TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN QUẢNG XƯƠNG** **TỈNH THANH HÓA**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 03/2017/DS-ST Ngày: 27/9/2017 V/v tranh chấp đòi lại tài sản: 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 toạ phiên toà: Bà Lê Thị Dung

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Sỹ Quyền

Bà Trịnh Thị Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Huyền - 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 gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai – Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa.

Ngày 27 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 13/2016/TLST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2016 về tranh chấp "Đòi lại tài sản" (quyền sử dụng đất) theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2017/QĐXX- ST ngày 14 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Kiều Văn T, sinh năm 1972

Cư trú tại: Thôn L, xã T, huyện Q, tỉnh Thanh Hoá.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn*: Chị Lê Thị T, sinh 1974.

Cư trú tại: Thôn L, xã T, huyện Q, tỉnh Thanh Hoá.

- *Bị đơn:*

1. Anh Hoàng Đình H, sinh năm 1976

2. Chị Mai Thị V, sinh năm 1975

Đều cư trú: Thôn L, xã T, huyện Q, tỉnh Thanh Hoá.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Mai Thị V: anh Hoàng Đình H

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

1. Ông Hoàng Đình T, sinh năm 1955

2. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1954

Đều cư trú: Thôn L, xã T, huyện Q, tỉnh Thanh Hoá.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Đình T: bà Phạm Thị T

3. Chị Trần Thị C, sinh năm 1970

Cư trú tại: Thôn 1, xã K, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Hoàng Đình C, sinh năm 1957 (vắng mặt)

Cư trú tại: Thôn L, xã T, huyện Q, tỉnh Thanh Hoá.

2. Ông Kiều Văn H, sinh năm 1940 (vắng mặt)

Cư trú tại: Thôn L, xã T, huyện Q, tỉnh Thanh Hoá.

Tại phiên tòa có mặt anh Kiều Văn T, chị Lê Thị T, anh Hoàng Đình H, bà Phạm Thị T; Vắng mặt ông Hoàng Đình T, chị Mai Thị V; Chị Trần Thị C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn (anh Kiều Văn T), người đại diện theo ủy quyền của anh Kiều Văn T (chị Lê Thị T) trình bày và đề nghị:

Tháng 10 năm 1993 anh được giao và được cấp GCNQSD đất diện tích 1.400m^2 đất màu tại thửa 111, tờ bản đồ số 03, bản đồ địa chính xã T, địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa. Vị trí thửa đất: Phía Đông giáp đất nhà anh H, phía Tây giáp đường thôn, phía Nam giáp đất nhà ông L, phía Bắc giáp đường thôn. Năm 1994 do anh muốn đi làm ăn xa nên anh cho gia đình bà Phạm Thị T, ông Hoàng Đình T thuê 700m^2 với giá 2.600.000đồng, thời hạn thuê đến năm 2013; 700m^2 đất còn lại anh cho ông T, bà T mượn, thời hạn mượn thì lúc nào anh đi làm ăn ở Miền Nam về thì anh lấy lại để sử dụng. Việc cho thuê cho mượn chỉ là thỏa thuận miệng, không làm thành văn bản giấy tờ. Năm 1996 anh và chị Lê Thị T (vợ sau của anh) đến đòi ông T, bà T trả lại phần đất đã cho mượn nhưng gia đình ông T, bà T không trả vì vậy anh để đến khi hết thời hạn cho thuê 700m^2 mới đòi lại toàn bộ diện tích đất đã cho thuê và cho mượn. Cuối năm 2013 anh T, chị T vào nhà ông T, bà T đòi lại đất nhưng ông T, bà T không trả. Toàn bộ diện tích đất 1.400m^2 từ năm 1998 đến nay vợ chồng anh Hoàng Đình H, chị Mai Thị V (con trai ông T, bà T) quản lý sử dụng. Quá trình sử dụng, năm 2005 anh H chị V đã xây dựng nhà ở, đến 2015 xây tiếp nhà ngang và công trình phụ. Từ năm 2014 anh T làm đơn đề nghị UBND xã T và Tòa án Quảng Xương giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa anh và gia đình ông T bà T, anh H chị V. Anh T đề nghị Tòa án giải quyết buộc anh Hoàng Đình H, chị Mai Thị V phải trả lại cho anh diện tích 1.400m^2 đất màu tại thửa 111, tờ bản đồ số 03, bản đồ địa chính xã T, địa chỉ tại: Thôn L, xã T, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa mà anh đã được giao và cấp GCNQSD đất từ năm 1993.

Tại các phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải, đối chất và các văn bản báo cáo đề nghị anh T trình bày:

+ Năm 1992 anh T xây dựng gia đình với chị Trần Thị C nhưng không đăng ký kết hôn và có thời gian chung sống từ năm 1992 đến năm 1994 có 1 con chung. Chị C là người xã K, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa, khi xây dựng gia đình với anh thì về xã T, huyện Q sinh sống nhưng không thực hiện việc chuyển khẩu về xã T. Năm 1994 vì anh có ý định đi Miền Nam làm ăn nên anh và chị C có bàn bạc và cho ông T, bà T thuê 700m^2 đất, thời hạn thuê đất đến năm 2013, giá thuê đất là 2.600.000đồng. Bà T trả tiền thuê đất bằng 02 chỉ vàng và 1.500.000đồng; khi bà T giao tiền vàng thì có mặt anh T, chị C, ông T, bà T và chị C là người trực tiếp nhận tiền vàng từ bà T. 700m^2 đất anh cho ông T bà T mượn. Anh không biết chữ, không biết viết. Anh T khẳng định Giấy nhượng đất do bà T xuất trình tại Tòa án trong quá trình anh khởi kiện từ năm 2014 đến nay có chữ ký T, C, T, T anh không viết, không ký. Anh T khẳng định không chuyển nhượng đất cho ông T, bà T và không có văn bản nhượng đất như xuất trình của bà T, ông T. Năm 1994 sau khi cho ông T bà T thuê mượn đất anh T đi làm ăn trong Miền Nam 01 tháng rồi về, khi anh về anh và chị Chân chung sống được khoảng 1 tuần thì chị C bỏ lại con cho anh nuôi và đi đâu anh không biết. Anh không cung cấp cho Tòa án địa chỉ cư trú của chị C được. Từ thời gian năm 1994 chị C không quay về xã T sinh sống và đến ngày 04/8/2017 anh mới gặp lại chị C tại phiên hòa giải đối chất tại Tòa án. Việc chị C trình bày là năm 1994 anh và chị C chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 1.400m^2 đất cho ông T, bà T với giá 2.600.000 đồng, khi chuyển nhượng có viết "Giấy nhượng đất" đưa cho bà T, ông T là ý kiến của chị C do chị C tự viết giấy, tự bán đất cho ông T bà T còn anh chỉ thỏa thuận cho ông T bà T thuê và mượn đất. Anh không đề nghị giám định chữ ký chữ viết đối với văn bản nhượng đất do bà T, ông T xuất trình.

Năm 1996 anh T xây dựng gia đình với chị Lê Thị T, sinh sống ổn định và làm nghề nông tại thôn L, xã T, huyện Q.

Việc năm 1994 anh cho ông T, bà T thuê, mượn đất chỉ mình anh biết, bố mẹ anh và các anh em trong gia đình không ai biết .

Hiện trạng đất thời điểm gia đình anh cho ông T, bà T thuê mượn thì đất trũng hơn so với hiện tại, việc trong quá trình sử dụng đất ông T, bà T, anh H, chị V cải tạo đất là để sử dụng và theo anh công sức cải tạo đất là không đáng kể, anh không có trách nhiệm bồi thường công sức cải tạo đất cho anh H, chị V, ông T, bà T.

- Bị đơn (anh Hoàng Đình H, chị Mai Thị V) trình bày và đề nghị:

Diện tích 1.400m^2 đất màu tại thửa 111, tờ bản đồ số 03, bản đồ địa chính xã T hiện vợ chồng anh H, chị V đang sử dụng là đất của bố mẹ anh H (ông Hoàng Đình T, bà Phạm Thị T) mua của vợ chồng anh Kiều Văn T, chị Trần Thị C từ năm 1994. Sau khi nhận chuyển nhượng bố mẹ anh canh tác sử dụng đất, đến năm 1998 thì bố mẹ anh cho vợ chồng anh canh tác sử dụng; Hiện trạng đất năm 1994 là đất hoang hóa, trũng nước không sử dụng được. Công sức cải tạo đất hơn 20 năm qua của bố mẹ anh và vợ chồng anh chị là không kê khai cụ thể được. Từ năm 1998 đến nay gia đình anh thực hiện đóng góp nghĩa vụ tài chính toàn bộ diện tích đất 1.400m^2. Vợ chồng anh chị không đồng ý việc anh T đòi lại đất đã chuyển nhượng từ năm 1994 cho bố mẹ anh.

Tại các phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải đối chất và các văn bản báo cáo đề nghị - anh H, chị V trình bày:

Năm 2002 khi thực hiện dồn điền đổi thửa thì tất cả các hộ dân trong toàn xã đã được thông báo về việc thực hiện kê khai giữa các hộ gia đình có đất chuyển đổi, chuyển nhượng...Thời điểm đó gia đình anh T, chị T cũng có mặt tại địa phương thực hiện việc kê khai đất mà hiện anh T, chị T đang sử dụng. Bố mẹ anh và anh đứng ra kê khai diện tích đất gia đình anh đang sử dụng đã nhận chuyển nhượng từ 1994 của anh T, chị C. Danh sách các hộ dân đứng tên các thửa đất sau dồn điền đổi thửa được thực hiện công khai và suốt thời gian từ 1994 đến đến năm 2013 anh T chị T vẫn sinh sống cùng thôn L, xã T hơn nữa hai gia đình có quan hệ anh em họ hàng nên vẫn thường gặp gỡ nhau nhưng từ năm 1994 đến năm 2013 anh T không có ý kiến tranh chấp gì. Kể cả việc từ năm 1998 bố mẹ anh dỡ nhà tranh cũ của nhà anh T để xây nhà, năm 2002 tiếp tục xây dựng các công trình trên đất, anh T chị T cũng không có ý kiến gì. Mãi đến năm 2014 thì anh T có đơn kiện gia đình anh để đòi lại đất. Đến năm 2015-2016 vợ chồng anh xây dựng sữa chữa thêm thì chính quyền địa phương có yêu cầu gia đình anh không được xây dựng vì đất đang có tranh chấp. Hiện vợ chồng anh đang sử dụng đất của bố mẹ anh đã mua của anh T chị C, bố mẹ anh cho anh đứng tên kê khai nhưng chưa được cấp GCNQSD đất, cũng chưa làm hợp đồng tặng cho. Việc vợ chồng anh chị đang sử dụng diện tích đất mà bố mẹ anh mua của anh T, chị C thì vợ chồng anh và bố mẹ anh tự thỏa thuận mà không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Theo thông báo của Tòa án yêu cầu nộp tài liệu chứng cứ về việc sử dụng đất đúng mục đích (đất màu): Từ năm 1994 đến nay bố mẹ anh và vợ chồng anh chị vẫn sử dụng đất trồng màu (trồng lúa, trồng thuốc lào). Việc xây dựng công trình trên diện tích đất màu là để có điều kiện trực tiếp sản xuất cải tạo đất; mặt khác năm 2002 khi kê khai diện tích đất đang sử dụng thì gia đình có đề nghị chuyển mục đích 200m^2 đất ở thể hiện tại các biên bản giao đất của UBND xã T, tuy nhiên chưa được cấp GCNQSD đất.

Về diện tích đất tăng thêm so với diện tích đất theo hồ sơ địa chính năm 1993 là do vợ chồng anh khai hoang thêm. Quá trình sử dụng đất từ 1994 bố mẹ anh và vợ chồng anh không được giao cấp thêm, không mua bán thêm, không chuyển nhượng bớt đi.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ngày 22/3/2017, bà Phạm Thị T có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà (Hoàng Đình T, Phạm Thị T) và anh Kiều Văn T, chị Trần Thị C xác lập từ năm 1994.

+ Bà Phạm Thị T, ông Hoàng Đình T trình bày và đề nghị: Nguồn gốc diện tích 1400m^2 (đất màu) là của anh T chị C được nhà nước giao tháng 10/1993, do anh T chị C không làm nên tháng 3/1994 đã thỏa thuận bán cho vợ chồng ông bà, giá chuyển nhượng thỏa thuận là 2.600.000đ. Gia đình ông bà đã giao cho anh T chị C 1.500.000đ tiền mặt và 02 chỉ vàng (trị giá 2.600.000đ); Anh T chị C đã nhận đủ số tiền bán đất. Khi ông bà giao tiền đất thì anh T, chị C cũng giao cho ông bà một giấy nhượng đất viết sẵn có chữ ký của bên bán T, C. Bà đọc giấy thấy nội dung viết rõ

ràng và đã có chữ ký của bên bán đất nên ông bà ký vào bên mua và cất giữ. Ông T, bà T khẳng định diện tích 1.400m^2 hiện đang tranh chấp là ông bà đã mua của anh T chị C từ 1994 và từ 1998 đã cho vợ chồng con trai là Hoàng Đình H quản lý sử dụng. Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất của nguyên đơn và đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà và anh T, chị C đã xác lập từ năm 1994.

Tại các phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải đối chất và các văn bản báo cáo đề nghị - ông T, bà T trình bày:

- Về việc chữ viết, chữ ký trong giấy nhượng đất ông bà không biết có phải là của anh T chị C không và cũng không biết đó là chữ của ai vì là giấy viết sẵn anh T, chị C đưa cho ông bà khi nhận tiền bán đất nên sự thực ai viết chỉ anh T, chị C mới biết. Vì tin tưởng anh T chị C và không hiểu biết pháp luật nên lúc đó ông bà không yêu cầu anh T chị C viết giấy trước mặt và cũng không xin xác nhận của chính quyền địa phương.

- Việc Tòa án thông báo yêu cầu gia đình ông bà nộp các tài liệu chứng minh và tính trị giá công sức cải tạo đất cụ thể đối với khu đất đang tranh chấp gia đình ông bà không thể tính cụ thể mồ hôi công sức đã bỏ ra để cải tạo đất, chỉ biết vợ chồng ông bà đã bỏ rất nhiều công sức và đến năm 1998 vợ chồng ông bà động viên vợ chồng con trai Hoàng Đình H, rồi các con tập trung cải tạo, thậm chí phải xây nhà để cho vợ chồng con trai trực tiếp ở để động viên con cải tạo và sử dụng đất. Hiện trạng đất lúc mua của anh T, chị C là đất hoang, trũng nước, canh tác khó khăn, trên đất (phía Tây có một lều lá) tạm bợ, đến năm 1998 vợ chồng ông bà dỡ cái lều, xây hai gian nhà ngang cho vợ chồng Hoàng Đình H ở để có thể trực tiếp cải tạo đất. Đồng thời có làm một móng nhà, đến 2002 gia đình ông bà xây nhà bằng gạch, vôi vữa; đến 2013 xây tiếp nhà ngang và công trình phụ. Ngoài diện tích làm nhà thì hiện tại vợ chồng H và V đang sử dụng trồng thuốc lào, trồng lúa. Ông bà khẳng định suốt thời gian từ 1994 đến đầu năm 2013 anh T chị T biết nhưng không hề có ý kiến gì mặc dù anh T chị T thường xuyên gặp gỡ gia đình ông bà. Mãi đến cuối năm 2013 ông bà mới thấy UBND xã T hỏi gia đình ông bà về việc mua bán hay thuê đất của anh T. Đến 2014 gia đình ông bà mới biết anh T chị T khởi kiện vợ chồng ông bà, sau đó lại rút đơn và kiện vợ chồng con trai ông bà là Hoàng Đình H và Mai Thị V.

- Về yêu cầu trình bày lý do tại sao chưa sang tên GCNQSD đất và hiện GCNQSD đất anh T vẫn đang giữ, vì đến thời điểm hiện nay ở xã T người dân cũng đa số chỉ sử dụng đất mà chưa nghĩ phải sang tên trích lục vì sợ tốn tiền, còn đối với khu đất ông bà mua của anh T chị C do tin tưởng anh T là cháu nên khi anh T nói khất sổ đỏ vì đang vay ngân hàng và để anh T tách 10 thước đất màu ngoài đồng xóm nên ông bà cũng đồng ý và không nghĩ đến việc anh T lại đòi lại đất đã bán cho ông bà.

- Năm 2002 thực hiện dồn điền đổi thửa ông bà để cho vợ chồng con trai Hoàng Đình H, Mai Thị V đứng tên kê khai toàn bộ diện tích đất đã mua của anh T chị C nhưng chưa làm thủ tục tặng cho vợ chồng anh H, chị V theo qui định pháp luật.

- Việc Tòa án yêu cầu cung cấp địa chỉ của chị C thì ông bà chỉ biết chị C thì đã bỏ đi và không ở địa phương từ 20 năm nay, nghe nói hiện đang bên Trung Quốc.

- Chị Lê Thị T và anh Kiều Văn T xây dựng gia đình sau thời gian anh T chị C bán đất cho vợ chồng ông bà nên chị T không có liên quan gì và cũng không biết gì việc mua bán đất giữa ông bà và anh T, chị C.

- Về việc diện tích và vị trí thửa đất thì vẫn nguyên như khi mua, việc thực tế đất hiện tại có tăng giảm diện tích hay không thì gia đình không đo lại chỉ biết đã bỏ rất nhiều công sức để cải tạo, diện tích nguyên trạng gia đình ông bà không mua bán hay được giao cấp đất thêm .

+ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chị Trần Thị C

Quá trình giải quyết vụ án qua xác minh thì chị Trần Thị C bỏ đi làm ăn xa không có mặt tại xã T và xã K, huyện Q. Qua cung cấp thông tin của gia đình chị C chỉ biết chị C hiện đang làm ăn tại Trung Quốc và không có địa chỉ cụ thể, chỉ xác định nơi cư trú cuối cùng của chị C là thôn 1, xã K, huyện Q. Tòa án đã tiến hành triệu tập và yêu cầu gia đình chị C thông báo cho chị C về Tòa án làm việc. Đến ngày 04/8/2017 chị C mới có mặt theo triệu tập của Tòa án.

Tại bản tự khai, báo cáo đề nghị, phiên họp kiểm tra việc tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải và đối chất Trần Thị C trình bày và đề nghị: Năm 1992 chị xây dựng gia đình với anh Kiều Văn T, được hai bên gia đình tổ chức lễ cưới nhưng không đăng ký kết hôn. Chị và anh T có một con chung. Năm 1993 gia đình anh chị được giao và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 sào 10 thước đất màu tại thôn L, xã T, huyện Q. Vì điều kiện hoàn cảnh gia đình khó khăn không có sức lao động nên vợ chồng anh chị bàn bạc thống nhất bán toàn bộ diện tích đất màu được giao cho ông T, bà T với giá bán đất là 2.600.000đồng, khi bán đất có làm giấy viết tay và vì anh T không biết chữ nên chữ ký chữ viết trong "Giấy nhượng đất" mà bà T, ông T cung cấp cho Tòa án là của chị viết. Bà T giao tiền và vàng cho vợ chồng anh chị, chị là người trực tiếp nhận tiền vàng của bà T. Đến năm 1995 chị bỏ đi làm ăn xa và không có địa chỉ cố định. Gia đình chị có liên lạc việc Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng đến nay chị mới thu xếp về được. Chị khẳng định việc mua bán đất giữa các bên đã xong xuôi từ 1994 và không biết là giữa anh T và ông T, bà T, anh H, chị V xảy ra tranh chấp.

Người làm chứng:

+ Ông Hoàng Đình C trình bày: Thời gian từ năm 1990 đến năm 2004 ông làm cán bộ địa chính xã T, huyện Q. Nguồn gốc diện tích đất hiện anh H, chị V đang sử dụng là của hộ anh Kiều Văn T được giao năm 1993. Việc các bên mua bán chuyển nhượng cụ thể thế nào ông không biết vì các bên không làm thủ tục qua xã. Sau thời điểm hộ anh T được giao đất một thời gian thì gia đình ông T, bà T, anh H chị V canh tác sử dụng. Từ năm 2000 chính quyền địa phương bắt đầu thực hiện chính sách dồn điền đổi thửa theo NĐ 64/CP và có thông báo cho các hộ gia đình thực hiện việc kê khai diện tích đất các hộ chuyển nhượng, thừa kế, chuyển đổi....Thời điểm đó gia đình ông T, bà T đứng ra kê khai diện tích đất của anh T đã chuyển nhượng và cho con là anh H, chị V đứng tên. Việc anh H chị V canh tác sử

dụng đất và kê khai đứng tên thửa đất trong suốt thời gian ông làm cán bộ địa chính xa từ 1990 đến 2004 và sau đó là thời gian ông làm trưởng thôn L, xã T từ tháng 01/2007 đến 23/12/2011 anh T không có ý kiến thắc mắc hay khiếu nại, khiếu kiện gì về việc tranh chấp hay đòi lại diện tích đất anh H chị V đang sử dụng.

+ Ông Kiều Văn H trình bày: Ông là bố đẻ anh T và là anh em con dì với bà T. Việc giữa anh T, bà T, ông T mua bán đất cụ thể thế nào ông không biết. Anh T không trao đổi với ông, vợ chồng ông không biết, không liên quan, không dàn xếp và không có ý kiến gì về tranh chấp diện tích đất giữa con ông (anh T) và ông T, bà T, anh H, chị V. Do hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn nên anh T không được đi học, anh T không biết chữ.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn, bị đơn có đơn đề nghị Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá toàn bộ tài sản hiện đang tranh chấp.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ xác định: Diện tích đất hiện đang tranh chấp theo hồ sơ địa chính và GCNQSD đất năm 1993 là 1.400m^2 tại thửa số 111, tờ bản đồ số 03, bản đồ địa chính xã T, loại đất màu. Theo hồ sơ địa chính chỉnh lý năm 2002 là thửa 325, tờ bản đồ số 03, diện tích đất là 1.786 m^2, diện tích đất đo thực tế là: 1.928 m^2. Công trình trên đất gồm: 01 nhà mái bằng xây năm 2004 (nhà trên), diện tích 41,26m^2 tường xây gạch đất nung 220, quét vôi, nền lát gạch Ceramic 400x400; 01 nhà mái ngói, hiên đổ bằng (nhà dưới) xây năm 1998 sửa năm 2015-2016 trong đó phần nhà đổ bằng diện tích 19,5 m^2 và phần nhà mái ngói diện tích 25,35 m^2; 01 khu bếp xây năm 2016 ốp gạch nằm trong phần nhà dưới. Tiếp giáp nhà dưới là 01 nhà tắm, công trình phụ, bể phốt xây năm 1998 sửa năm 2016: diện tích 17m^2, tường xây gạch cốm, mái lợp fiproximang, nền lát gạch bát. Phía sau công trình nhà trên, nhà bếp là chuồng trại chăn nuôi, diện tích 27m^2, xây gạch cốm, lợp ngói. Sân lát gạch bát đỏ diện tích 35,64 m^2, sân xi măng diện tích 48,14m^2. Còn lại đất trống trồng lúa nằm ở vị trí xung quanh công trình trên đất.

Ranh giới thửa đất:

+ Phía Đông: 5m giáp đất gia đình anh H;

+ Phía Tây: 49m giáp đường bê tông thôn;

+ Phía Nam: 75m giáp đất gia đình ông L;

+ Phía Bắc: 90m giáp đường bê tông thôn;

Tại biên bản định giá tài sản xác định:

1. 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 45.000đồng/m^2, diện tích: 1400m^2 đất màu x 45.000đồng/1m^2 = 63.000.000đồng.

Các công trình trên đất gồm: 01 nhà mái bằng, tường xây gạch đỏ 220, quét vôi, nền lát gạch Ceramic 400x400, xây năm 2004 (nhà trên), diện tích 41,26m^2,

giá trị còn lại: 57.533.000 đồng. 01 nhà mái ngói đổ bằng mái hiên (nhà dưới) trong đó: Phần nhà đổ bằng diện tích 19,5m^2 xây năm 1998 sửa năm 2015-2016, giá trị còn lại: 13.849.000 đồng; phần nhà mái ngói, tường xây gạch cốm, quét vôi, nền lát gạch Ceramic 400 x 400, xây năm 1998 sửa năm 2015- 2016 diện tích 25,35 m^2, giá trị còn lại: 15.255.000 đồng. Phần bếp ốp gạch diện tích 4,35 m^2 nằm trong nhà dưới xây năm 2016, giá trị còn lại: 1.981.000 đồng. Nhà vệ sinh, nhà tắm, bể phốt xây năm 1998 giá trị còn lại 4.901.000đồng, phần sửa ốp gạch năm 2016 giá trị = 2.698.000đồng. Bể nước xây 1998 giá trị còn 916.000đồng. Bể lọc nước xây năm 2016 giá trị còn lại: 1.721.000đồng. Chuồng trại xây gạch cốm, lợp ngói xây năm 2008, diện tích 27m^2, giá trị còn lại:1.542.000 đồng. Phần tường rào xây năm 1998 giá trị còn lại 635.000đồng, phần tường rào xây năm 2004 giá trị còn lại 5.080.000đồng, sân gạch xây năm 2016 giá trị còn lại: 1.147.000 đồng, sân xi măng xây năm 2016 giá trị còn lại: 1.848.000 đồng, cổng và trụ cổng xây năm 2013 giá trị còn lại 2.657.600 đồng.

Giá trị tài sản trên đất là: 111.763.600 đồng:

Tổng trị giá tài sản: Đất + công trình trên đất = 174.763.600 đồng.

Tại Văn bản về việc cung cấp thông tin địa chính của UBND xã Q xác định:

- Hồ sơ địa chính chỉnh lý năm 2002 của UBND xã T thửa đất hiện đang tranh chấp đứng tên anh Hoàng Đình H, chị Mai Thị V nhưng chưa được cấp GCNQSD đất.

- Qua kiểm tra hồ sơ về đất đai lưu tại xã T thì không có hồ sơ chuyển nhượng, cho thuê, cho mượn quyền sử dụng 1.400m^2 đất giữa anh Kiều Văn T và ông Hoàng Đình T, bà Phạm Thị T hay anh Hoàng Đình H, chị Mai Thị V vào năm 1994 - 1995.

- Ngày 01/10/1993 gia đình anh T được UBND huyện Q cấp 1.400m^2 đất màu, tại thửa 111 tờ bản đồ số 03, thời hạn sử dụng đất đến năm 2013, bản đồ địa chính xã T lập năm 1993 và cấp cho hộ gia đình, anh Kiều Văn T đứng tên chủ hộ. Tại sổ địa chính có ghi thêm tên Nguyễn Thị T là do sai sót.

- Qua kiểm tra hồ sơ lưu về việc đăng ký kết hôn tại UBND xã: không có trường hợp đăng ký kết hôn của anh Kiều Văn T và chị Trần Thị C. Như vậy trường hợp anh T chị C thời điểm năm 1993 là chung sống vợ chồng nhưng không thực hiện đăng ký kết hôn.

- Năm 2002 thực hiện Chỉ thị số 13 ngày 03/9/1998 của Ban Thường vụ tỉnh ủy Thanh Hóa về dồn điền đổi thửa đất nông nghiệp trong thời gian năm 2001 và 2002. UBND xã 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 diện tích đất nông nghiệp 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 thống 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 bà T, ông T là

người kê khai diện tích đất 1.400m^2 đất màu, tại thửa 111 tờ bản đồ số 03 đã nhận chuyển nhượng của anh Kiều Văn T và kê khai cho con trai là anh Hoàng Đình H đứng tên. Sổ địa chính xã T lập năm 2002 ghi tên chủ sử dụng đất là anh Hoàng Đình H, diện tích và số thửa được chỉnh lý cụ thể như sau: Từ thửa 111 năm 1993 thành thửa 325 năm 2002, từ diện tích 1140m^2 năm 1993 thành diện tích 1.786m^2 năm 2002.

- UBND xã T đã công khai danh sách dồn điền đổi thửa tại UBND xã và các nhà văn hóa thôn từ năm 2001 đến 2002 và không có hộ dân nào thắc mắc, UBND xã tiến hành hoàn tất hồ sơ trình UBND huyện để cấp đất NN cho các hộ theo qui định của Luật Đất đai.

- Từ năm 1993 đến năm 2013 UBND xã T không nhận được đơn khiếu nại khiếu kiện hoặc tranh chấp gì liên quan đất thửa đất hiện đang tranh chấp. Đến năm 2014 UBND xã T nhận được đơn đề nghị giải quyết đòi lại diện tích đất hiện đang tranh chấp của anh Kiều Văn T và chị Lê Thị T đối với bà Phạm Thị T, ông Hoàn Đình T và sau đó là tranh chấp đối với anh Hoàng Đình H chị Mai Thị V. UBND xã đã tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng không được.

- Từ năm 1998 đến nay hộ gia đình anh Hoàng Đình H, Mai Thị V là người thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với toàn bộ thửa đất.

- Lý do ngày 28/5/2015 UBND xã T tiến hành lập biên bản xử lý vi phạm hành chính về lĩnh vực đất đai đối với hộ anh Hoàng Đình H, chị Mai Thị V là do thời điểm đó hộ anh H chị V tiến hành sữa chữa xây dựng công trình trên đất Tòa án đang giải quyết tranh chấp.

- Việc diện tích đất tăng: Năm 1993 là 1.140m^2, năm 2002 là 1.786m^2, diện tích đất hiện đo thực tế là 1.928m^2(tăng 528m^2) là do anh H chị V sử dụng 386m^2 đất khai hoang cồn hộc và 142m^2 đất hành lang đường và bờ mương do UBND xã quản lý.

Tại phiên tòa, các đương sự không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ gì, không thỏa thuận với nhau được việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn (anh T) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và có ý kiến: nếu anh H chị V thống nhất trả lại đất cho anh thì anh T sẽ cho anh H, chị V phần diện tích đất có công trình xây dựng. Bị đơn (anh H, chị V) giữ nguyên quan điểm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập (bà T) giữ nguyên yêu cầu đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập từ năm 1994 giữa anh T, chị C và bà T, ông T là có hiệu lực pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quảng Xương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự 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 chấp hành đúng quy định pháp luật về tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị áp dụng Điều 264; Điều 705; điểm c khoản 1 Điều 706; 707; 708; 709; 710; 711; 712; 713 Bộ luật dân sự 1995; Điều 256, 697, 698,

699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005. Khoản 1,2 điều 3; khoản 2 điều 33, điểm c khoản 1 điều 75 Luật đất đai năm 1993; Điều 69, 105, 106, 107, 113 Luật Đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 126; khoản 3 Điều 210 Luật đất đai 2014 về thời hạn sử dụng đất; khoản 2, 3 Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai; 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 Kiều Văn T về việc "Đòi lại tài sản: quyền sử dụng đất".

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị T.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập năm 1994 giữa anh Kiều Văn T, chị Trần Thị C và ông Hoàng Đình T, bà Phạm Thị T có hiệu lực pháp luật. Diện tích vị trí đất theo hợp đồng chuyển nhượng được xác định: 1.400m^2 đất màu tại thửa số 111, tờ bản đồ số 03, bản đồ địa chính xã T, theo hồ sơ địa chính chỉnh lý năm 2002 là thửa 325, tờ bản đồ số 03, bản đồ địa chính xã T, địa chỉ thửa đất: Thôn L, xã T, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa.

Vị trí, ranh giới thửa đất:

+ Phía Đông: 5m giáp đất gia đình anh H;

+ Phía Tây: 49m giáp đường bê tông thôn;

+ Phía Nam: 75m giáp đất gia đình ông L;

+ Phía Bắc: 90m giáp đường bê tông thôn.

Tạm giao cho anh Hoàng Đình H, chị Mai Thị V được quyền sử dụng diện tích đất 1.400m^2 đất theo hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T, ông T và anh T chị C xác lập năm 1994.

Anh H, chị V, ông T, bà T có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp GCNQSD đất theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Anh Kiều Văn T phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện đòi lại tài sản (quyền sử dụng đất) cho thuê cho mượn hiện bị đơn đang quản lý, sử dụng - Đây là quan hệ pháp luật "Đòi lại tài sản" theo qui định tại Điều 256 BLDS 2005, khoản 9 Điều 26 BLTTDS và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo qui định tại điểm a khoản 1 Điều 35 BLTTDS.

Các giao dịch dân sự do các bên xác lập từ năm 1994 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, các qui định về thời hạn sử dụng đất của Luật Đất đai năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành để giải quyết.

- Về nội dung:

[2] Về diện tích đất hiện đang tranh chấp: Từ các chứng cứ thu thập được về thông tin địa chính, có cơ sở xác định diện tích đất theo GCNQSD đất tại thời điểm xác lập giao dịch là: 1.400m^2, loại đất màu, thời hạn sử dụng đến năm 2013, đất giao cấp cho hộ gia đình, GCNQSD đất đứng tên anh Kiều Văn T. Trình bày của anh T chị C phù hợp với kết quả xác minh: Năm 1992 anh T chị C xây dựng gia đình và có thời gian chung sống tại thôn L, xã T từ năm 1992 đến 1994. Khi xây dựng gia đình anh Kiều Văn T và chị Trần Thị C không đăng ký kết hôn, chị C không chuyển khẩu về xã T nhưng tại thời điểm giao cấp đất nông nghiệp gia đình anh T chị C sinh sống tại xã T vì vậy hộ gia đinh anh T chị C thuộc đối tượng được giao cấp đất nông nghiệp theo qui định tại khoản 1 Điều 7 Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 ban hành qui định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sử dụng đất nông nghiệp: Đối tượng được giao đất nông nghiệp có "những người sống chính bằng nông nghiệp cư trú tại địa phương nhưng chưa có HKTT mà được UBND xã xác nhận", phù hợp với nội dung cung cấp thông tin địa chính của UBND xã T: Đất cấp cho hộ gia đình và anh Kiều Văn T là người đứng tên GCNQSD đất; như vậy: Không có căn cứ chấp nhận ý kiến của anh T về việc diện tích đất hiện đang tranh chấp là đất nông nghiệp giao cấp cho cá nhân anh.

Diện tích đất tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là 1.400m^2, phù hợp với diện tích đất nguyên đơn được cấp GCNQSD đất thời điểm 1993. Qua biến động theo hồ sơ địa chính chỉnh lý 2002 sau dồn điền đổi thửa diện tích đất hiện đang tranh chấp đứng tên anh Hoàng Đình H là 1.786m^{2,} đất tại thửa 325, tờ bản đồ số 03 Bản đồ địa chính xã T (địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa) và diện tích đất hiện trạng thực tế anh H chị V đang sử dụng là 1.928m^2.

Đối với diện tích đất nông nghiệp tăng thêm so với thời điểm xác lập giao dịch và theo GCNQSD đất giao cấp đất nông nghiệp năm 1993 là 528 m^2 trong đó có 386m^2 do khai hoang cồn hộc và 142m^2 là đất lấn chiếm thuộc quyền quản lý của UBND xã T.

- Về thời hạn sử dụng đất theo qui định của pháp luật: Diện tích đất theo GCNQSD đất cấp năm 1993 đứng tên anh Kiều Văn T có thời hạn sử dụng đến năm 2013 - theo quy định tại khoản 1 Điều 126; khoản 3 Điều 210 Luật đất đai năm 2014; khoản 2, 3 Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/4/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2014 thì "Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao, công nhận, nhận chuyển quyền sử dụng đất, khi hết thời hạn sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126 và khoản 3 Điều 210 của Luật đất đai mà không phải làm thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất". Như vậy khi hết thời hạn sử dụng đất thì người đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao, công nhận, nhận chuyển quyền sử dụng đất tiếp tục được sử dụng đất theo thời hạn của Luật đất đai mà không phải làm thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.

[3] Xét yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất của nguyên đơn:

Có cơ sở để xác định: Tháng 10/1993 gia đình anh T chị C được giao cấp hợp pháp diện tích đất nông nghiệp hiện đang tranh chấp; từ tháng 3/1994 đến năm 1997 ông Hoàng Đình T, bà Phạm Thị T quản lý sử dụng diện tích đất nông nghiệp hiện đang tranh chấp và từ năm 1998 đến nay ông T, bà T cho vợ chồng con trai là anh Hoàng Đình H, chị Mai Thị V quản lý sử dụng.

Có cơ sở để xác định: năm 1994 anh Kiều Văn T, chị Trần Thị C đã chuyển nhượng diện tích đất hiện đang tranh chấp cho ông Hoàng Đình T, bà Phạm Thị T từ các căn cứ sau: Anh T khẳng định tháng 3/1994 anh cho ông T bà T thuê mượn đất nhưng không xuất trình được văn bản giấy tờ gì về việc cho thuê cho mượn. Bà T, ông T khẳng định tháng 3/1994 anh T chị C đã chuyển nhượng cho ông bà toàn bộ diện tích 1400m^2, với giá tiền 2.600.000 đồng và xuất trình "giấy nhượng đất". Trình bày của chị C phù hợp với chứng cứ do ông T, bà T xuất trình: Sau khi được giao cấp đất, do điều kiện không lao động được và anh T muốn đi làm ăn xa nên anh chị đã bàn bạc thống nhất chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất màu được giao cho ông T bà T, chữ ký chữ viết trong Giấy nhượng đất mà ông T, bà T xuất trình là chữ ký, chữ viết của chị vì anh T không biết chữ. Anh T thừa nhận tại thời điểm giao đất cho ông T, bà T có mặt anh, chị C, ông T, bà T. Bà T là người giao tiền, chị C là người nhận: 2 chỉ vàng và 1.500.000đồng. Anh T không biết chữ. Tòa án đã giải thích về quyền đề nghị trưng cầu giám định chữ ký chữ viết tại "Giấy chuyển nhượng đất" do ông T bà T xuất trình nhưng không ai đề nghị trưng cầu giám định. Từ năm 1994 đến 2013 anh T không có khiếu nại khiếu kiện việc gia đình ông T, bà T, anh H chị V sử dụng đất và đứng tên trong hồ sơ địa chính; phù hợp với các tài liệu chứng cứ hồ sơ thông tin địa chính do UBND xã T cung cấp: Năm 2001-2002 thực hiện dồn điền đổi thửa đất nông nghiệp, ông T, bà T đứng ra kê khai diện tích đất nhận chuyển nhượng của anh T và cho con trai là anh Hoàng Đình H đứng tên. Hộ anh Kiều Văn T kê khai diện tích đất hiện gia đình anh T đang sử dụng, không kê khai diện tích 1400m^2 đất hiện đang tranh chấp. UBND xã T công khai danh sách dồn điền đổi thửa tại các nhà văn hóa thôn từ năm 2001 đến 2002 nhưng không ai có ý kiến thắc mắc.Từ năm 1993 đến 2013 UBND xã T không nhận được đơn thư khiếu nại, khiếu kiện hoặc tranh chấp gì liên quan đến thửa đất hiện đang tranh chấp. Theo anh T việc anh cho ông T, bà T thuê, cho mượn đất không ai biết, gia đình anh: Bố mẹ các anh em và trong thôn xóm không ai biết. Như vậy trình bày của anh T việc năm 1994 cho ông T, bà T thuê 700m^2 đất và mượn 700m^2 là không có căn cứ và không phù hợp. Xác định diện tích 1.400m^2 gia đình anh T được giao cấp 1993 nhưng năm 1994 đã thực hiện chuyển nhượng cho ông T, bà T là có thật.

Từ các phân tích đánh giá nêu trên không có có sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc đòi lại quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

[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 :

Xác định tháng 3/1994 anh Kiều Văn T, chị Trần Thị C đã chuyển nhượng diện tích đất hiện đang tranh chấp cho ông Hoàng Đình T, bà Phạm Thị T. Sau khi nhận đất, từ tháng 3/1994 gia đình ông T, bà T sử dụng đất và từ năm 1998 đến

nay thì để cho anh H chị V quản lý sử dụng. Quá trình sử dụng ông T, bà T, anh H, chị V đã xây dựng nhà ở và canh tác sản xuất trồng lúa, trồng thuốc lào trên toàn bộ diện tích đất. Từ năm 1994 đến 2013 gia đình anh T không có ý kiến phản đối, không có khiếu nại khiếu kiện gì liên quan đến diện tích đất hiện đang tranh chấp. Đến năm 2014 anh T mới có đơn kiện đề nghị chính quyền địa phương giải quyết tranh chấp diện tích đất trên.Từ năm 1998 đến nay anh Hoàng Đình H, chị Mai Thị V là người thực nghĩa vụ tài chính đối với toàn bộ diện tích đất.

Tuy nhiên không có căn cứ xác định giấy chuyển nhượng đất ở do ông T bà T xuất trình là phù hợp và đúng qui định của pháp luật vì: Giấy nhượng đất không có điểm chỉ của anh T, phù hợp với khẳng định của chị C là chữ viết chữ ký trong văn bản nhượng đất ở là do chị viết, chị ký vì anh T không biết chữ; giấy nhượng đất viết tay không thực hiện công chứng, chứng thực, sau chuyển nhượng chưa thực hiện sang tên GCNQSD đất theo qui định của pháp luật; Theo qui định của pháp luật: 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 1994 giữa anh T, chị C và ông T, bà T là có thật nhưng vi phạm điều kiện về hình thức chuyển nhượng.

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 T: Từ năm 2002 anh Hoàng Đình H con trai ông T, bà T là người đứng tên trong hồ sơ địa chính toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp.

Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập tháng 3/1994 giữa anh T, chị C và ông T, bà T đủ điều kiện được công nhận.

Việc từ năm 1998 đến nay anh H, chị V quản lý sử dụng và đứng tên kê khai trong hồ sơ địa chính 2002 là do ông T bà T cho anh H chị V quản lý sử dụng nhưng chưa làm thủ tục tặng cho theo qui định của pháp luật. Ông T, bà T, anh H, chị V thống nhất không yêu cầu Tòa án giải quyết việc sử dụng đất giữa ông T, bà T và anh H chị V là phù hợp với nguyên tắc về quyền tự định đoạt của các đương sự.

Về án phí: Vụ án thụ lý trước ngày 01/01/2017, vì vậy áp dụng qui định về án phí theo Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 và những qui định có lợi về miễn, giảm tiền tạm ứng án phí, án phí cho đương sự của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 về án phí lệ phí Tòa án.

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu "Đòi lại tài sản" không được chấp nhận và án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được chấp nhận.

Lệ phí định giá tài sản: Nguyên đơn, bị đơn đã nộp tiền lệ phí thẩm định, định giá tài sản và không có đề nghị gì vì vậy không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ**:** Khoản 9 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1,2 Điều 228 khoản 1 Điều 147; Điều 165; Điều 271, 273 BLTTDS; Điểm a khoản 1 Điều 24; khoản 1, 3, 6 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án. Điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 về án phí lệ phí Tòa án.

Áp dụng: Điều 264, Điều 705; điểm c khoản 1 Điều 706; 707; 708; 709; 710; 711; 712; 713 Bộ luật dân sự 1995; Điều 256, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005. Khoản 1,2 Điều 3; khoản 2 Điều 33, điểm c khoản 1 Điều 75 Luật đất đai năm 1993; Điều 69,105,106,107,113 Luật Đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 126; khoản 3 Điều 210 Luật đất đai 2014 về thời hạn sử dụng đất; khoản 2, 3 Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai; 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 dân áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự.

Xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Kiều Văn T về việc "Đòi lại tài sản" (quyền sử dụng đất).

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị T:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập năm 1994 giữa anh Kiều Văn T, chị Trần Thị C và ông Hoàng Đình T, bà Phạm Thị T có hiệu lực pháp luật. Diện tích, vị trí đất theo Hợp đồng chuyển nhượng được xác định: 1.400m^2 đất màu tại thửa số 111, tờ bản đồ số 03, bản đồ địa chính xã T, theo hồ sơ địa chính chỉnh lý năm 2002 là thửa 325, tờ bản đồ số 03, bản đồ địa chính xã T, địa chỉ thửa đất: Thôn L, xã T, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa.

Vị trí, ranh giới thửa đất:

+ Phía Đông: 5m giáp đất gia đình anh H;

+ Phía Tây: 49m giáp đường bê tông thôn;

+ Phía Nam: 75m giáp đất gia đình ông L;

+ Phía Bắc: 90m giáp đường bê tông thôn;

Chấp nhận sự tự thỏa thuận giữa ông Hoàng Đình T, bà Phạm Thị T và anh Hoàng Đình H, chị Mai Thị V về việc không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất hiện anh Hoàng Đình H, chị Mai Thị V đang quản lý sử dụng.

Tạm giao cho anh Hoàng Đình H, chị Mai Thị V được quyền sử dụng diện tích đất 1.400m^2 đất nông nghiệp theo hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T, ông T và anh T chị C xác lập năm 1994.

Anh H, chị V, ông T, bà T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động và cấp GCNQSD đất theo qui định của pháp luật.

Tạm giao cho anh Hoàng Đình H, chị Mai Thị V sử dụng 386m^2 diện tích đất nông nghiệp tự khai hoang .

Diện tích đất 142m^2 là đất lấn chiếm đường và bờ mương thuộc quyền quản lý của UBND xã T, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa.

- Về án phí: Anh Kiều Văn T phải nộp 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu kiện đòi lại tài sản không được chấp nhận và 200.000 đồng 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 200.000đồng theo Biên lai thu số A/2013/04753 ngày 07/12/2016 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh hóa. Anh Kiều Văn T còn phải nộp 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc tống đạt hợp lệ bản án.

Người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

(Có sơ đồ thửa đất kèm theo bản án)

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND huyện Quảng Xương;
- Chi cục THADS Quảng Xương
- UBND xã T, huyện Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

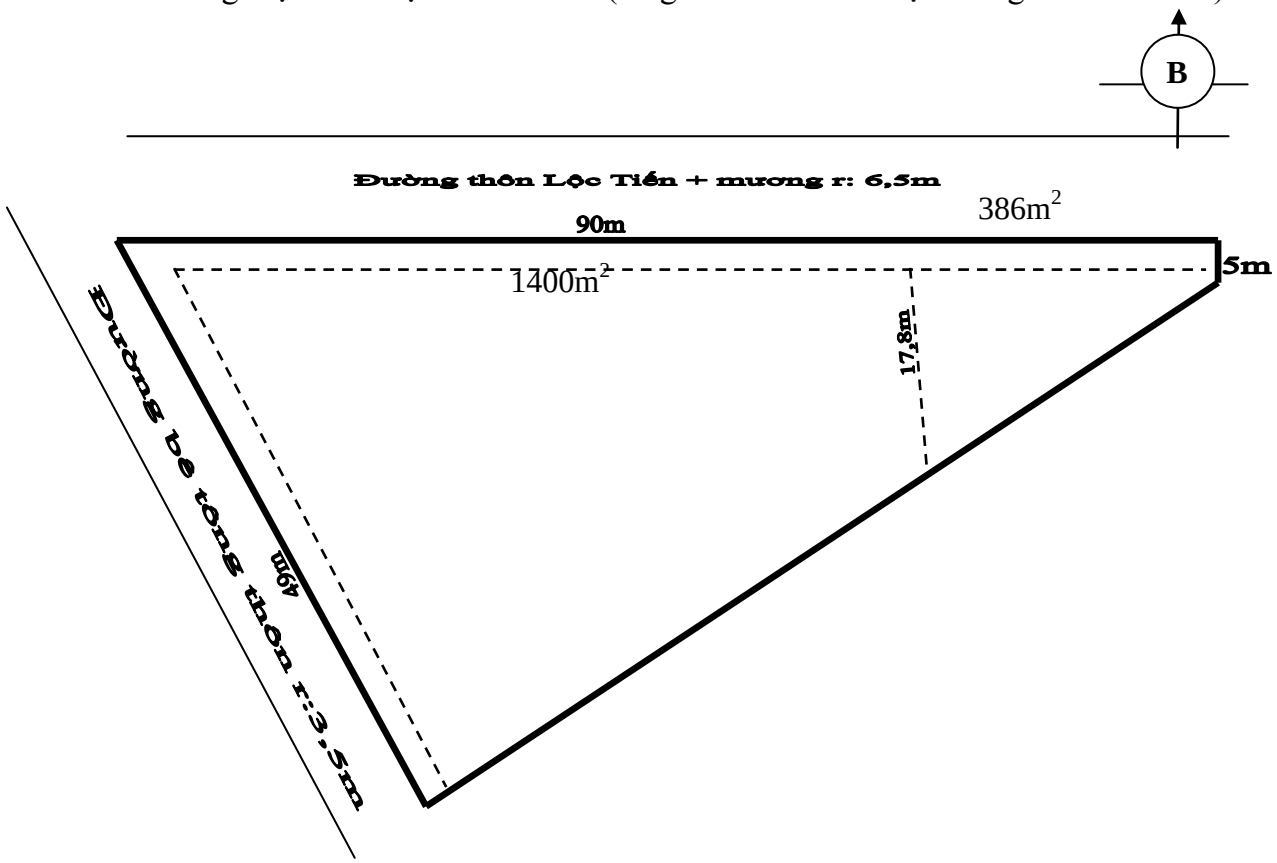
TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Lê Thị Dung

SƠ ĐỒ HIỆN TRẠNG THỬA ĐẤT ĐANG TRANG CHẤP

Thửa đất số 111, tờ bản đồ số 3 - Bản đồ địa chính xã T năm 1993 (Tương ứng với thửa 325, tờ bản đồ số 03, bản đồ địa chính xã T lập năm 2002).

Tổng diện tích thực tế: 1928m^2 (tăng 528m^2 so với diện tích giao năm 1993)



Diện tích đất tranh chấp (1400m^2).

Hành lang đường (phía tây) và đường bờ mương giáp đường thôn T (tổng diện tích: 142m^2).

Diện tích đất khai hoang cồn hộc (386m^2).