

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LẠC SƠN
TỈNH HÒA BÌNH

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

Bản án số: 05/2024/DS-ST
Ngày 30 - 8 - 2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẠC SƠN, TỈNH HÒA BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Cao Sơn.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Văn Thiệu và bà Trịnh Thị Thắng.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Đức Phương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình tham gia phiên tòa:** Ông Lê Xuân Trường - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 7 và ngày 30 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 29/2022/TLST - DS ngày 29 tháng 6 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2024/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2024/QĐST-DS, ngày 15 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Bùi Thị T, sinh năm 1978. Địa chỉ: Xóm Đ, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Có mặt tại phiên tòa.

2. **Bị đơn:** Ông Đặng Văn T1, sinh năm 1977. Địa chỉ: Xóm Đ, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Vắng mặt tại phiên tòa.

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên nguyên đơn:** Cụ Quách Thị H, sinh năm 1941. Địa chỉ: Xóm V, xã Y, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Vắng mặt tại phiên tòa.

Bà Bùi Thị T2 (tên gọi khác là S), sinh năm 1974. Xóm Đa, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Vắng mặt tại phiên tòa và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của cụ Quách Thị H và bà Bùi Thị T2: Bà Bùi Thị T, sinh năm 1978. Địa chỉ: Xóm Đ, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình (Theo Giấy ủy quyền các ngày 08/9/2023 và ngày 15/3/2024). Có mặt tại phiên tòa.

Bà Bùi Thị T3, sinh năm 1976. Địa chỉ: Xóm Đ, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Vắng mặt tại phiên tòa và có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn:* Ông Đặng Văn L, sinh năm 1951. Địa chỉ: Xóm Đ, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Vắng mặt tại phiên toà.

5. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng độc lập:* Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Hòa Bình. Địa chỉ trụ sở: Phố H, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Văn L1 – Chủ tịch UBND huyện L, tỉnh Hòa Bình. Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Quách Anh T4 – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L, tỉnh Hòa Bình. Vắng mặt tại phiên toà.

Ông Đặng Văn C, sinh năm 1974. Địa chỉ: Xóm Đ, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Có mặt tại phiên toà.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ kèm theo, nguyên đơn là bà Bùi Thị T trình bày: Bố mẹ bà Bùi Thị T là cụ Bùi Văn B và cụ Quách Thị H chung sống với nhau như vợ chồng mà không có đăng ký kết hôn và có được 03 người con là bà Bùi Thị T2 (tức S), Bùi Thị T3 và Bùi Thị T. Sau khi sinh bà Bùi Thị T, do mâu thuẫn với cụ Bùi Văn B nên cụ Quách Thị H bỏ về nhà bố mẹ đẻ sinh sống riêng cho đến nay. Cụ Bùi Văn B sau đó có khai phá được thửa đất tại xóm Đ, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Năm 1991, thửa đất được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 79, tờ bản đồ số 12 với diện tích 1.652m²; giấy chứng nhận số A653414, cấp ngày 05/7/1991 mang tên Bùi Văn B. Năm 1996, cụ Bùi Văn B chết không để lại di chúc và thửa đất do ba chị em bà T quản lý, sử dụng. Khoảng năm 2002, các chị của bà T lập gia đình và ở riêng. Thửa đất nêu trên do bà T một mình quản lý, sử dụng. Năm 1996, do có khó khăn về kinh tế nên bà Bùi Thị T2 có vay của ông Đặng Văn L (là bố đẻ ông Đặng Văn T1) số tiền 1.000.000 (Một triệu) đồng không có giấy tờ. Năm 2015 khi có chủ trương đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T phát hiện Giấy chứng nhận của gia đình bà đã bị sửa số diện tích; từ 1.652m² còn 826m² (số 1.652m² bị gạch ngang, viết sang bên cạnh là số 826m², có đóng dấu của Phòng Địa chính Nông nghiệp huyện L). Thửa đất số 79 bị tách thành hai thửa là 79 và 79B; thửa số 79 vẫn mang tên cụ Bùi Văn B còn thửa số 79B có Giấy chứng nhận số R581518, cấp ngày 20/12/2000 mang tên ông Đặng Văn T1. Tại phần “Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận” trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Bùi Văn B có ghi: “14/7/2002 tách cho ông Đặng Văn T1 826m²”. Việc tách Giấy chứng nhận như trên bà Bùi Thị T không hề hay biết. Bà Bùi Thị T cho rằng đã có sự tự ý làm sai lệch và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng một phần hai diện tích đất của gia đình bà cho ông Đặng Văn T1 là trái pháp luật vì cụ Bùi Văn B chết năm 1996 trong khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T1 năm 2000, các chị em bà không ai có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn T1. Bà T và gia đình bà đã nhiều lần yêu cầu ông Đặng Văn T1 hoàn trả lại diện tích đất nêu trên nhưng ông T1 không trả vì cho rằng đã nhận quyền nhượng từ bà Bùi Thị T2. Diện tích đất tại thửa số 79B ông Đặng Văn T1 đã chuyển nhượng cho ông Đặng Văn C từ năm 2003 nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho ông Đặng Văn C. Nay bà Bùi Thị T khởi kiện với yêu

cầu ông Đặng Văn T1 hoàn trả lại diện tích đất 826m² tại xóm Đ, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình và bồi thường thiệt hại cho bà; yêu cầu cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R581518, cấp ngày 20/12/2000 mang tên ông Đặng Văn T1.

Phía bị đơn trình bày: Việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp thực tế ông Đặng Văn T1 không tham gia mà ông chỉ biết năm 1998, bố ông là Đặng Văn L có nhận chuyển nhượng từ chị gái bà T là bà Bùi Thị T2 diện tích 826m² đất tại xóm Đ, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình với giá 1.000.000 (Một triệu) đồng. Việc mua bán chuyển nhượng bằng miệng, không có văn bản giấy tờ gì. Sau đó ông Đặng Văn L có nhờ cán bộ địa chính xã là ông Bùi Văn B1 (nay đã chết) làm thủ tục tách quyền sử dụng diện tích đất nêu trên sang tên ông Đặng Văn T1 chứ bản thân ông T1 cũng không tham gia làm thủ tục, không tham gia ký bất kỳ giấy tờ gì liên quan đến thủ tục tách quyền sử dụng đất. Do không có nhu cầu sử dụng nên năm 2002 ông Đặng Văn T1 đã chuyển nhượng cho ông Đặng Văn C và trên thực tế ông C vẫn quản lý sử dụng thửa đất cho đến nay. Nay bà Bùi Thị T kiện yêu cầu ông trả lại diện tích đất nêu trên thì ông không đồng ý vì cho rằng bà T kiện không có căn cứ.

Phía ông Đặng Văn L trình bày: Ông và bà Bùi Thị T2 có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chính bà T2 cùng ông B1 và ông L tự do và phân chia trên thực địa thửa đất của cụ Bùi Văn B. Ông Đặng Văn L cũng đã nộp tiền làm thủ tục tách quyền sử dụng đất và việc làm thủ tục do cán bộ địa chính làm và ông L chỉ nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phía bà Bùi Thị T2 (tức S) và bà Bùi Thị T3 trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp do bố các bà là cụ Bùi Văn B khai phá và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng như bà Bùi Thị T đã khai. Năm 1996, cụ B chết nên bà T2 có vay tiền của ông Đặng Văn L để lo tang lễ cho cụ B. Sau đó khoảng một tháng thì ông Đặng Văn L có đến đòi tiền nhưng do chưa có tiền trả ông L nên ông L đề nghị bà T2 bán lại cho ông một phần hai thửa đất của cụ B nhưng bà T2, bà T3 và bà T đều không đồng ý. Bà Bùi Thị T2 khẳng định mình không ký kết bất kỳ giấy tờ chuyển nhượng đất nào cho ông Đặng Văn L. Năm 2015 khi có chủ trương đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện Giấy chứng nhận mang tên cụ Bùi Văn B đã bị sửa như bà T đã trình bày. Nay xảy ra tranh chấp, các bà Bùi Thị T2, Bùi Thị T3 đồng nhất ý kiến, yêu cầu của bà Bùi Thị T; yêu cầu ông Đặng Văn T1 giao trả lại diện tích đất 826m² tại xóm Đ, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình và đề nghị UBND huyện L thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đặng Văn T1.

Phía ông Đặng Văn C trình bày: Năm 2002 ông có nhận chuyển nhượng diện tích 826m² thuộc thửa đất số 79B, tờ bản đồ số 12 tại xóm Đ, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình từ ông Đặng Văn T1 với giá 2.000.000 (Hai triệu) đồng. Khi chuyển nhượng, ông C không biết đất có tranh chấp, hai bên có lập giấy tờ nhưng cho đến nay vẫn chưa làm thủ tục sang tên cho ông Đặng Văn C. Ông C vẫn sử dụng đất trên thực tế ổn định cho đến nay. Trường hợp bà Bùi Thị T kiện ông Đặng Văn T1 có căn cứ và dẫn tới hậu quả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1

bị thu hồi và ông T1 phải trả lại đất cho bà T thì ông C yêu cầu ông Đặng Văn T1 bồi thường thiệt hại cho ông Đặng Văn C theo quy định của pháp luật.

Phía cụ Quách Thị H trình bày: Cụ và cụ Bùi Văn B sống với nhau không có đăng ký kết hôn và sinh được 03 người con gồm các bà Bùi Thị T2 (tức S), Bùi Thị T3 và Bùi Thị T. Sau khi sinh bà T thì do mâu thuẫn với cụ B nên bà bỏ về quê ngoại sống cho đến nay. Khi cụ H bỏ về quê ngoại thì chưa có thửa đất tranh chấp và cụ không biết gì về thửa đất này. Vì thế, cụ H từ chối nhận mọi quyền lợi liên quan đến toàn bộ thửa đất tranh chấp mà để lại cho các bà Bùi Thị T2, Bùi Thị T3 và Bùi Thị T quản lý, sử dụng, giải quyết tranh chấp. Cụ Quách Thị H từ chối tham gia tố tụng và ủy quyền toàn bộ cho bà Bùi Thị T tham gia tố tụng.

Phía đại diện Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Hòa Bình xác nhận nguồn gốc và quá trình cấp đất cho cụ Bùi Văn B đúng như nguyên đơn đã khai. Năm 1996, cụ B chết không để lại di chúc. Sau khi các chị bà Bùi Thị T lập gia đình riêng thì thửa đất trên do bà T trực tiếp quản lý, sử dụng. Năm 1997, bà T2 có vay tiền ông Đặng Văn L nhưng vay bằng miệng, không có giấy tờ gì và số tiền này bà T không biết việc mua bán đất giữa ông L và bà T2. Ngày 20/12/2000, ông Đặng Văn T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích 826m² thuộc tờ bản đồ số 12, thửa 79B như đã nêu và ông T1 có chuyển nhượng cho ông Đặng Văn C năm 2002 nhưng chưa là thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay có tranh chấp, đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Kết quả xác minh tại chính quyền cơ sở xác định theo Sổ đất thổ cư (trang 54, số thứ tự 147), đất cấp cho cụ Bùi Văn B với diện tích 1.652m² tại tờ bản đồ số 12, thửa đất số 79. Tại Sổ theo dõi các hộ tách sổ + mất sổ ở trang có ghi ngày 30/7/2000, số thứ tự 12 thì đất ông Đặng Văn T5 được tách ra từ hộ cụ Bùi Văn B với tỷ lệ 50% diện tích; mỗi thửa 826m². Việc ai là người đứng ra chuyển nhượng đất từ cụ B sang ông T5 thì chính quyền địa phương không có thông tin, không có hồ sơ chuyển nhượng lưu. Kết quả cung cấp tài liệu, chứng cứ từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận không có hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đặng Văn T1 mà chỉ có danh sách cấp Giấy chứng nhận. Chi cục thuế khu vực Y - L khẳng định công tác quản lý thu thuế, phí từ năm 1991 đến năm 2000 không còn lưu giữ chứng từ, sổ sách kế toán liên quan đến ông Đặng Văn T1, cụ Bùi Văn B ở xóm Đ, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án xác định vị trí thửa đất tranh chấp tại xóm Đ, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình, có diện tích là 945,3m² (biến động tăng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đặng Văn T1 là 119,3m²), diện tích còn lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Bùi Văn B là 1.108,2m². Tổng diện tích hai thửa đất 79 và 79B là 2.053,5m², biến động tăng so với diện tích đất cấp theo Giấy chứng nhận tên cụ Bùi Văn B là 401,5m². Tuy nhiên, tứ cận không có tranh chấp, hình thể thửa đất không có thay đổi. Thửa đất đang tranh chấp có tứ cận: Phía Đông Bắc giáp đường bê tông nội xóm; phía Đông Nam giáp đất hộ ông Bùi Văn T6; phía Tây Bắc giáp đất bà Bùi Thị T; phía Tây Nam giáp đất hộ ông Hồ Ngọc N (Có sơ đồ đo vẽ kèm theo). Tài sản trên đất có: 15 cây lát khoảng 10 năm tuổi, đường kính thân từ 16 – 24cm; 02

cây nhãn (một cây khoảng 20 năm tuổi, đường kính tán 05m²; một cây đường kính tán 03m²); 01 cây mít 20 năm tuổi; 01 cây vải thiều đường kính tán 02m²; 01 cây xoan đường kính thân 17,2cm; 01 cây bưởi, đường kính tán 1,5m²; 01 cây roi, đường kính tán 04m²; 03 bụi tre, mỗi bụi 20 cây; 01 cây keo khoảng 10 năm tuổi, đường kính thân 22,3cm; 04 cây cau trong đó có 02 cây đã cho thu hoạch; 02 cây gỗ tạp; Cây măng vầu diện tích 240m². Theo kết quả định giá, tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 124.145.500đ, trong đó giá trị 400m² đất ở là 80.000.000đ; giá trị 545,3m² đất trồng cây lâu năm là 29.991.500đ; giá trị tài sản trên đất gồm cây cối có giá là 14.154.000đ.

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, phía nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện là yêu cầu bị đơn trả lại 826m² đất tại xóm Đ, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình; không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Tại phiên tòa ngày 31/7/2024: nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện là yêu cầu bị đơn trả lại 826m² đất tại xóm Đ, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình; đề nghị cơ quan chức năng có thẩm quyền thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đặng Văn T1 đối với thửa đất nêu trên. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Văn C đồng ý trả lại đất cho bà Bùi Thị T và yêu cầu ông Đặng Văn T1 bồi thường cho mình theo quy định của pháp luật. Ông Đặng Văn C không đồng ý với kết quả định giá tài sản vì cho rằng mức giá thấp không tương xứng giá trị thửa đất. Ông C cũng khẳng định mình có giao dịch chuyển nhượng với ông Đặng Văn T1 và có viết giấy chuyển nhượng nhưng chưa giao nộp cho Tòa án. Ông Đặng Văn T1 yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để ông lựa chọn tổ chức thẩm định giá và giao nộp chứng cứ giao dịch chuyển nhượng. Đại diện Viện kiểm sát cũng đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để đương sự thu thập thêm chứng cứ. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu và ra quyết định tạm ngừng phiên tòa đến ngày 30/8/2024.

Tại phiên tòa ngày 30/8/2024: nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đã trình bày tại phiên tòa ngày 31/7/2024. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Văn C có giao nộp được một giấy viết tay với nội dung ông Đặng Văn T1 chuyển nhượng cho ông Đặng Văn C đất với giá 2.000.000đ. Ông C không cung cấp được thông tin về tổ chức định giá; không cung cấp được kết quả thẩm định giá.

Phía đại diện Viện kiểm sát nhận định về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự khi giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Đối với các đương sự đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng. Tại phiên tòa hôm nay, ông Đặng Văn C không đưa ra được tổ chức thẩm định giá khác, mà chỉ đưa ra được chứng cứ chứng minh giao dịch chuyển nhượng giữa ông và ông Đặng Văn T1 do vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ kết quả định giá có trong hồ sơ để xem xét. Về nội dung vụ án: thấy rằng đất tranh chấp có nguồn gốc do bố bà T là ông Bùi Văn B khai phá và được cấp đất. Các thủ tục chuyển nhượng đất giữa bà Bùi Thị T2 và ông Đặng Văn L, Đặng Văn T1 không đúng quy định pháp luật, không có giao dịch nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của

bà Bùi Thị T; buộc ông Đặng Văn C, Đặng Văn T1 trả lại cho bà Bùi Thị T diện tích thực tế đất tranh chấp tại xóm Đ, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Trong các giao dịch này, ông Đặng Văn C là người thứ ba ngay tình nên cần buộc ông Đặng Văn T1 bồi thường toàn bộ thiệt hại cho ông Đặng Văn C theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về tố tụng*: Quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất. Các đương sự đều có nơi cư trú tại huyện L, tỉnh Hòa Bình nên Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do bị đơn đã được triệu hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do, nguyên đơn đề nghị không tiến hành hoà giải nên vụ án không tiến hành hoà giải được theo quy định tại khoản 1, khoản 4 Điều 207 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn đã được Tòa án triệu tập đến phiên tòa lần thứ nhất nhưng vắng mặt nên Tòa án hoãn phiên tòa là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn đã được Tòa án triệu tập đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc yêu cầu của đương sự, của Kiểm sát viên về việc tạm ngừng phiên tòa là chính đáng, cần thiết cho việc xem xét vụ án một cách khách quan, toàn diện nên việc quyết định tạm ngừng phiên tòa là phù hợp quy định tại Điều 259 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về pháp luật áp dụng*: Do các giao dịch liên quan phát sinh năm 1997 đến năm 2002 nên được áp dụng theo các quy định của Luật Đất đai 1993 và Bộ luật Dân sự năm 1995.

[3] *Về nội dung vụ án*: Đối với nguồn gốc thửa đất tranh chấp, các bên đương sự, người làm chứng, chính quyền địa phương đều xác nhận do bố bà Bùi Thị T là cụ Bùi Văn B khai phá và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1991. Năm 1996, cụ Bùi Văn B chết mà không để lại di chúc. Thực tế đất sử dụng do bà Bùi Thị T được các chị em bà thuộc hàng thừa kế thứ nhất giao quản lý, sử dụng. Năm 1997, bà Bùi Thị T2 là chị cả có vay tiền ông Đặng Văn L không trả được nên ông L có đề nghị bà T2 bán lại ½ diện tích đất của cụ B. Phía bà T2, bà T3 và bà T không công nhận thỏa thuận mua bán đất. Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không lập thành văn bản. Phía ông L cũng xác nhận không tự mình làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nhờ cán bộ địa chính xã đi làm thủ tục, ông chỉ nộp tiền. Ông T1 cũng xác nhận mình không tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không ký bất kỳ văn bản nào mà do ông L nhờ người thực hiện. Các cơ quan quản lý đất đai cũng không có lưu giữ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông Đặng Văn T1 ghi ngày cấp 20/12/2000 nhưng phần ghi biến động trong Giấy chứng nhận tên cụ Bùi Văn B ghi ngày 14/7/2002 mới tách cho ông Đặng Văn T1. Hơn nữa, cụ Bùi Văn B chết năm 1996 mà việc tách quyền sử dụng đất

diễn ra năm 2000 trong khi ông Đặng Văn T1 không phải đối tượng thừa kế của cụ B, cụ B chết không có di chúc (không tặng cho). Theo quy định tại Điều 691 BLDS 1995 quy định có các hình thức chuyển quyền sử dụng đất là chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp và thừa kế quyền sử dụng đất. Như vậy, việc bà T2, T3 và T không chuyển nhượng, ông T1 không biết, không ký bất kỳ giấy tờ gì; giao dịch không lập thành hợp đồng (không có hợp đồng) nên việc chuyển quyền sử dụng đất mà không thông qua chuyển đổi, chuyển nhượng, không có tặng cho, không phải thừa kế thì không phát sinh quyền sử dụng đất. Vì thế, việc tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn T1 là không có căn cứ pháp luật. Việc này đã được đại diện UBND huyện L khẳng định tại phiên hòa giải của TAND tỉnh Hòa Bình. Mặt khác, trường hợp trên thực tế nếu có giao dịch chuyển nhượng giữa bà Bùi Thị T2 và các ông Đặng Văn L, Đặng Văn T1 thì giao dịch cũng vô hiệu do bà Bùi Thị T2 chỉ là một trong các đồng thừa kế, không có quyền tự mình chuyển nhượng tài sản là di sản thừa kế chưa chia mà không có sự đồng ý của các đồng thừa kế cùng hàng khác là bà Bùi Thị T3 và Bùi Thị T. Vì vậy, yêu cầu của bà Bùi Thị T về việc đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đặng Văn T1 là có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu đòi bồi thường của ông Đặng Văn C: giữa ông C và ông T1 có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa làm thủ tục sang tên; chưa nộp thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặc dù giao dịch có vi phạm về mặt hình thức nhưng ông T1 thừa nhận đã nhận tiền và ông C thực tế đã sử dụng đất từ năm 2002 đến nay. Việc ông C nhận chuyển nhượng là ngay tình do thấy ông T1 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trên thực tế ông C đã sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Do ông T1 tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ cụ B không có căn cứ nên giao dịch giữa ông C và ông T1 là vô hiệu; ông C đã nhận trả lại đất cho ông T1 để ông T1 trả lại cho gia đình bà T, ông T1 phải trả lại số tiền chuyển nhượng cho ông C là 2.000.000đ. Xét ông Đặng Văn T1 là người có lỗi toàn bộ trong việc để hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đặng Văn T7 và ông Đặng Văn C vô hiệu nên ông Đặng Văn T1 phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho ông Đặng Văn C. Giá trị thiệt hại được xác định là giá trị thửa đất hiện tại và tài sản trên đất do ông C tạo lập là 124.145.500đ trừ đi 2.000.000đ tiền chuyển nhượng đất (giá trị thửa đất tại thời điểm giao dịch), còn 122.145.500đ. Ông C được quyền thu hoạch các tài sản là cây cối trên đất nên số thiệt hại ông T1 còn phải trả cho ông C là 122.145.500đ trừ đi giá trị số cây cối 14.154.000đ còn lại là 107.991.500đ. Việc ông Đặng Văn C cho rằng giá trị nêu trên là thấp nhưng trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án, ông C không đưa ra được tổ chức thẩm định giá theo yêu cầu của chính mình; không chứng minh được giá trị khác của thửa đất nên Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản để làm căn cứ xác định giá.

[4] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đặng Văn T1, do không có căn cứ chuyển quyền sử dụng đất nên đề nghị Ủy ban nhân dân huyện L là cơ quan ban hành thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đặng Văn T1.

[5] *Về án phí*: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận yêu cầu đối với bị đơn nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án chỉ xác định quyền sử dụng đất thuộc về ai nên án phí được xác định theo mức án phí không có giá ngạch. Đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận thì bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch tương ứng với mức phải bồi thường.

[6] *Về chi phí tố tụng*: Chi phí tố tụng gồm tiền chi phí đo đạc hết 2.655.000đ do bà Bùi Thị T nhận chịu và đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 6 Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; khoản 5 Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai 2013; khoản 4 Điều 131; khoản 2 Điều 146, khoản 3 Điều 690, 691, 692, 696 Bộ luật Dân sự 1995; Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1, khoản 2 Điều 26; điểm a, khoản 2, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị T đối với ông Đặng Văn T1: Buộc ông Đặng Văn T1, ông Đặng Văn C có nghĩa vụ trả lại cho bà Bùi Thị T, Bùi Thị T2, Bùi Thị T3 diện tích đất thực tế là 945,3m² tại xóm Đ, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ Bùi Văn B số A653414, cấp ngày 05/7/1991. Tứ cận: Phía Đông Bắc giáp đường bê tông nội xóm; phía Đông Nam giáp đất hộ ông Bùi Văn T6; phía Tây Bắc giáp đất bà Bùi Thị T; phía Tây Nam giáp đất hộ ông Hồ Ngọ N. Có các mốc toạ độ: Mốc 1: X: 2258517.39; Y: 446934.64. Mốc 2: X: 228506.26; Y: 446947.07. Mốc 3: X: 2258465.54; Y: 446907.54. Mốc 4: X: 2258474.81. Y: 446894.17. Ranh giới thửa đất là đường nối các mốc giới nêu trên. Đối với phần diện tích đất biến động tăng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cụ Bùi Văn B số A653414, cấp ngày 05/7/1991, người thừa kế hợp pháp của cụ Bùi Văn B có quyền đề nghị cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền điều chỉnh cho phù hợp diện tích đất thực tế.

2. Buộc ông Đặng Văn C thu hoạch, chặt bỏ những cây là tài sản trên đất tranh chấp để trả lại đất cho bà Bùi Thị T, Bùi Thị T2 và Bùi Thị T3 sau khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Kiến nghị UBND huyện L, tỉnh Hòa Bình thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Giấy chứng nhận số R581518, cấp ngày 20/12/2000 mang tên ông Đặng Văn T1.

4. Buộc ông Đặng Văn T1 phải thanh toán trả cho ông Đặng Văn C tiền chuyển nhượng đất 2.000.000đ và tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu số tiền là 107.991.500đ, tổng cộng là 109.991.500 (Một trăm linh chín triệu, chín trăm chín mươi một nghìn, năm trăm) đồng.

5. Án phí: Buộc ông Đặng Văn T1 phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của bà Bùi Thị T được chấp nhận; 5.499.575 (Năm triệu, bốn trăm chín mươi chín nghìn, năm trăm bảy mươi lăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của ông Đặng Văn T1 được chấp nhận. Bà Bùi Thị T được nhận lại 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0004376 ngày 29/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạc Sơn, tỉnh Hoà Bình.

6. Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc thửa đất hết 2.655.000đ. Bà Bùi Thị T nhận chịu các chi phí đo đạc và đã nộp xong.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

Các đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hòa Bình;
- VKSND huyện Lạc Sơn;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện Lạc Sơn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Phạm Cao Sơn