dân sự năm 1995. Sau khi nhận đất và giao tiền, từ tháng 10/1996 anh H1 sử dụng đất đến đầu năm 1998 thì để cho vợ chồng anh D ở và sử dụng cho đến nay. Vì gia đình anh H1 đông anh em nên mua đất để tách hộ khi có người trong gia đình kết hôn là thực tế. Quá trình sử dụng đất, vợ chồng anh D sử dụng đất đúng mục đích, đã bỏ nhiều công sức san lấp, cải tạo đất mới trồng lúa và cây thuốc Lào được; đã xây dựng nhà ở kiên cố, công trình phụ qua nhiều năm từ năm 2002 đến năm 2016 mới hoàn thiện. Anh H sống cùng thôn, hơn nữa giữa gia đình anh H và gia đình anh H1 có mối quan hệ thông gia (chị gái anh H là chị K lấy anh D1 là anh trai anh H1) nên biết rõ điều đó, nhưng anh H không có ý kiến và không có khiếu kiện gì. Gia đình anh D là người nộp các khoản nghĩa vụ tài chính với địa phương. Nội dung anh H trình bày năm 2006 có yêu cầu anh D không được làm nhà trên đất của anh cho thuê sau đó anh D dùng bay xây dựng chém vào trán chị D là không có căn cứ. Đến năm 2015 anh H mới nộp đơn kiện đề nghị chính quyền địa phương giải quyết tranh chấp diện tích đất trên.

Tuy Giấy mua bán chuyển nhượng nhà đất lâu dài mà anh H viết, anh H và anh H1 đều ký như anh H1 trình bày, hiện nay anh H1 không xuất trình được, nhưng từ lời khai của những người làm chứng (như ông H2, ông C, ông Ng) tại thời điểm anh H và anh H1 giao dịch với nhau và ý trí chủ quan của anh H trong việc kê khai diện tích đất khi xã Tr tiến hành triển khai thủ tục dồn điền đổi thửa, thì anh H chỉ kê khai diện tích đất bố mẹ anh cho anh, còn diện tích đã chuyển cho anh H1 thì anh D kê khai được thể hiện tại thửa 543 tờ bản đồ số 03 bản đồ địa chính xã Tr chỉnh lý năm 2002. Như vậy có cơ sở khẳng định anh H có viết giấy tay mua bán chuyển nhượng đất lâu dài cho anh H1. Tuy nhiên hình thức Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản, có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền. Như vậy có cơ sở khẳng định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập từ 1996 giữa anh H và anh H1 là có thật nhưng vi phạm điều kiện về hình thức hợp đồng.

Tại điểm b.2 mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự qui định: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà thời điểm giao kết vi phạm điều kiện về hình thức

nhưng sau đó đã được UBND cấp có thẩm quyền cấp GCNQSD đất hoặc một trong các giấy tờ qui định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 (điểm b khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 qui định: Có GCNQSD đất tạm thời hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính) mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết thì không bị coi là vô hiệu do vi phạm các điều kiện hình thức. Theo cung cấp thông tin địa chính của UBND xã Tr: Từ năm 2002 anh Lê Văn D là người đứng tên trong hồ sơ địa chính toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp 1.167m².

Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập năm 1996 giữa anh H và anh H1 đủ điều kiện được công nhận.

Từ năm 1998 đến nay anh D, chị H quản lý sử dụng diện tích đất 1.167m² và đứng tên kê khai trong hồ sơ địa chính của xã Tr chính lý năm 2002 là do anh H1 cho anh D chị H quản lý sử dụng và đứng tên nhưng chưa làm thủ tục tặng cho theo qui định của pháp luật. Anh H1 và anh D, chị H thống nhất không yêu cầu Tòa án giải quyết việc sử dụng đất giữa anh H1 và anh D, chị H là phù hợp với nguyên tắc về quyền tự định đoạt của đương sự.

[5] Về lệ phí thẩm định và định giá tài sản, đương sự đã tự nguyện nộp đủ. Về án phí: anh Phạm Văn H phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ: - Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 117, 118, 263, 264 và các điều từ Điều 705 đến Điều 713 Bộ luật Dân sự 1995; Điều 107, 108, 255, 256 và các điều từ Điều 697 đến Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005. Khoản 1, 2 Điều 3; khoản 2 Điều 33; Điều 73; khoản 2 Điều 75 Luật Đất đai năm 1993; khoản 2 Điều 69, 105, 106, 107, 113 Luật Đất đai năm 2003; điểm b.2 mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự.

- Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 1 và khoản 6 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

* Xử: - Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn H và chị Lê Thị D về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất đối với 1.167m² tại thửa số 282, tờ bản đồ số 03, bản đồ địa chính xã Tr lập năm 1993, theo hồ sơ địa chính chính lý năm 2002 của xã Tr là thửa 543, tờ bản đồ số 03, địa chỉ thửa đất: Thôn Trà 2, xã Tr, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Lê Văn H1:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập năm 1996 giữa anh Phạm Văn H và Lê Văn H1 có hiệu lực pháp luật. Diện tích 1.167m² (trong đó có 200m² đất ở và 967m² đất màu) tại thửa số 282, tờ bản đồ số 03, bản đồ địa chính xã Tr

lập năm 1993, theo hồ sơ địa chính chính lý năm 2002 của UBND xã Tr là thửa 543, tờ bản đồ số 03, địa chỉ thửa đất: Thôn Trà 2, xã Tr, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa.

Vị trí, ranh giới thửa đất: Phía Đông: giáp đất gia đình anh Lê Đình C, bà Trương Thị Đ, chị Phạm Thị D, bà Trần Thị T; Phía Tây: giáp đường đi; Phía Nam: giáp đường đi; Phía Bắc: giáp đất gia đình anh Lê Văn B, chị Lê Thị B (có sơ đồ thửa đất kèm theo).

Chấp nhận sự tự thỏa thuận giữa anh Lê Văn H1 và anh Lê Văn D, chị Lê Thị H về việc không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất hiện nay anh Lê Văn D, chị Lê Thị H quản lý sử dụng.

Tạm giao cho anh Lê Văn D, chị Lê Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 1.167m² theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H và anh H1 xác lập năm 1996.

Anh H1 và anh D, chị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy CNQSD đất theo quy định của pháp luật.

Diện tích đất tăng thêm so với nhà nước giao và quản lý là 46,75m², đây là đất lấn chiếm bờ nương thuộc quyền quản lý của UBND xã Tr.

* Về án phí: Anh Phạm Văn H phải nộp 200.000^d án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất không được chấp nhận và 200.000^d án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được chấp nhận, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí anh đã nộp 200.000^d theo Biên lai thu số A/2014/0000173 ngày 24/10/2016 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa. Anh H còn phải nộp 200.000^d án phí dân sự sơ thẩm.

Lệ phí thẩm định và định giá tài sản: Anh H đã tự nguyện nộp đủ số tiền lệ phí thẩm định và định giá tài sản.

Trường hợp quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

* Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- TAND Tỉnh;
- VKSND huyện Quảng Xương;
- THADS huyện Quảng Xương;
- Đương sự;
- Lưu HS.

Lê Thị Hiệu