

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DK
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 01/2019/DS-ST
Ngày 04 tháng 01 năm 2019
“V/v: Đòi lại tài sản
là quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DK - TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Võ Thị Mai Phương

Các Hội thẩm nhân dân: ông Phạm Hùng Cường
bà Trần Thị Hoa

- Thư ký phiên tòa: bà Lê Thị Phương Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện DK - Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện DK - Khánh Hòa tham gia phiên tòa: ông Huỳnh Tấn Hưng - Kiểm sát viên

Ngày 04 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện DK - tỉnh Khánh Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 41/2018/TLST-DS ngày 13/6/2018 về việc “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 39/2018/QĐXXST-DS ngày 30/10/2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Phạm Văn Q - sinh năm 1959

Trú tại: thôn G - xã S - huyện DK - Khánh Hòa.

Có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Đ - luật sư Văn phòng luật sư Đặng Văn P thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa.

Địa chỉ: 108 đường T - tp. N - Khánh Hòa.

Có mặt tại phiên tòa.

2. *Bị đơn:* ông Tạ Văn V - sinh năm 1958

bà Đào Thị Th - sinh năm 1962

Cùng trú tại: thôn K - xã S - huyện DK - Khánh Hòa.

Đều có mặt tại phiên tòa.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- bà Nguyễn Thị O - sinh năm 1963; Có mặt tại phiên tòa.

- anh Phạm Công T - sinh năm 1987;

- chị Phạm Thị Thu Tr - sinh năm 1997;

Cùng trú tại: thôn G - xã S - huyện DK - Khánh Hòa.

- chị Phạm Thị Thùy A - sinh năm 1989;
Trú tại: thôn C2 - Cam Hòa - Cam Lâm - Khánh Hòa.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Phạm Văn Q - sinh năm 1959 làm đại diện theo ủy quyền của các anh chị T, A, Tr (Văn bản ủy quyền số 5829 ngày 08/11/2018).

Trú tại: thôn G - xã S - huyện DK - Khánh Hòa.

Có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 04/6/2018, bản tự khai ngày 28/6/2018, nguyên đơn ông Phạm Văn Q trình bày: năm 1998, gia đình ông được Ủy ban nhân dân xã S cấp đất ruộng để canh tác với diện tích 1.900m² (nay là các thửa số 517, 518, 519 và 524, tờ bản đồ số 01 xã S). Đến năm 2005, gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 23/5/2005, ông cùng với vợ là bà Nguyễn Thị O có viết giấy cam kết sang nhượng cho vợ chồng ông Tạ Văn V và bà Đào Thị Th 04 đám ruộng nói trên, với giá tiền 5.500.000đ, thời hạn sử dụng là hết thời gian sử dụng theo Nghị định 64. Nếu trong thời gian này có chia lại hay thay đổi thì tùy theo Nhà nước. Do có mong muốn làm ruộng lại nên năm 2008, ông có làm đơn gửi Tư pháp xã S để nhờ can thiệp xin chuộc lại diện tích đất ruộng nói trên nhưng ông V chỉ đồng ý cho gia đình ông chuộc lại ruộng với giá gấp 40 lần giá trị ban đầu nên ông không thể đáp ứng được yêu cầu này của ông V. Nay ông yêu cầu ông V, bà Th trả lại cho gia đình ông 04 thửa đất số 517, 518, 519 và 524 tờ bản đồ số 01 xã S, với tổng diện tích theo đo vẽ thực tế là 2.128,6m².

Tại bản tự khai các ngày 18 và 20/7/2018, bị đơn ông Tạ Văn V và bà Đào Thị Th trình bày: Năm 2005, ông bà có nhận sang nhượng đất ruộng từ vợ chồng ông Q, bà O 04 thửa đất số 517, 518, 519 và 524 tờ bản đồ số 01 xã S, diện tích 1.900m² với giá 5.500.000đ, thời hạn sử dụng cho đến khi hết thời hạn theo Nghị định 64. Ông, bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì đến nay chưa hết thời hạn. Nếu hết thời hạn theo Nghị định 64 thì tùy Nhà nước quyết định.

Tại các bản tự khai ngày 23/7/2018 và 16/8/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị O cùng các anh chị Phạm Công T, Phạm Thị Thùy A, Phạm Thị Thu Tr trình bày: thống nhất với yêu cầu của ông Phạm Văn Q đề nghị ông V, bà Th trả lại 04 thửa đất số 517, 518, 519 và 524 tờ bản đồ số 01 xã S cho gia đình ông Q.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Q đề nghị Tòa án buộc bị đơn ông V, bà Th trả lại cho gia đình ông 04 thửa đất số 517, 518, 519 và 524 tờ bản đồ số 01 xã S có diện tích theo đo vẽ thực tế là 2.128,6m². Bị đơn ông V, bà Th không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn; nếu ông Q muốn chuộc lại ruộng thì ông V, bà Th sẽ cho ông Q chuộc lại với giá tiền là 85.000.000đ. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà O và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất hoàn toàn với ý kiến của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện DK phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự trong vụ án: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng, đầy đủ trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã tuân thủ theo đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 73 của Bộ luật tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Q.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 13/4/2004 xác định 04 thửa đất 517, 518, 519 và 524 tờ bản đồ số 01 xã S là đất lúa được cấp theo Nghị định 64/CP cho hộ ông Q, bà O. Các ông bà Phạm Văn Q, Nguyễn Thị O, Tạ Văn V, Đào Thị Th đều thừa nhận 04 thửa đất số 517, 518, 519 và 524 tờ bản đồ số 01 xã S, diện tích 1.900m² (diện tích theo đo vẽ thực tế là 2.128,6m²) có nguồn gốc được Nhà nước cho hộ ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị O theo Nghị định 64/CP. Vì vậy, 04 thửa đất 517, 518, 519 và 524 tờ bản đồ số 01 xã S là đất được Nhà nước cấp cho hộ ông Q, bà O theo Nghị định 64/1993/NĐ-CP ngày 27/9/1993.

[2] Trong quá trình sử dụng, ông Q, bà O đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất 04 thửa đất này cho ông Tạ Văn V và bà Đào Thị Th với số tiền 5.500.000đ, thời hạn sử dụng đất theo Nghị định 64. Điều 4 Nghị định 64/1993/NĐ-CP đã quy định rõ “1. Thời hạn giao đất nông nghiệp để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản là 20 năm; để trồng cây lâu năm là 50 năm. 2. Thời hạn giao đất được tính như sau: - Đối với đất của hộ gia đình, cá nhân được giao từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về trước, được tính thống nhất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993; - Đối với đất của hộ gia đình, cá nhân được giao sau ngày 15 tháng 10 năm 1993, thì tính từ ngày giao”. Như vậy, các thửa đất 517, 518, 519 và 524 tờ bản đồ số 01 xã S được Nhà nước giao đất cho hộ ông Q, bà O từ năm 1998 nên thời hạn sử dụng 20 năm phải được tính từ năm 1998. Mặt khác, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01542 ngày 31/3/2015 (được cấp lại do mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) mang tên ông Q, bà O cũng ghi rõ thời hạn sử dụng đến tháng 6/2018. Do đó có thể hiểu thời hạn các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau là đến tháng 6/2018.

[3] Giấy cam kết sang nhượng ruộng được ký giữa các bên vào ngày 23/5/2005, các bên đồng thuận về tài sản, giá tiền, nghĩa vụ của các bên, thời hạn sử dụng. Như vậy có thể xem đây như là hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được quy định tại mục 1 Chương XXIX Hợp đồng thuê, thuê lại quyền sử dụng đất của Bộ luật dân sự 2005 (Tiểu mục 2 Hợp đồng thuê khoán tài sản, Mục 5 Hợp đồng thuê tài sản, Chương XVI Một số hợp đồng thông dụng của Bộ luật dân sự 2015). Mặt khác, nếu là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên phải đăng ký chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, việc này đã không được các bên thực hiện. Do đó, có thể xác định đây là hợp đồng thuê khoán quyền sử dụng đất không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4] Theo Công văn số 840/UBND ngày 21/12/2018 của Ủy ban nhân dân huyện DK thì “Hiện nay, những thửa đất này chưa đăng ký biến động, sang tên cho người khác và được đăng ký gia hạn thời hạn sử dụng theo khoản 2 Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ”. Khoản 2 Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định “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”. Các bên giao kết hợp đồng từ năm 2005 bằng giấy viết tay, không có công chứng chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, thời hạn sử dụng đất theo Nghị định 64 (20 năm kể từ ngày được Nhà nước giao đất) đã hết. Như vậy, Nhà nước vẫn thừa nhận quyền sử dụng đất hợp pháp là của hộ ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị O nên việc ông Q, bà O yêu cầu ông V, bà Th trả lại quyền sử dụng đất 04 thửa đất 517, 518, 519 và 524 tờ bản đồ số 01 xã S là có cơ sở nên cần được chấp nhận.

[5] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01543 ngày 31/3/2015 xác định diện tích của 04 thửa đất 517, 518, 519 và 524 tờ bản đồ số 01 xã S là 1.900m². Theo đo vẽ thực tế hiện nay, tổng diện tích của 04 thửa đất này là 2.128,6m². Các bên đều xác định bờ thửa, ranh giới đều như cũ. Năm 1998 thì nương thủy lợi là nương đất. Sau này được kiên cố hóa bằng bê tông. Vì vậy mà đối với phần diện tích vượt trội (2.128,6m² - 1.900m²) = 228,6m² chưa được đăng ký biến động. Do đó, ông Q, bà O phải có nghĩa vụ liên hệ với Phòng tài nguyên môi trường huyện DK để làm thủ tục đăng ký biến động để được chỉnh lý đối với phần diện tích 228,6m².

[6] Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015 “Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này”. Vì vậy, Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết đối với vụ việc này.

[7] Về chi phí tố tụng: do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên ông V, bà Th phải thanh toán lại cho ông Q chi phí thẩm định, đo vẽ và định giá tài sản là 4.514.000đ.

[8] Về án phí: do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên ông V, bà Th phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn trả cho ông Q số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 483, 484, 485, 486, 487, 493 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 74 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Khoản 1 Điều 126 và khoản 3 Điều 210 của Luật đất đai;

Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Q.

Buộc ông Tạ Văn V và bà Đào Thị Th trả lại cho ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị O và các anh, chị Phạm Công T, Phạm Thị Thùy A, Phạm Thị Thu Tr 04 thửa đất số 517, 518, 519 và 524 tờ bản đồ số 01 xã S - DK - Khánh Hòa, có tổng diện tích 2.128,6m² (*Có sơ đồ bản vẽ đính kèm*).

- Phía đông và phía bắc giáp mương nước;
- Phía nam giáp các thửa đất số 528, 526;
- Phía tây giáp các thửa số 516, 520 và 523;

(Ông Q, bà O cùng các anh, chị T, A, Tr liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Khánh Hòa - Chi nhánh huyện DK để đăng ký biến động đất đai, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Chi phí tố tụng: ông Tạ Văn V và bà Đào Thị Th hoàn trả cho ông Phạm Văn Q chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá tài sản là 4.514.000đ (*Bốn triệu, năm trăm mười bốn nghìn đồng*).

2. Về án phí: ông Tạ Văn V và bà Đào Thị Th nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Phạm Văn Q số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền số AA/2016/0018821 ngày 13/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện DK - Khánh Hòa.

Quy định chung: Trường hợp bản án, quyết định 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 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

3. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND huyện DK;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện DK;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Võ Thị Mai Phương