

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Bản án số: 40/2025/DS-ST
Ngày 28/4/2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Thúy Hà

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đỗ Trọng Tuấn

Ông Nguyễn Nam Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Xuân Chính - Thư ký của Tòa án nhân dân phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thu Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 121/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2025/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 02 năm 2025 và Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa số 11/TB-TA ngày 21 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hoàng Đình Đ, sinh năm 1963 và bà Phạm Thị H, sinh năm 1963; cùng nơi cư trú: Tổ dân phố Đ, phường H, quận Đ, thành phố Hải Phòng; ông Đ vắng mặt, bà H có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Hoàng Đình H1, sinh năm 1984; nơi cư trú: Tổ dân phố Đ, phường H, quận Đ, thành phố Hải Phòng, là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 02/4/2025); có mặt.

- Bị đơn: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1967; nơi cư trú: Tổ dân phố Đ, phường H, quận Đ, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Trần Văn T, sinh năm 1987, nơi cư trú: Tổ dân phố Đ, phường H, quận Đ, thành phố Hải Phòng; có mặt;

+ Anh Trần Văn T1, sinh năm 1990, nơi cư trú: Tổ dân phố Đ, phường H, quận Đ, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện ngày 08/5/2024, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/8/2024, các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, nguyên đơn là ông Hoàng Đình Đ và bà Phạm Thị H thống nhất trình bày như sau:

Năm 1996, gia đình ông Đ bà H được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện K, thành phố Hải Phòng cấp 03 thửa đất hai lúa để trồng lúa. Ngày 10/4/1996, gia đình ông Đ bà H được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số G380013 đứng tên ông Hoàng Đình Đ đối với 03 thửa đất là thửa số 28 tờ bản đồ 27 diện tích 828m² đất hạng 2, thửa số 344 tờ bản đồ 18 diện tích 643m² đất hạng 1, thửa số 26 tờ bản đồ 25 diện tích 387m² đất hạng 1, thời hạn sử dụng đến tháng 8 năm 2014, địa chỉ thửa đất tại thôn Đ, xã H, huyện K, thành phố Hải Phòng.

Năm 2010, do thửa đất số 28 tờ bản đồ 27 diện tích 828m² có vị trí gần nhà bà Phạm Thị L hơn nên bà H2 đổi thửa đất này cho bà L để bà L cấy lúa, còn gia đình ông Đ bà H lấy diện tích 980m² thuộc thửa 41 tờ bản đồ số 27 của nhà bà L để trồng cà và cấy lúa. Sau khi đổi cấy, gia đình ông Đ bà H vẫn tiếp tục đóng phí thủy lợi nội đồng đối với thửa đất số 28 tờ bản đồ 27 diện tích 828m², giấy tờ đóng phí đã lâu nên gia đình ông Đ bà H không còn giữ, nhưng hiện nay việc đóng phí vẫn lưu giữ tại sổ sách của chính quyền địa phương. Còn đối với diện tích 980m² thuộc thửa 41 tờ bản đồ số 27 vẫn do gia đình bà L tiếp tục đóng phí thủy lợi nội đồng, gia đình ông Đ bà H không đóng phí đối với thửa đất này. Thửa đất 980m² thuộc thửa 41 tờ bản đồ số 27 gia đình ông Đ bà H2 trồng cà, cấy lúa từ năm 2010 đến 2018, còn từ năm 2018 thì để không, không sử dụng nữa. Diện tích 828m² tại thửa đất số 28 tờ bản đồ 27 bà L sử dụng để cấy lúa trồng cà do bà L và con trai bà L là anh Trần Văn T quản lý sử dụng để canh tác trồng cây, còn ông Q không sử dụng thửa đất này.

Đến năm 2017, Nhà nước có chủ trương cấp GCNQSDĐ mới, UBND quận Đ đã cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất nêu trên đứng tên ông Đ thành tên bà Phạm Thị L và ông Trần Văn Q mà gia đình ông bà không ký hay có văn bản thỏa thuận nào.

Năm 2021, ông Đ bà H2 có nguyện vọng cho đất cho các con nên đi làm sổ mới, nhưng khi lên UBND xã hỏi mới biết thửa đất không còn đứng tên ông Đ nữa mà đứng tên bà Phạm Thị L và ông Trần Văn Q. Việc UBND quận Đ cấp

GCNQSDĐ cho anh T phần diện tích đất vẫn đứng tên gia đình ông bà mà không có ý kiến của gia đình ông bà bằng văn bản thỏa thuận gì là trái pháp luật.

Hiện nay, gia đình ông bà vẫn giữ bản chính GCNQSDĐ nêu trên. Ông bà vẫn là chủ sở hữu hợp pháp diện tích đất nêu trên. Gia đình ông bà có sang nhà bà L để trao đổi thống nhất về phương án để bà L trả lại diện tích đất đó thì bà L và anh T không trả lại đất cho ông bà. Theo ông bà được biết, hiện nay diện tích đất đã chia thành 03 phần cho bà L, anh T và ông Q, bà H4; nhà ông Q, bà H4 ở cạnh diện tích đất nêu trên. Hiện nay trên đất anh T xây 01 nhà cấp 4 và phần còn lại sử dụng trồng rau màu.

Đối với Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 02/3/2008 do bị đơn cung cấp, trong Hợp đồng có chữ ký của bà H2 và ông Đ, ông bà xác nhận không ký vào giấy này, khẳng định đây không phải là chữ ký của bà H2 và ông Đ. Khoảng năm 2018 – 2019 khi bà H2 đi làm đồng về thì ông T3 có gọi vào để ký 01 giấy viết tay chứ không phải hợp đồng đánh máy, do trời nắng nên bà H2 không đọc kỹ nội dung, nhưng trên giấy đã có một đoạn chữ viết tay, bà khẳng định giấy viết tay này không phải là văn bản Hợp đồng đổi đất đã được đánh máy như bà L nộp cho Tòa án.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy GCNQSDĐ số G380013 do UBND quận Đ, thành phố Hải Phòng đã cấp diện tích 828m² đất nông nghiệp của vợ chồng ông bà tại thôn Đ, xã H (nay là tổ dân phố Đ, phường H, quận Đ, thành phố Hải Phòng) số thửa 28 tờ bản đồ số 27 số vào sổ 0176/QSDĐ/KT07Q1 ngày 10/4/1996 tên ông Đ thành tên người sử dụng đất là bà Phạm Thị L, ông Trần Văn Q.

+ Buộc bà Phạm Thị L, ông Trần Văn Q phải trả lại tài sản là quyền sử dụng 828m² đất nông nghiệp của vợ chồng ông Đỗ bà H2, có số thửa 28, tờ bản đồ số 27, diện tích đất 828m², đất 2 lúa, hạng đất 2, thời hạn sử dụng đến tháng 8/2014 đã được UBND huyện K, thành phố Hải Phòng cấp GCNQSDĐ số G380013 vào sổ cấp GCNQSDĐ số 01762/QSDĐ/KT 07Q1 ngày 10/4/1996, mang tên ông Hoàng Đình Đỗ .

Ngày 21/01/2025, ông Hoàng Đình Đ và bà Phạm Thị H có đơn xin rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà chỉ yêu cầu bà Phạm Thị L trả lại diện tích đất tranh chấp nêu trên.

- Bị đơn là bà Phạm Thị L trình bày như sau:

Gia đình bà Phạm Thị L được Hợp tác xã H6, huyện K, thành phố Hải Phòng cấp 05 thửa đất hai lúa để trồng lúa từ trước năm 1996. Đến ngày 10/4/1996, gia đình bà được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ đứng tên ông Trần Văn T3 đối với 05 thửa đất số 13 diện tích 360m² đất hạng 1, thửa số 16 diện tích 499m² đất hạng

1, thửa số 31 diện tích 260m² đất hạng 1, thửa số 41 diện tích 980m² hạng 1, thửa số 106 diện tích 72m² đất hạng 3, cùng tờ bản đồ số 27, thời hạn sử dụng đến tháng 8 năm 2014, địa chỉ thửa đất tại thôn Đ, xã H, huyện K, thành phố Hải Phòng.

Năm 1997, do diện tích đất 828m² thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 27, hạng đất 2, thời hạn sử dụng đến tháng 8/2014, địa chỉ thửa đất tại thôn Đ, xã H, huyện K, thành phố Hải Phòng của nhà ông Đ bà H trồng sâu không cấy lúa được, nên ông Đ bà H2 đã đổi diện tích đất 828m² thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 27 cho gia đình bà Phạm Thị L và chồng là Trần Văn T3 để lấy diện tích 980m² thuộc thửa 41 tờ bản đồ số 27 của gia đình bà để trồng cà, cấy lúa đến bây giờ. Sau khi đổi đất, gia đình bà sử dụng thửa đất và đóng phí thủy lợi nội đồng cho Hợp tác xã và trường thôn đối với diện tích đất 828m² thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 27; còn nhà ông Đ bà H sử dụng thửa đất và đóng phí thủy lợi nội đồng cho Hợp tác xã và trường thôn đối với diện tích đất 980m² thuộc thửa 41 tờ bản đồ số 27. Việc gia đình bà đóng phí thủy lợi nội đồng có ông Nguyễn Quang Q1 là cán bộ thu thuế của thôn xác nhận việc bà đóng phí thủy lợi nội đồng đối với thửa đất đã đổi, biên lai thu phí bà không còn giữ nhưng việc đóng phí vẫn còn được lưu giữ ở sổ thu thuế của địa phương. Từ thời điểm đổi đất, gia đình bà cũng không đóng thuế sử dụng đất đối với diện tích đất 980m² thuộc thửa 41 tờ bản đồ số 27 nữa.

Năm 2008, địa phương có chính sách dồn điền đổi thửa nên gia đình bà đã gặp trưởng thôn là ông H3 (hiện đã chết) để báo việc gia đình bà và gia đình ông Đ bà H đã đổi thửa đất cho nhau, hiện nay gia đình bà sử dụng thửa đất và đóng thuế sử dụng đất cho Hợp tác xã và trường thôn đối với diện tích đất 828m² thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 27; còn nhà ông Đ bà H dụng thửa đất và đóng thuế sử dụng đất cho Hợp tác xã và trường thôn đối với diện tích đất 980m² thuộc thửa 41 tờ bản đồ số 27.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 980m² thuộc thửa 41 tờ bản đồ số 27 hiện vẫn do bà giữ bản gốc, thời hạn sử dụng đến tháng 8/2014. Tuy nhiên đến nay gia đình bà vẫn sử dụng GCNQSDĐ này và chưa được cấp đổi lại GCNQSDĐ mới.

Đối với diện tích đất 980m² thuộc thửa 41 tờ bản đồ số 27, ông Đ và bà H2 vẫn canh tác trồng cà và lúa từ thời điểm đổi đất. Chỉ từ sau khi khởi kiện, ông Đ bà H không canh tác nữa nên ruộng đất hiện nay đang để không.

Bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại diện tích đất đã đổi vì gia đình bà L đã canh tác ổn định từ thời điểm đổi đất đến bây giờ, gia đình bà đã san lấp mặt bằng, mua đất cát để đổ nâng cao mặt bằng, do đó bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc trả lại diện tích đất đã đổi của ông Đ bà h.

Đối với yêu cầu khởi kiện về việc hủy GCNQSDĐ, các thửa đất này chỉ có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp vào năm 1996, hiện chưa được cấp GCNSĐĐ nào khác. Việc ông Đ bà H cho rằng gia đình bà đã được cấp GCNQSDĐ vào năm 2017 là không chính xác, trong đó ông Đ bà H cho rằng GCNSĐĐ này được cấp cho bà và ông Trần Văn Q là không chính xác vì ông Q không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến thửa đất này, ông Q chỉ có đất thổ cư ở bên cạnh diện tích đất đang tranh chấp, chứ không liên quan đến diện tích đất tranh chấp, vì vậy ông Q không liên quan đến thửa đất này. Vì vậy, không có căn cứ hủy GCNQSDĐ theo yêu cầu khởi kiện của ông Đ bà H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Văn T: Thống nhất với quan điểm của bà L.*

- *Tài liệu xác minh tại chính quyền địa phương thể hiện:* Đối với diện tích đất 828m² tại thửa đất số 28 tờ bản đồ số 27: Theo sổ mục kê và tờ bản đồ năm 1995 thể hiện thửa đất này đứng tên chủ sử dụng là ông Hoàng Đình Đ, loại đất là đất hai lúa. Ngày 10 tháng 4 năm 1996 Ủy ban nhân dân huyện K đã cấp GCNQSDĐ thửa số 28, tờ bản đồ số 27 diện tích 828m² chủ sử dụng đất là ông Hoàng Đình Đ, **GCNQSDĐ số vào sổ 01762/QSDD/KT07Q1 số 380013.**

Đối với thửa đất số 41 tờ bản đồ số 27, theo sổ mục kê và tờ bản đồ năm 1995 thể hiện diện tích đất là 984m². Ngày 10 tháng 4 năm 1996 Ủy ban nhân dân huyện K đã cấp GCNQSDĐ mang tên ông Trần Văn T3 với diện tích 980m² loại đất hai lúa số G380024. Ngoài sổ sách nêu trên, địa phương không giữ sổ sách nào khác.

Việc đổi đất giữa hai gia đình không thông qua chính quyền địa phương nên chính quyền địa phương không nắm được. Hiện nay diện tích đất 828m² tại thửa đất số 28 tờ bản đồ số 27 anh Trần Văn T (con trai bà L ông T3) đang sử dụng trồng cà chua. Còn diện tích 980m² tại thửa đất số 41 tờ bản đồ số 27 thực tế ai đang sử dụng địa phương không nắm được.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10 tháng 12 năm 2024 thì diện tích đất tại thửa 28 tờ bản đồ số 27 có diện tích là 790,77m², việc chênh lệch này là do người sử dụng đã cắt một phần đất để mở rộng ngõ đi chung. Gia đình bà L sử dụng đất song chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trong GCNQSDĐ có ghi thời hạn sử dụng là đến tháng 8 năm 2014, đến nay đã hết thời hạn sử dụng. Tuy nhiên theo quy định pháp luật thì các hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng thì vẫn tiếp tục được sử dụng đất.

- *Tổ trưởng tổ dân phố Đ, phường H, quận Đ, thành phố Hải Phòng cung cấp:*

Ông làm tổ trưởng tổ dân phố Đ từ tháng 5 năm 2010 nên việc đổi đất giữa ông Đỗ bà H2 và ông T3 bà L xảy ra từ thời điểm trước đó ông không nắm được. Từ khi ông làm tổ trưởng, ông được biết diện tích đất 820m² tại thửa đất số 28 tờ bản đồ số 27 do anh Trần Văn T là con trai ông T3 bà L sử dụng, còn thửa đất 980m² tại thửa đất số 41 tờ bản đồ 27 do ông Đỗ bà L1 sử dụng. Từ năm 2019, do các gia đình không cấy lúa tại thửa đất ở khu vực thửa đất số 41 có diện tích 980m² nên không thu phí nội đồng nữa, còn trước thời điểm 2019 gia đình nào sử dụng thì gia đình đó đóng phí nội đồng. Đối với đất nông nghiệp chỉ thu phí thủy lợi nội đồng, ngoài ra không thu bất kì khoản thuế, phí nào khác. Sổ đóng phí thủy lợi nội đồng hiện ông không giữ.

- Biên bản xác minh ông Nguyễn Quang Q1 - Nguyên cán bộ thu thuế, tổ dân phố Đ, phường H, quận Đ, thành phố Hải Phòng.

Ông là cán bộ thu thuế và là trưởng thôn từ năm 2000 đến năm 2004. Trong thời gian ông làm cán bộ thu thuế ông được biết: Trước đây gia đình ông Đỗ bà H2 có đổi đất cho ông T3 bà L1. Thời điểm đổi ông không nhớ nhưng khi diện tích đất đổi vẫn thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân huyện K. Do chính sách dồn điền đổi thửa nên gia đình bà H2 ông Đ sử dụng diện tích đất trên cánh đồng con cua, theo ông được biết diện tích đất là 980m² tại thửa 41 tờ bản đồ 27 (Diện tích đất này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T3 bà L1). Gia đình ông T3 bà L1 sử dụng diện tích đất 828m² tại thửa 28, tờ bản đồ 27 (Diện tích đất này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ bà H2). Việc đổi đất có giấy tờ hay không thì ông không nắm được. Ông Đỗ bà H2 và ông T3 bà L1 đều sử dụng diện tích đất đã đổi và đóng phí nội đồng. Ông là người thu phí nội đồng, tính đóng phí nội đồng là 5,3kg thóc trên một sào. Bà L1 ông T3 đóng phí thủy lợi nội đồng thửa 28 tờ bản đồ 27, diện tích đất này gần nhà bà L1 ông T3 nên việc đổi đất là tiện cho việc sử dụng. Hiện nay gia đình bà L1 cụ thể là anh Trần Văn T (con trai) đang sử dụng trồng cà chua. Còn diện tích đất 980m² mà bà H2 ông Đ quản lý thì đang bỏ hoang. Về sổ sách nộp phí: Sau khi ông nghỉ ông bàn giao cho hợp tác xã, ông không được giữ và hai bên cũng không nợ khoản phí gì khác. Ông khẳng định có việc đổi đất trên thực tế có hai bên gia đình.

- Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản của Tòa án thể hiện:

+ Thửa đất số 28, tờ bản đồ số 27, địa chỉ tại Tổ dân phố Đ, phường H, quận Đ, thành phố Hải phòng có hiện trạng như sau:

Thửa đất do anh Trần Văn T đang quản lý, sử dụng, một phần diện tích xây nhà để ở, phần lớn diện tích để trồng trọt. Tổng diện tích thửa đất: 790,77m².

Tổng trị giá tài sản: 857.335.404 đồng.

Quyền sử dụng đất giá 800.000 đồng/m².

Trị giá tài sản trên thửa đất sau khi đã khấu hao:

Về trị giá công trình xây dựng là: 214.534.403 đồng.

Về trị giá cây cối hoa màu trên đất là: 10.185.000 đồng.

+ Thừa đất số 41, tờ bản đồ số 27, địa chỉ tại Tổ dân phố Đ, phường H, quận Đ, thành phố Hải phòng (nay là thừa đất số 293, tờ bản đồ số 19) có diện tích là 1.011,26 m².

Giá trị thừa đất là: 1.001,26 m² x 430.000 đồng/ m² = 434.841.800 đồng (Bốn trăm ba mươi tư triệu tám trăm bốn mươi một nghìn tám trăm đồng)

- Kết quả giám định chữ ký chữ viết: Tại Kết luận giám định số 39/KL-KTHS ngày 09/01/2025 của Phòng K2 - Công an thành phố H thể hiện: Chữ ký, chữ viết mang tên “Đỗ, Hoàng Đình Đ” tại mục “Bên B” trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết của người mang tên Hoàng Đình Đ trên các mẫu so sánh là không phải do cùng một người viết ra.

Chữ ký, chữ viết mang tên “H2, Phạm Thị H” tại mục “Bên B” trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của người mang tên Phạm Thị H trên các mẫu so sánh là do cùng một người ký, viết ra.

- *Tại phiên tòa sơ thẩm:*

Nguyên đơn vẫn giữ các yêu cầu khởi kiện và trình bày: Bà với bà L1 là hai chị em gái. Bà có diện tích đất 828m² đất nông nghiệp gần nhà bà L1, do bị gà phá không trồng trọt được nên năm 2010 bà đã đổi cho bà L1 để bà canh tác diện tích đất 980m². Việc đổi đất giữa bà H và bà L1 là đổi cấy, chỉ là bằng miệng, không có xác nhận của chính quyền địa phương, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên ông Hoàng Đình Đ. Bà không biết có Hợp đồng chuyển sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân ngày 02/3/2008, bà chỉ nhớ có một hôm đi làm đồng về nắng nóng, bà L1 có gọi bà vào nhà ký vào một tờ giấy bà không đọc nội dung, nhưng không phải Hợp đồng này. Diện tích đất của bà L1, sau khi đổi thì bà có trồng lúa và hoa màu, từ năm 2018 bà không trồng gì nữa, để không từ đó đến nay. Đối với việc đóng phí thủy lợi nội đồng thì bà vẫn đóng phí đối với diện tích đất 828m². Nay bà đề nghị bà L1 phải trả lại cho bà diện tích đất 828m². Khi làm đơn khởi kiện bà nghe nói diện tích đất 828m² đã chia cho ba người là bà L1, anh T, ông Q, bà H4, nên ông bà khởi kiện cả ông Q. Nay, Tòa án xác định ông Q, bà H4 không liên quan gì đến diện tích đất tranh chấp, ông bà đồng ý. Quá trình giải quyết vụ án, ông bà đã rút yêu cầu huỷ GCNQSDĐ mang tên ông Hoàng Đình Đ.

Bị đơn trình bày: Năm 1997 do diện tích đất nông nghiệp 828m² của nhà bà H hay bị gà phá nên bà H đã đổi lấy diện tích 980m² của gia đình nhà bà để tiện canh tác. Đến năm 2008 hai bên có lập Hợp đồng về việc chuyển đổi đất nêu trên, khi lập Hợp đồng bà H trực tiếp ký và ký thay cho ông Đ, bà cũng là người trực tiếp ký và ký thay cho ông T3, Hợp đồng chỉ có chữ ký của hai bên không có xác

nhận của chính quyền địa phương. Sau khi đổi đất thì hai bên sử dụng diện tích đất đã đổi, bà và gia đình phải mua thêm đất đổ vào mới trồng trọt được, bà đóng phí thủy lợi nội đồng với diện tích đất đã đổi là 828m², việc này địa phương và cán bộ thu thuế đều nắm được. Quá trình sử dụng đất bà còn hiến một phần đất để làm ngõ đi chung rộng như bây giờ, bà H ở gần nhà bà đều biết nhưng không có ý kiến gì. Nay bà H, ông Đỗ khởi K yêu cầu bà trả lại diện tích đất 828m² bà không đồng ý, bà đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà H, ông Đ.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

Có đủ căn cứ xác định nguồn gốc đất là của ông Hoàng Đình Đỗ . Tại thời điểm đổi đất, theo quy định của pháp luật thì các bên được phép chuyển đổi ruộng đất cho nhau. Về hình thức của hợp đồng đổi đất chưa tuân thủ đúng quy định tại Điều 126 Luật Đất đai năm 2003. Về nội dung của Hợp đồng không vi phạm điều cấm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Kết luận giám định thể hiện chữ ký của bà H trong hợp đồng đổi đất đúng là chữ ký của bà H. Bà H cũng khẳng định có việc đổi đất với nhau bằng miệng. Quá trình nhiều năm gia đình bà L1 quản lý, sử dụng thửa đất được đổi, san lấp mặt bằng, tôn tạo đất và tiến hành trồng trọt trên đất, hiến đất để làm ngõ đi chung, gia đình ông Đ bà H ở gần đó không có ý kiến gì. Do đó cần xác định ông Đ có biết và đồng ý với việc đổi đất giữa hai gia đình. Lời khai của cán bộ thu thuế các thời kỳ đều xác nhận việc đóng thuế đất là do ai sử dụng diện tích đất đã đổi thì đóng thuế đối với diện tích đất đó và khẳng định có việc đổi đất giữa hai gia đình. Như vậy có căn cứ xác định có việc đổi đất giữa vợ chồng ông Hoàng Đình Đ, bà Phạm Thị H với bà Phạm Thị L, ông Trần Văn T3.

Từ phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử:

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy GCN đối với diện tích 828m² tại thôn Đ, xã H, huyện K, Hải Phòng do UBND quận Đ, thành phố Hải Phòng đã cấp ngày 10/4/1996 mang tên ông Hoàng Đình Đỗ .

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bà Phạm Thị L trả lại quyền sử dụng đất đối với diện tích 790,77m² tại thửa đất số 28 tờ bản đồ 27, thôn Đ, xã H, huyện K (nay là thửa số 44 + 47 tờ bản đồ số 19, tổ dân phố Đ, phường H, quận Đ).

- Về án phí DSST: Nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- *Về tố tụng:*

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện

yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất nông nghiệp đã đổi trước đây. Do đó, quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp quyền sử dụng đất. Tại thời điểm khởi kiện, nguyên đơn có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó nguyên đơn đã rút yêu cầu này, căn cứ quy định khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34, Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng Hành chính, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

[2] Về người tham gia tố tụng: Theo Thông báo thụ lý vụ án, Tòa án xác định bị đơn là ông Trần Văn Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân quận Đ, bà Phạm Thị H4 (vợ ông Q). Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án thể hiện ông Q, bà H4 chỉ là hộ liên kề, không liên quan với thửa đất tranh chấp và nguyên đơn rút yêu cầu hủy GCNQSDĐ. Do đó, Tòa án không xác định ông Q là bị đơn và UBND quận Đ, bà Phạm Thị H4 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Văn T1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh H5.

- *Về nội dung:*

[4] Về nguồn gốc đất: Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự thể hiện: Diện tích đất tranh chấp 828m² thuộc thửa đất số 28 tờ bản đồ 27, theo sổ mục kê và tờ bản đồ năm 1995 thể hiện thửa đất này đứng tên chủ sử dụng là ông Hoàng Đình Đ, loại đất là đất hai lúa. Ngày 10 tháng 4 năm 1996 Ủy ban nhân dân huyện K đã cấp GCNQSDĐ thửa số 28, tờ bản đồ số 27 diện tích 828m² chủ sử dụng đất là ông Hoàng Đình Đ, GCNQSDĐ số vào sổ 01762/QSDD/KT07Q1 số 380013. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện diện tích đất theo hiện trạng là 790,77m², các đương sự và chính quyền địa phương đều xác nhận việc chênh lệch diện tích đất do quá trình sử dụng các đương sự đã hiến một phần đất để làm ngõ đi chung. Các đương sự đều xác nhận nguồn gốc đất đứng tên ông Hoàng Đình Đ. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Xét việc đổi đất giữa nguyên đơn và bị đơn: Quá trình sử dụng đất do diện tích đất 828m² thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 27 của nhà ông Đỗ bà H trồng sâu không cấy lúa được, thường xuyên bị gà phá nên ông Đỗ bà H2 đã đổi diện tích đất 828m² thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 27 cho gia đình bà Phạm Thị L và chồng là ông Trần Văn T3 để lấy diện tích 980m² thuộc thửa 41 tờ bản đồ số 27 của gia đình bà để trồng cà, cấy lúa cho gần nhà. Các bên không thống nhất về thời gian đổi đất, nguyên đơn có lời trình bày thời gian đổi đất là khoảng năm 2006, có lời khai trình bày khoảng năm 2010. Bị đơn trình bày việc đổi đất được

thực hiện từ năm 1997 nhưng đến năm 2008 mới lập hợp đồng. Tuy nhiên, căn cứ Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân thì thể hiện hai bên lập hợp đồng vào năm 2008. Cả hai thửa đất nêu trên đều đã được cấp GCNQSDĐ và thời hạn sử dụng đất trong GCNQSDĐ là tháng 8/2014. Như vậy, thời điểm đổi, diện tích đất không có tranh chấp; trong thời hạn sử dụng đất; đều trong cùng địa bàn phường H, quận Đ, thành phố Hải Phòng. Do đó theo quy định của điểm a, b, d khoản 1 Điều 106; khoản 2 Điều 113 của Luật Đất đai năm 2003, các bên được phép đổi đất cho nhau.

[6] Xét Hợp đồng chuyển sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân ngày 02/3/2008: Về hình thức của Hợp đồng: Hợp đồng được lập bằng văn bản, có chữ ký của Bên A là ông Trần Văn T3, bà Phạm Thị L và bên B là ông Hoàng Đình Đ và bà Phạm Thị H, không được công chứng, hay chứng thực hợp pháp, như vậy về hình thức của Hợp đồng chưa tuân thủ đúng quy định tại Điều 126 Luật Đất đai năm 2003.

[6.1] Nội dung của Hợp đồng nêu trên thể hiện: Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển đổi quyền sử dụng đất. Các bên chuyển đổi có nghĩa vụ giao các thửa đất cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất cho nhau vào thời điểm ngay sau khi ký xong hợp đồng chuyển đổi. Các bên chuyển đổi có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất đối với các thửa đất chuyển đổi tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Tại Điều 7 của Hợp đồng có quy định: *“Các thửa đất trong hợp đồng chuyển đổi trên sau này Nhà nước gia hạn hay giao và nêu Nhà nước thu hồi hay trưng dụng thì quyền lợi được hưởng cũng thuộc về các bên; có nghĩa là thửa đất của bên A đã đổi cho bên B thì bên B được hưởng và ngược lại”*. Như vậy, nội dung của Hợp đồng không vi phạm điều cấm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Trong hợp đồng không thể hiện thời gian đổi đất là bao lâu.

[6.2] Ông Đ, bà H xác nhận có việc đổi đất giữa hai bên, song việc đổi đất chỉ bằng miệng, không lập thành văn bản, ông bà không ký vào Hợp đồng do bà L cung cấp cung cấp, song bà H khẳng định khoảng năm 2018 – 2019 khi bà đi làm đồng về thì ông T3 có gọi vào để ký 01 giấy viết tay, do trời nắng bà không đọc kỹ nội dung, nên bà đã ký.

[6.3] Tòa án đã thực hiện việc trưng cầu giám định đối với Hợp đồng đổi đất nêu trên và kết quả thể hiện chữ ký chữ viết của bà H trong Hợp đồng là do cùng một người ký và viết ra; chữ ký, chữ viết của ông Đỗ K1 phải do cùng một người ký và viết ra. Bà L trình bày do là hai chị em gái, tin tưởng nhau nên bà H đã ký thay ông Đ và bà L ký thay cho ông T3.

[6.4] Căn cứ vào sự thừa nhận của các bên đương sự, các tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập được thì có đủ cơ sở xác định có việc đổi đất giữa vợ chồng ông Hoàng Đình Đ, bà Phạm Thị H với bà Phạm Thị L, ông Trần Văn T3.

[7] Về việc sử dụng đất sau khi đổi: Sau khi thực hiện việc đổi đất, gia đình bà L đã quản lý, sử dụng thửa đất được đổi, san lấp mặt bằng, tôn tạo đất và hiện nay anh Trần Văn T là con trai bà L, ông T3 đang trồng cà chua, xây một lán tạm trên đất. Ngoài ra, gia đình bà L đã cắt một phần đất để làm ngõ đi chung; bà H là chị gái bà L; gia đình bà H, ông Đỗ Đ1 ở địa phương và ở gần nhà bà L. Song, bà H, ông Đỗ M1 thời gian dài không có ý kiến gì về việc đổi đất. Mặt khác, xác minh tại địa phương, cán bộ thu thuế các thời kỳ đều xác nhận có việc đổi đất giữa hai gia đình và việc đóng thuế đất là do ai sử dụng diện tích đất đã đổi thì đóng thuế đối với diện tích đất đó. Bà H xác định đổi với diện tích đất 980m² bà vẫn sử dụng trồng cà, cấy lúa từ năm 2010 đến 2018, còn từ năm 2018 thì không sử dụng nữa hiện nay đang bỏ không.

[8] Quá trình sử dụng đất, do xuất phát từ mối quan hệ ruột thịt, bà H và bà L là chị em gái trong một gia đình, nên bà L cứ sử dụng đất mà không đăng ký kê khai, không làm thủ tục cấp đổi quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mình sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Như vậy có căn cứ xác định có việc đổi đất giữa vợ chồng ông Hoàng Đình Đ, bà Phạm Thị H với bà Phạm Thị L, ông Trần Văn T3.

[9] Từ phân tích nêu trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[10] Đối với yêu cầu hủy GCNQSDĐ: Nguyên đơn có yêu cầu hủy GCNQSDĐ số 01762/QSDĐ/KT 07Q1 ngày 10/4/1996 mang tên ông Hoàng Đình Đ. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã rút yêu cầu này nên cần đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu hủy GCNQSDĐ nêu trên của nguyên đơn.

[11] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí giám định, không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 25; khoản 1 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội: Yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 244, Điều 227, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ Điều 693, 694, 695, 696 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 106; khoản 2 Điều 113, Điều 126 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 25; khoản 1 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Buộc bà Phạm Thị L, ông Trần Văn Q phải trả lại tài sản là quyền sử dụng 828m² đất nông nghiệp của vợ chồng ông Đỗ bà H, có sổ thửa 28, tờ bản đồ số 27, diện tích đất 828m², đất 2 lúa, hạng đất 2, thời hạn sử dụng đến tháng 8/2014 đã được UBND huyện K, thành phố Hải Phòng cấp GCNQSDĐ, vào sổ cấp GCN QSDĐ số 01762/QSDĐ/KT 07Q1 ngày 10/4/1996, tên ông Hoàng Đình Đ .

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc huỷ GCNQSDĐ số G380013 sổ vào sổ 01762/QSDĐ/KT 07Q1 ngày 10/4/1996 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho ông Hoàng Đình Đ .

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Nguyên đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo của các đương sự: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, Điều 7, 7a và Điều 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Hải Phòng;
- Cục THADS TP Hải Phòng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Bùi Thị Thúy Hà