TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN B** **TỈNH HÀ NAM**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 02/2017/DS-ST Ngày: 28/9/2017 V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm	

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN B, TỈNH HÀ NAM

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Trần Anh Dũng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Văn Hưởng và ông Nguyễn Hữu Khánh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bảy – Cán bộ Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Hà Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hằng– Kiểm sát viên.

Trong ngày 28/9/2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Hà Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 03/2015/TLST – DS ngày 22/7/2015, ngày tiếp tục giải quyết vụ án 28/6/2017 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2017/QĐXXST – DS ngày 07/9/2017 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn**: Ông Chu Đức M, sinh năm: 1952 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1959. Đều có địa chỉ cư trú: Ngã Tư ĐH, xã A, huyện B, tỉnh Hà Nam.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Khắc B là Luật sư và ông Nguyễn Mạnh B là Luật gia; đều của Văn phòng Luật sự M thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

*** Bị đơn**: Ông Nguyễn Văn H (tên gọi khác: Nguyễn Văn A), sinh năm 1964; địa chỉ cư trú: Ngã Tư ĐH, xã A, huyện B, tỉnh Hà Nam.

*** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan**:

- Ông Văn Tất L; chức vụ: Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã A, huyện B, tỉnh Hà Nam.

Người đại diện hợp pháp của ông L: Ông Vũ Văn B; chức vụ: Phó chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã A, huyện B, tỉnh Hà Nam. Là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/02/2017).

- Ông Tống Công K, sinh năm 1955 và bà Lê Thị B, sinh năm 1960; đều có địa chỉ cư trú tại: 127/12/20 đường P, phường x, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan** *(tham gia tố tụng với bên bị đơn)*: Bà Hoàng Thị U, sinh năm 1973; địa chỉ cư trú: Ngã Tư ĐH, xã A, huyện B, tỉnh Hà Nam.

Người đại diện hợp pháp của bà U: Ông Nguyễn Văn H (tên gọi khác: Nguyễn Văn A), sinh năm 1964; địa chỉ: Ngã Tư ĐH, xã A, huyện B, tỉnh Hà Nam. Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/10/2016).

*** Người làm chứng**:

- Ông Đoàn Ngọc B, sinh năm 1961;

- Ông Nguyễn Văn Q (tên gọi khác: Lê Văn Q), sinh năm 1953;

- Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1966;

- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1949;

- Ông Nguyễn Thiên L, sinh năm 1950;

- Bà Hà Thị L, sinh năm 1940;

- Ông Trần Xuân N; sinh năm 1943;

- Ông Lê Xuân C, sinh năm 1952;

- Ông Tống Công V, sinh năm 1968;

- Bà Lương Thị N, sinh năm 1962;

- Ông Tống Công S, sinh năm 1950;

Đều có địa chỉ: Ngã Tư ĐH, xã A, huyện B, tỉnh Hà Nam.

- Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1937;

Địa chỉ: Thôn D, xã A, huyện B, tỉnh Hà Nam.

- Ông Chu Văn U, sinh năm 1927;

- Ông Nguyễn Văn Đ (tên gọi khác: Nguyễn Hồng Đ), sinh năm 1942;

Đều có địa chỉ: Thôn A, xã A, huyện B, tỉnh Hà Nam.

+ Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1961;

Địa chỉ cư trú: Thôn L, xã A, huyện B, tỉnh H.

- Bà Phạm Thị D, sinh năm 1936;

Địa chỉ: Thôn T, xã A, huyện B, tỉnh Hà Nam.

*** Người giám định:**

- Ông Nguyễn Ngọc T – Giám định viên Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Hà Nam.

- Bà Phạm Hồng N – Giám định viên Viện khoa học hình sự Bộ Công an.

Có mặt ông M, bà T, ông H, ông Vũ Văn B, bà U, ông B, ông B, ông V, bà L, ông Đoàn Ngọc B, ông Đ, ông D, ông T. Vắng mặt ông K, bà B, ông V, ông Q, bà N, ông S, ông C, ông L, ông N, ông Đ, ông U, bà D, ông G, ông T, bà Hồng N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai của ông Chu Đức M: Ông là thương binh chống Mỹ, hạng 1/4 được Nhà nước nuôi dưỡng 100%. Năm 1972, thực hiện chính sách của Nhà nước, ông trở về địa phương tại xã A và được UBND xã A đứng ra tổ chức đám cưới và mua đất của bà Nguyễn Thị H tại khu vực Ngã tư ĐH xã A nay là thửa đất số 296 tờ bản đố số 21 Bản đồ 924 của xã A để giao cho làm nhà ở. Ông đã đưa cho ông Nguyễn Văn K - Chủ tịch UBND xã A 420.000 đồng để trả cho bà H với sự chứng kiến của ông Đoàn Ngọc S - Bí thư Đảng ủy xã. Sau đó bà H và UBND xã A đã bàn giao diện tích đất ở Ngã tư ĐH, xã A để vợ chồng ông ở từ năm 1972 đến nay. Năm 1989 ông Tống Công K là em vợ ông mượn ông một phần diện tích mà ông mua của bà H lúc này còn là ao để vượt lấp làm quán may đo quần áo; ông đồng ý cho ông K mượn và thỏa thuận khi nào ông K không dùng nữa phải trả lại đất cho ông và ông không phải bồi thường tài sản mà ông K xây dựng trên diện tích đất vượt lấp; hai người chỉ thỏa thuận miệng, không viết giấy tờ gì. Sau đó ông K đã vượt lấp khoảng 30m^2 ao thành nền và làm một quán 03 gian nhà gỗ lợp ngói đỏ. Ông K sử dụng diện tích đất đó đến năm 1991 thì đi miền Nam sống. Trước khi đi ông K nói với ông là bán quán may của mình cho ông Nguyễn Văn H. Ông nói với ông K chỉ được bán quán chứ không được bán đất vì đất là của ông. Ông K nhất trí và ông đã ký vào hai giấy bán nhà ông K làm sẵn. Ông ký xong thì ông K đưa lại cho ông một giấy bán nhà mà hiện nay ông đang giữ đã xuất trình cho toà; còn một giấy bán nhà thì ông K giữ; ông ký giấy bán nhà ở tại nhà ông và không có ai biết. Sau khi ông K đi, ông thấy ông Nguyễn Văn H đến sử dụng nhà đó và tiếp tục san lấp ao xung quanh diện tích đất ông K vượt lấp năm 1989 để ở. Ông đã yêu cầu ông H phải rời đi nơi khác vì đây là diện tích đất ông đã mua của bà H với sự chứng kiến của UBND xã A nhưng ông H nói là nhà và đất đã mua của ông và ông K nhưng ông không thừa nhận đã ký giấy bán đất trong Giấy bán nhà mà ông H đang giữ, hai bên xảy ra tranh chấp. Ông đề nghị chính quyền xã giải quyết nhưng không được. Tháng 10/2002, ông H tiếp tục tát phần diện tích ao còn lại ông mua của bà H, chặt cây ăn quả ông trồng quanh bờ ao để san lấp xây nhà, ông tiếp tục đề nghị chính quyền xã can thiệp nhưng không được. Ông đã đề nghị nhiều cấp chính quyền giải quyết yêu cầu ông H trả lại đất cho ông nhưng đều không thành. Ông xác định toàn bộ diện tích đất mà ông H đang sử dụng là đất của ông mua của bà H năm 1972 có sự chứng kiến của chính quyền xã A; ông sử dụng từ đó đến nay không phải đóng thuế vì ông là thương binh hạng 1/4. Ông đã ra xã để kê khai làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do có tranh chấp với ông H nên không được cấp giấy.

Nay ông xác định tòan bộ diện tích đất ông H đang sử dụng là một phần của thửa đất số 296 tờ bản đồ số 21 diện tích 250m^2 tại Ngã tư ĐH, xã A thuộc quyền sử dụng của ông vì ông được Đảng uỷ, UBND xã A mua lại của bà H giao cho ông, đã được thể hiện trên bản đồ năm 1997 do đó ông đề nghị Tòa án buộc ông H phải phá dỡ toàn bộ nhà cùng các công trình trên đất khác để trả lại diện tích ao

mà ông cho ông K mượn để san lấp vào năm 1989. Đồng thời ông H phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại về cây cối ông trồng xung quanh ao và cá thả ở ao mà ông H đã tự ý chặt phá và tát ao san lấp làm nhà năm 2002 với số tiền là 50.000.000 đồng.

Theo bản tự khai và các tài liệu ông Nguyễn Văn H xuất trình: Vào những năm 1989 – 1991 do cùng em trai là Nguyễn Văn V bán tre luồng tại khu vực Ngã tư ĐH nên có quen biết ông Tống Công K mở quán may đo quần áo ở cùng khu vực. Khoảng tháng 3/1991 ông K nhờ ông mua lại quán may để lấy tiền vào miền Nam làm ăn vì quán may không có khách. Do quen biết và cũng cần chỗ để bán hàng nên ông đồng ý. Do biết đất làm quán may là ông K mượn của ông Chu Đức M là anh rể ông K nên ông nói với ông K bán quán thì bán cả đất nhưng ông K nói chưa trao đổi được với ông M. Ông K nói với ông cứ mua nhà (quán may) nếu sau vài ba tháng mà ông M lấy lại thì ông Miện trả lại tiền. Vì quen biết và muốn giúp ông K nên ông đồng ý; hai bên thống nhất giá nhà là 600.000 đồng nhưng ghi giá là 1.500.000 đồng để nếu sau này ông Miện lấy lại nhà thì phải trả ông 1.500.000 đồng trong đó có 900.000 đồng là tiền lãi của 600.000 đồng tiền ông mua nhà. Sau đó ông K làm giấy bán nhà đưa cho ông. Do đang bận bán hàng nên ông đưa giấy cho em trai là anh V xem và bảo nếu được thì ký hộ; em trai ông xem xong và ký hộ (ký ghi tên ông) đưa trả lại giấy cho ông K vì lúc đó ông chưa có tiền trả ngay. Ông và ông K thống nhất khi giao tiền thì giao giấy bán nhà. Tuy nhiên sau đó về nói chuyện và tham khảo ý kiến người nhà thì được mọi người nói là mua nhà phải mua cả đất do đó phải nói chuyện mua bán nhà và đất với ông M; nếu ông M muốn lấy lại nhà thì phải có thời hạn cụ thể và phải trả lãi tiền mua nhà trong khoảng thời gian chưa lấy lại nhà đất. Ông nói lại với ông K như vậy nếu ông M không nhất trí bán đất thì không mua nữa. Khoảng đầu tháng 5/1991 ông K nói lại với ông là ông M cũng nhất trí với điều kiện ông đưa ra. Ông bảo ông K bố trí ngày và mời ông M, họ hàng nhà ông M đến nhà ông để làm giấy bán nhà đất. Đến hôm 19/5/1991 ông K, ông M, ông Đoàn Ngọc B (em rể ông K, đồng hao với ông M), ông Nguyễn Văn Q (anh vợ ông K) và ông Chu Minh P (họ hàng với ông M) đến nhà ông, lúc này có cả anh V. Tại đây ông, anh V và ông K cùng ông M nói chuyện mua bán nhà đất thì bên ông K, ông M nói bán cả nhà đất chỗ đó với giá 1.500.000 đồng thì rẻ nên hai bên thống nhất lên mức giá 2.000.000 đồng. Đồng thời ông yêu cầu ông M phải xác định rõ thời gian lấy lại nhà đất để ông có thời gian chuẩn bị và ông M nhất trí là sau 02 tháng lấy lại nhà đất thì không phải trả lãi cho ông vì chỗ quen biết; từ tháng thứ 3 trở đi nếu không lấy lại nhà đất thì mỗi tháng phải trả ông 200.000 đồng tiền lãi; nếu sau 01 năm mà ông M không lấy lại nhà đất thì ông được quyền sử dụng nhà và đất đã mua mà không phải trả lại ông M. Sau đó ông K viết giấy bán nhà phần bán nhà, ông M viết phần giấy bán đất. Ông bảo anh V xem giấy nếu được thì ký tên vì ông bán hàng chạy ra chạy vào. Anh V xem xong ký hộ (ký ghi tên ông) rồi đưa cho ông B, ông P, ông Q xem ký tên. Sau khi các bên ký xong thì ông bảo anh V lấy 2.000.000 đồng đưa cho ông K, ông M và cầm giấy bán nhà; mọi người vui vẻ ra về. Sau đó vài ngày ông nhớ ra giấy bán nhà 1.500.000 đồng của ngày hôm trước nên bảo ông K huỷ đi thì ông K đồng ý. Vì quen biết lại nghĩ việc mua bán nhà giúp ông K là chính nên ông cũng không hỏi lại việc ông K đã huỷ giấy bán nhà trước chưa và cũng

không để ý đến nữa do ông đã cầm giấy bán nhà có chữ ký bán đất của ông M được mọi người chứng kiến. Sau khi mua xong đến cuối tháng 5/1991 là ông ra nhà đất đó sử dụng luôn cho việc buôn bán tre luồng. Ông đã nhiều lần gặp ông M hỏi có lấy lại nhà đất không để ông còn cải tạo nhà đất cho tốt hơn nhưng ông M nói không có tiền khi nào lấy lại thì nói. Sau khi hết một năm không thấy ông M đến gặp để nói lấy lại nhà đất nên ông nghĩ được toàn quyền sử dụng nên từ đó ông bắt đầu san lấp thùng đào xung quanh quán may của ông K để mở rộng diện tích sử dụng. Khi ông san lấp ông M không có ý kiến phản đối gì. Đến tháng 10/2002 khi ông tháo dỡ quán may của ông K, san lấp toàn bộ thùng đào còn lại và xây nhà thì ông M không cho xây nên xảy ra tranh chấp. Tuy nhiên do có giấy bán nhà mà cả ông M, ông K ký bán nên ông vẫn xây nhà; trong toàn bộ quá trình xây nhà và sử dụng đến nay ông chưa lần nào bị cơ quan nhà nước hoặc chính quyền xử phạt về việc này. Diện tích đất ông đang sử dụng chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đang có tranh chấp với ông M. Ông xác định giấy bán nhà ông M giữ là giấy bán nhà mà ông, anh V, ông K làm trước khi chưa có thoả thuận bán đất của ông M mà ông K không huỷ theo yêu cầu; ông không biết sao ông M lại có giấy này. Ông xác định giấy bán nhà ông M giữ không có giá trị vì sau đó ông M đã đồng ý bán cả đất cho ông và được mọi người chứng kiến. Ông xác định khi làm giấy bán nhà, phần bán đất của ông M không ghi diện tích, vị trí đất cụ thể vì khi đó xung quanh quán may của ông K toàn thùng đào không đo được; hơn nữa lúc đó khi bán đất ở xã A chỉ tính mét bám mặt đường còn sâu hết đất, diện tích được bao nhiêu hưởng bấy nhiêu do đó không tính diện tích cụ thể; với lại lúc đấy nghĩ đơn giản chỉ là giúp nhau nên chỉ ghi đơn giản như vậy để làm bằng chứ không nghĩ gì khác.

Nay ông có quan điểm nhà đất hiện ông đang sử dụng đã được ông mua lại của ông M và ông K. Gia đình ông đã sử dụng ổn định từ năm 1991 đến nay chưa bị cơ quan Nhà nước nào xử phạt do vậy ông được quyền sử dụng diện tích đất hiện nay như thực tế Toà án về đo khảo sát tại chỗ ngày 11/8/2017. Đối với việc ông M yêu cầu ông phải bồi thường 50 triệu đồng do bị thiệt hại về cá thả ở ao và cây trồng xung quanh ao khi ông tát ao, chặt cây san lấp mặt bằng xây nhà năm 2002 ông không nhất trí vì thứ nhất thùng đào đó là của ông đã mua của ông M từ năm 1991; thứ hai tại thời điểm ông xây nhà ông M đã không sử dụng thùng đào mà ông san lấp xây nhà để nuôi cá, trồng cây.

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Vũ Văn B trình bày: Diện tích đất ông M và ông H đang tranh chấp có nguồn gốc là thùng đào do vượt lấp xây dựng trường cấp II xã A giáp đường 64 nay là đường 37B thuộc khu vực Ngã tư ĐH, xã A. Ông M ra sử dụng đất đó cụ thể từ thời gian nào địa phương không nắm được nhưng khi đo đạc đất quy chủ theo Quyết định số 201 – CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước; Chỉ thị số 299/TTg ngày 10/11/1980 của Phủ thủ tướng về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước thì diện tích đất này không có ai kê khai đăng ký. Tại tờ Bản đồ 299 lập ngày 20/5/1986 được lập theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10/11/1980 của Phủ thủ tướng thì vị trí diện tích đất tranh chấp được xác định thuộc một phần đất ao của thửa 26, một phần đất thổ canh của thửa

27 và một phần diện tích đất hai lúa của thửa 28 đều thuộc tờ bản đồ số 30; các thửa đất này chưa ghi tên ai là chủ sử dụng. Từ năm 1991 đến nay ông Huấn là người sử dụng diện tích đất tranh chấp. Khi thực hiện đo lập bản đồ hiện trạng theo Quyết định 924 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Nam Hà thì tại tờ Bản đồ 924 lập năm 1995 (ngày kiểm tra 05/11/1995) thì các thửa đất số 26, 27, 28 tờ bản đồ số 30 của Bản đồ 299 được tách ra làm 03 thửa thể hiện tại tờ bản đồ số 21 gồm: Thửa số 298 diện tích 425m^2 ghi tên chủ sử dụng Tống Công Đ; thửa số 297 diện tích 255m^2 ghi tên chủ sử dụng Tống Thị L (thửa 298 và thửa 297 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ và bà L); thửa đất số 296 diện tích 870m^2 ghi tên chủ sử dụng ông Chu Đức M nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi chỉnh lý Bản đồ 924 và lập Sổ mục kê ngày 15/4/1996 thì ghi ông Chu Đức M là người đang sử dụng thửa đất 296 tờ bản đồ số 21 diện tích 720m^2 và diện tích đất tranh chấp quyền sử dụng là thuộc một phần thửa 296. Lý do thửa số 296 tờ bản đồ số 21 Bản đồ 924 ghi tên người sử dụng ông Chu Đức M là do khi lập bản đồ ông M đã tự ý ra diện tích đất đó sử dụng thả cá chăn vịt tuy nhiên việc ông M sử dụng diện tích đất này không được sự đồng ý của chính quyền địa phương hay của cơ quan nhà nước có thẩm quyền vì vậy xác định đây là đất ông M tự lấn chiếm đất công. Hiện tại xã không có tài liệu nào còn lưu chứng minh UBND xã A đã đứng ra mua đất của bà H để giao cho ông M vào năm 1972 như ông M trình bày. Ông Nguyễn Văn K, ông Đoàn Ngọc S, bà H hiện đều đã mất, không có điều kiện xác minh lời trình bày của ông M về việc mua đất năm 1972.

Quá trình sử dụng thửa đất thì trước năm 1991 ông Miện sử dụng diện tích thùng đào để thả cá chăn vịt (gồm cả diện tích thuộc các thửa đất khác do lúc đó chỉ là thùng đào chưa có ai san lấp làm nhà). Đến khoảng năm 1989 có ông Tống Công K san lấp một phần thùng đào (diện tích, kích thước diện tích san lấp không biết vì không kiểm tra) và làm một ngôi nhà cấp 4 ba gian để làm quán may đo quần áo; phần còn lại là thùng đào ông M sử dụng. Sau đó khoảng từ giữa năm 1991 thì ông H ra sử dụng quán may đo của ông K vào việc buôn tre luồng và vật liệu xây dựng; ông K đi vào miền Nam sinh sống; giữa ông M và ông H không xảy ra tranh chấp gì về quyền sử dụng đất. Khoảng năm 2001 ông Tống Công V san lấp một phần thửa đất để làm nhà. Tháng 10/2002 ông H dỡ quán may của ông K, san lấp phần thùng đào xung quanh thì ông M không cho xây; hai bên xảy ra tranh chấp. Do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai; ông H có giấy bán nhà, đất với ông K, ông M nên xã cũng không xử lý đối việc ông H xây nhà mà chỉ động viên hai bên hoà giải với nhau nhưng không thành, ông H vẫn tiếp tục xây nhà và làm quán buôn bán vật liệu xây dựng.

Trong quá trình thực hiện Quyết định số 1025/2002/QĐ-UBND ngày 24/9/2002 và Kế hoạch số 566/KH ngày 5/8/2003 đều của UBND tỉnh Hà Nam về xử lý đất chưa hợp pháp thì thửa đất số 296 tờ bản đố số 21 Bản đồ 924 không được đưa vào phương án xử lý để quy chủ do có tranh chấp vì vậy hiện nay diện tích thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Đối với việc mua bán nhà đất giữa ông H, ông K, ông M, ông V thì chưa lần nào các bên ra UBND xã A đăng ký do vậy UBND xã A không nắm được nội dung. Hiện toàn bộ thửa đất số 296 tờ bản đố số 21 Bản đồ 924 trong đó có phần diện tích đất

tranh chấp giữa ông M và ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do có tranh chấp.

Chủ tịch UBND xã A có quan điểm: Hiện tại không có tài liệu nào chứng minh toàn bộ thửa đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao cho ai do đó đề nghị Toà án yêu cầu ông M, ông H xuất trình tài liệu chứng minh ông M hay ông H là chủ sử dụng thửa đất hợp pháp; nếu không chứng minh được thì thửa đất thuộc quyền quản lý của UBND xã A.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Tống Công K trình bày: Năm 1988 ông có nói với chị gái là bà S – vợ đầu của ông M cho ông mượn một góc ao (thùng đào) giáp Trường cấp II xã A để san lấp làm quán may đo. Khi đó ông không biết đất này của ai nhưng do thấy vợ chồng ông M bà S đang sử dụng thả cá nên hỏi mượn. Được vợ chồng ông M – bà S đồng ý ông đã san lấp một diện tích ao khoảng 24m^2 chiều dài giáp đường 64 khoảng 6m các cạnh còn lại đều giáp ao và làm 03 gian quán tường gạch bi lợp ngói. Đến năm 1991 do làm may không hiệu quả nên ông muốn bán lại 03 gian quán để lấy tiền vào miền Nam. Ông nói với ông M thì ông M chỉ đồng ý cho ông bán 03 gian quán còn đất đã vượt lập từ ao phải trả lại ông M. Sau đó ông và ông H thống nhất ông bán lại 03 gian quán cho ông H với giá 600.000 đồng; ông không nói gì về bán cả đất với ông H vì ông M không đồng ý và cũng nghĩ ông H biết đấy là đất của ông M đang sử dụng, ông chỉ mượn đất của ông M làm quán. Ông và ông H viết giấy bán 03 gian quán với giá 1.500.000 đồng nhưng thực chất ông H chỉ đưa ông 600.000 đồng còn 900.000 đồng là để nếu ông M muốn lấy 03 gian quán đó thì phải trả số tiền này coi như là tiền lãi của 600.000 đồng. Ông xác định khi làm giấy bán nhà chỉ có ông và ông H ngoài ra không còn ai và chỉ viết 01 giấy. Lý do tại sao nay cả ông M và ông H mỗi người có một giấy bán nhà với nội dung khác nhau thì ông không biết, ông xác định chỉ viết giấy bán nhà với giá 1.500.000 đồng và chỉ bán 03 gian nhà chứ không bán đất. Nay ông xác định việc ông bán 03 gian quán cho ông H đã xong và nhận đủ tiền nên không liên quan đến việc ông M khởi kiện ông H để đòi lại đất vì đất hiện ông H sử dụng lớn hơn rất nhiều so với diện tích đất ông san lấp làm quán năm 1988. Đối với việc ông M yêu cầu ông phải múc đất đã san lấp làm quán để trả lại mặt bằng ao, ông xác định phần đất san lấp này đã bán cho ông H nên đó là việc của ông H, ông không liên quan. Ông đề nghị Tòa không báo gọi ông và nếu đưa vụ án ra xét xử ông xin được vắng mặt tại phiên tòa vì ông không thay đổi quan điểm như đã trình bày.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Lê Thị B trình bày: Bà là vợ ông K. Bà không biết và không liên quan gì đến vụ án ông M khởi kiện đòi đất với ông H. Bà đề nghị Toà án không báo gọi bà đến để giải quyết và nếu đưa vụ án ra xét xử bà xin được vắng mặt tại phiên tòa vì không liên quan đến vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Hoàng Thị U trình bày: Bà là vợ ông H. Bà uỷ quyền cho ông H thay mặt bà để gải quyết việc ông M kiện đòi đất đối với vợ chồng bà; mọi quan điểm của ông H cũng là quan điểm của bà.

Tại phiên tòa, ông M, bà T vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày; yêu cầu ông H tháo dỡ toàn bộ nhà cửa, múc bỏ đất đã san lấp để trả lại ông diện

tích ao như năm 1988; đồng thời ông H phải bồi thường cho ông 50.000.000 đồng thiệt hại về cá và cây cối do ông H tự ý chặt bỏ, đánh bắt khi san lấp ao làm nhà năm 2002.

Tại phiên tòa, ông H, bà U vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày. Hai ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M bà T vì toàn bộ diện tích đất đang sử dụng đã được ông H mua lại của ông M vào ngày 19/5/1991.

Tại phiên toà, ông B vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày. Ông xác định đến tại thời điểm xét xử, ông M, ông H không xuất trình được các giấy tờ chứng minh quyền được sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất đang tranh chấp vì vậy diện tích đất này thuộc quyền quản lý của UBND xã A.

Tại phiên tòa, ông B và ông B đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Luật đất đai năm 1987 và Luật đất đai năm 2003 xác định việc mua bán đất giữa ông Miện và ông Huấn năm 1991 là không có giá trị; xác định ông M sử dụng đất tranh chấp trước ngày 15/10/1993 để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, bà T; buộc ông H phải trả lại ông M 270m^2 đất mà ông H đang sử dụng; ông H có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản trên đất trả lại mặt bằng cho ông M. Ông H có trách nhiệm bồi thường cho ông M 50.000.000 đồng tiền thiệt hại về cá và cây trồng trong quá trình ông H làm nhà.

Tại phiên toà, đại diện VKSND huyện B có quan điểm: Về tố tụng, TAND huyện B thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền; quá trình xác minh thu thập chứng cứ, giải quyết vụ án và xét xử của Toà án và Hội đồng xét xử đúng quy định của pháp luật; các đương sự chấp hành đúng các quy định về tố tụng dân sự. Về giải quyết vụ án; đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; các điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; các khoản 1, 2 Điều 161; khoản 1 Điều 165, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 1 Điều 121, khoản 6 Điều 404 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 1, Điều 5, Điều 18 Luật đất đai năm 1987. Khoản 4 Điều 50 Luật đất đai năm 2003. Điều 4, Điều 5, khoản 2 Điều 8, khoản 1 Điều 100, khoản 2 Điều 101 Luật đất đai năm 2013. Điều 18, Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ – CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ. Quyết định số 201 – CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước và Chỉ thị số 299/TTg ngày 10/11/1980 của Phủ thủ tướng về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước. Quyết định số 56 - ĐKTK ngày 05/11/1981 của Tổng cục quản lý ruộng đất và Bản quy định thủ tục đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước ban hành kèm theo Quyết định số 56 - ĐKTK ngày 05/11/1981 của Tổng cục quản lý ruộng đất. Công văn số 1427/CV - ĐC ngày 13/10/1995 của Tổng cục địa chính về việc hướng dẫn xử lý một số vấn đề về đất đai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Thông tư 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục địa chính hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 12 về án phí, lệ phí tòa án. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án. Pháp lệnh số 26/2005/PL-UBTVQH11 ngày 29/6/2005 của Ủy ban

thường vụ Quốc hội khóa 11 về ưu đãi người có công với cách mạng, được sửa đổi bổ sung các ngày 21/6/2007 và 16/7/2012.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chu Đức M và bà Nguyễn Thị T về việc buộc ông Nguyễn Văn H (tên gọi khác Nguyễn Văn A) trả lại ông M quyền sử dụng 270m^2 đất thuộc thửa đất số 296 tờ bản đồ số 21 Bản đồ 924 tại Ngã tư ĐH, xã A, huyện B, tỉnh Hà Nam có vị trí Đông giáp Trường trung học cơ sở xã A dài 9,44m, phía Nam giáp đất nhà ông Tống Công H dài 28,86m; phía Tây giáp đường 978 dài 10,0m, phía Bắc giáp diện tích đất còn lại của thửa 926 hiện ông M đang sử dụng dài 27,59m.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chu Đức M và bà Nguyễn Thị T về việc buộc ông Nguyễn Văn H (tên gọi khác Nguyễn Văn A) phải bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm cho ông M, bà T 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

3. Ông Chu Đức M và bà Nguyễn Thị T phải chịu 4.235.000đ (Bốn triệu hai trăm ba mươi nhăm nghìn đồng) tiền chi phí định giá tài sản, đo đạc ngày 23/02/2017 và 6.100.000đ (Sáu triệu một trăm nghìn đồng) tiền giám định tài liệu tại Viện khoa học hình sự Bộ Công an.

4. Ông Chu Đức M và bà Nguyễn Thị T phải liên đới trả ông Nguyễn Văn H (tên gọi khác Nguyễn Văn A) 2.250.000đ (Hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tiền giám định tài liệu tại Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Hà Nam.

5. Miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với ông Chu Đức M và bà Nguyễn Thị T theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất tranh chấp quyền sử dụng giữa ông Chu Đức M, bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Văn H là một phần của thửa đất số 296 tờ bản đồ số 21 Bản đồ 924 lập năm 1995 tại Ngã tư ĐH, xã A, huyện B, tỉnh Hà Nam, diện tích 270m^2 có vị trí Đông giáp Trường trung học cơ sở xã A dài 9,44m, phía Nam giáp đất nhà ông Tống Công H dài 28,86m; phía Tây giáp đường 37B (tên gọi khác đường 64, đường 978) dài 10,0m, phía Bắc giáp diện tích đất còn lại của thửa 296 hiện ông M đang sử dụng dài 27,59m.

Theo Bản đồ 924 xã A lập năm 1995 (ngày kiểm tra 05/11/1995), chỉnh lý năm 1997, thửa đất 296 tờ bản đồ số 21 có diện tích 870m^2 trong đó ghi ông M sử dụng 720m^2 gồm 270m^2 đất ở, 450m^2 đất ao; ghi UBND xã An Lão quản lý 150m^2 đất vườn thuộc lưu không đường 37B.

Nguồn gốc toàn bộ 870m^2 đất của thửa đất số 296 tờ bản đồ số 21 Bản đồ 924 tại Ngã tư ĐH, xã A, huyện B, tỉnh Hà Nam nói chung và 270m^2 đất tranh chấp quyền sử dụng giữa ông M và ông H nói riêng là thùng đào do đào đất để san nền Trường trung học cơ sở xã A và đắp đường 978 thuộc quyền quản lý của UBND xã A, huyện B, tỉnh Hà Nam; sau đó ông M, ông H tự ý san lấp thùng đào để sử dụng làm đất ở.

[2] Quá trình sử dụng thửa đất 296 tờ bản đồ số 21 Bản đồ 924 của xã A nói chung và diện tích đất tranh chấp nói riêng: Qua lời khai của của ông M, bà T, ông

H, ông K, những người làm chứng và cung cấp của chính quyền xã A có căn cứ để xác định: Khoảng những năm 1964 – 1966 có bà Nguyễn Thị H (tên gọi khác là bà Q) người làng ĐH, xã A tự ý dựng một quán bán hàng nhỏ ven đường (diện tích như thế nào không ai biết) phía Tây giáp đường 64 nay là đường 37B (978), phía Nam giáp đường liên thôn đi qua Trường trung học cơ sở xã A, phía Đ và phía B là thùng đào. Đến khoảng năm 1980 ông M sử dụng quán của bà H; lý do ông M sử dụng quán của bà H không ai biết. Năm 1989 ông Tống Công K lúc đó là em bà S (vợ đầu ông M) có ra san lấp một phần thùng đào khoảng từ 24 đến 30 mét vuông giáp quán của bà H (không rõ diện tích và kích thước các cạnh) để dựng 03 gian nhà gỗ lợp ngói làm quán may đo quần áo. Đến ngày 19/5/1991 ông K bán lại 03 gian nhà cho ông H. Ông H sử dụng 03 gian nhà mua của ông K từ ngày mua (19/5/1991) đến tháng 10/2002 thì tháo dỡ và san lấp diện tích thùng đào xung quanh quán nâng diện tích sử dụng lên 270m^2, xây 01 ngôi nhà 03 tầng cùng các công trình phụ và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Năm 2001 ông M chuyển nhượng cho ông Tống Công V một phần diện tích của thửa đất 296 tờ bản đồ 21 Bản đồ 924, hai bên chỉ xác định diện tích đất chuyển nhượng diện có chiều dài bám mặt đường 64 nay là đường 37B (978) là 5,5m (không xác định diện tích cụ thể). Phần diện tích đất còn lại của thửa đất 296 tờ bản đồ 21 Bản đồ 924 do ông M sử dụng. Do ông M và ông H tranh chấp quyền sử dụng 270m^2 đất nên đến nay cả ông M, ông H, ông V chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng của thửa đất 296 tờ bản đồ 21 Bản đồ 924 xã A.

[3] Về căn cứ để ông M, bà T xác định ông M được quyền sử dụng toàn bộ thửa 296 tờ bản đồ số 21 Bản đồ 924 xã A nói chung và 270m^2 đất ông H đang sử dụng nói riêng là thửa đất này đã Đảng uỷ, UBND xã A đứng ra mua của bà H giao cho ông sử dụng từ năm 1972 đến nay. Điều này được chứng minh trên Bản đồ 924 của xã A, thửa 296 tờ bản đồ số 21 ghi tên ông là chủ sử dụng. Hội đồng xét xử xét căn cứ mà ông M đưa ra không đúng vì:

Thứ nhất, ông M không có bất kỳ tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho việc Đảng uỷ, UBND xã A mua đất của bà H giao cho ông sử dụng, như giấy tờ mua bán, biên bản bàn giao tiền, biên bản giao đất, giấy tờ xác định ông M giao 420.000 đồng tiền mua đất cho ai, giấy tờ xác định lúc đó chỉ mua quán của bà H hay mua cả đất xung quanh ... Bản thân ông M cũng không xác định được năm 1972 mua của bà Hóp bao nhiêu mét vuông đất; mua đất loại nào (đất ở? đất ao? đất vườn?); đất ở vị trí nào, chiều dài các cạnh của thửa đất bao nhiêu.

Thứ hai, tại các buổi làm việc với Tòa án, UBND xã A đều xác định: Tại xã không lưu tài liệu nào chứng minh năm 1972 chính quyền xã A đứng ra mua đất của bà Nguyễn Thị H để giao cho ông M sử dụng; bản thân bà H không không có đất của ông cha để lại tại Ngã tư ĐH vì lúc đó toàn bộ diện tích đất ở Ngã tư ĐH chỉ là thùng đào thuộc quyền quản lý của UBND xã; phần đất bà H sử dụng là do bà tự ý mở quán bán hàng ven đường 978 để kiếm sống. Những người mà ông M khai biết việc năm 1972 chính quyền xã A đứng ra mua đất của bà H để giao cho ông sử dụng như ông S, ông K, bà H hiện nay đều đã chết từ lâu; địa phương không xác định được thân nhân của bà H còn ai, ở đâu để xác minh có việc bà H bán đất cho ông M không. Sau khi bà H không bán hàng thì ông M sử dụng quán

đồng thời thả cá chăn vịt ở thùng đào xung quanh quán nay bao gồm là thửa đất 296 và những thửa đất khác đã được cấp cho người khác như ông Tống Công Đ, bà Tống Thị L. Việc ông M sử dụng diện tích đất tranh chấp nói riêng và cả thửa đất 296 là tự ý không được sự cho phép của chính quyền nhưng vì lúc đó đất chỉ là thùng đào ao sâu; ông M là thương binh nặng có hoàn cảnh gia đình khó khăn, sử dụng là để tận dụng mặt nước thả cá, chăn vịt chứ không dùng vào mục đích đất ở nên xã không có ý kiến gì. Thời điểm đó ông M đã được chính quyền xã cấp cho một thửa đất khác gần chợ ĐH để ở.

Thứ ba, tại Biên bản lấy lời khai của người làm chứng, ông Nguyễn Văn G - nguyên Phó chủ tịch UBND xã H (xã A được sát nhập từ xã H và xã Q), nguyên Chủ tịch UBND xã A, có thời gian công tác tại xã từ năm 1975 đến năm 1991; ông Chu Văn U – nguyên cán bộ, nguyên Phó chủ tịch UBND xã Q, nguyên xã đội trưởng xã A có thời gian công tác tại xã từ năm 1960 đến năm 1981; bà Phạm Thị D – nguyên Chủ tịch UBND xã Q, nguyên chủ tịch UBND xã A có thời gian công tác tại xã từ năm 1968 đến năm 1985; ông Lê Xuân C – nguyên Bí thư Đảng uỷ xã A, nguyên Chủ tịch UBND xã A có thời gian công tác tại xã từ năm 1978 đến năm 2010 đều xác định trong thời kỳ các ông bà công tác tại xã H, xã Q sau này là xã A không có việc Đảng uỷ xã hay UBND xã đứng ra mua đất của bà Nguyễn Thị H để giao cho ông Chu Đức M; chính quyền cũng không giao cho ông M sử dụng diện tích đất nào nay thuộc thửa đất 296 tờ bản đồ số 21 Bản đồ 924 của xã A để ông M sử dụng vào mục đích đất ở.

Đối với những người làm chứng mà nguyên đơn đưa ra chứng minh cho việc biết ông M mua đất của bà H như ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Thiên L, ông Trần Xuân N, ông Lê Xuân C … đều xác định không biết việc mua bán nhà đất giữa ông M và bà H, chỉ biết sau khi bà H không bán quán thì ông M ra quán bà H sử dụng.

Thứ tư, từ năm 1972 đến trước năm 1986 ông M chưa lần nào đăng ký kê khai để đo đất lập bản đồ địa chính "quy chủ" đối với diện tích mà ông xác định chính quyền xã A mua của bà H (nay là thửa đất 296 tờ bản đồ số 21 Bản đồ 924 của xã A) giao cho ông sử dụng theo các quy định của Quyết định số 201 – CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước; Chỉ thị số 299/TTg ngày 10/11/1980 của Phủ thủ tướng về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước; Quyết định số 56 - ĐKTK ngày 05/11/1981 của Tổng cục quản lý ruộng đất về ban hành bản quy định về thủ tục đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước và Bản quy định thủ tục đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước ban hành kèm theo Quyết định số 56 - ĐKTK ngày 05/11/1981 của Tổng cục quản lý ruộng đất. Do ông M không đăng ký đối với diện tích đất đang tranh chấp nên tại Bản đồ 299 lập ngày 20/5/1986 theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10/11/1980 của Phủ thủ tướng về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước thì vị trí 270m^2 đất tranh chấp giữa ông M và ông H được xác định thuộc một phần 807m^2 đất ao của thửa 26, một phần 116m^2 đất thổ canh của thửa 27 và một phần 372m^2 đất hai lúa của thửa 28 đều thuộc tờ bản đồ số 30; cả 03 thửa đất số 26, 27, 28 đều không ghi tên ai là người sử dụng. Tại khoản 4 phần II Quy định của Tổng

cục quản lý ruộng đất về thủ tục đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước ban hành kèm theo Quyết định số 56 - ĐKTK ngày 05/11/1981 quy định "*Hết hạn kê khai đăng ký, những ruộng đất không có người kê khai đăng ký thì đất nằm trong ranh giới hành chính của xã nào thì do ủy ban nhân dân xã ấy trực tiếp quản lý và có kế hoạch phân phối sử dụng trình ủy ban nhân dân huyện xét duyệt; ...*". Như vậy kể từ ngày 20/5/1986 (ngày lập Bản đồ 299 của xã A) thì toàn bộ 270m^2 đất mà ông M khởi kiện yêu cầu ông H trả lại quyền sử dụng thuộc quyền quản lý của Uỷ ban nhân dân xã A, huyện B, tỉnh Hà Nam chứ không thuộc quyền sử dụng của ông Miện.

Ngày 29/12/1987, Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua Luật đất đai, được công bố ngày 08/01/1988 trong đó tại Điều 18 quy định "*1- Khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho phép chuyển quyền sử dụng, thay đổi mục đích sử dụng* ***hoặc đang sử dụng đất hợp pháp mà chưa đăng ký*** *thì người sử dụng* ***phải xin đăng ký đất đai*** *tại cơ quan Nhà nước nói ở khoản 2 của Điều này. 2- Uỷ ban nhân dân quận, thành phố thuộc tỉnh, thị xã, thị trấn và Uỷ ban nhân dân xã thuộc huyện lập, giữ sổ địa chính, vào sổ địa chính cho người sử dụng đất và tự mình đăng ký đất chưa sử dụng vào sổ địa chính. 3- Sau khi đăng ký, người sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*". Tuy nhiên từ năm 1988 đến trước khi ông H sử dụng 270m^2 đất đang tranh chấp (tháng 5 năm 1991) ông M không chứng minh được việc ông đã đăng ký diện tích đất ông đang sử dụng (trong đó có diện tích đất đang tranh chấp) tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tại các buổi làm việc với Tòa án, chính quyền địa phương xã A đều xác định không có tài liệu nào chứng minh việc ông M đã đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang tranh chấp trong thời gian từ năm 1988 đến tháng 5/1991 (thời điểm ông H bắt đầu sử dụng diện tích đất tranh chấp).

Thứ năm, tại Công công văn số 796/STN&MT - CCQLĐĐ bgày 05/7/2017 "V/v phúc đáp văn bản số 18/Cv – TA ngày 29/5/2017 của Toà án nhân dân huyện B" Sở Tài nguyên – Môi trường tỉnh Hà Nam đã trả lời như sau: "*Bản đồ năm 1986 được xây dựng trên cơ sở đo đạc hiện trạng theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước. Từ đó làm cở sở cho việc rà soát, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đấtt cho các chủ sử dụng đất. Bản đồ năm 1995; được xây dựng trên cơ sở đo đạc hiện trạng, chỉnh lý biến động của bản đồ năm 1986 theo Quyết định số 924/QĐ - UB ngày 19/7/1988 của UBND tỉnh Hà Nam Ninh về đo đạc lập bản đồ và hoàn thiện hồ sơ địa chính các cấp làm cơ sở hoàn thiện hệ thống đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.Việc sai lệch diện tích của thửa đất 296 tờ bản đồ số 21 giữa bản đồ lập năm 1995 và bản đồ chỉnh lý năm 1997 là do quá trình xác định mốc giới theo hiện trạng sử dụng đất, chỉnh lý bằng thước dây, tính diện tích bằng phương pháp thủ công nên sẽ có sai lệch diệc tích giữa các lần đo đạc, chỉnh lý. Bản đồ năm 1995 lập theo Quyết định số 924/QĐ - UB có ghi tên ông M tại thửa đất 296 tờ bản đồ số 21 căn cứ vào kê khai của người sử dụng đất; xác minh của thôn, UBND xã An Lão. Bản đồ lập theo Chỉ thị 299/TTg được kiểm tra ngày 20/5/1986 không ghi tên ông M nhưng Bản đồ năm 1995 lập theo Quyết định số 924/QĐ - UB có ghi tên ông M là thể hiện ông M bắt đầu sử dụng đất trong thửa đất 296 tờ bản đồ số 21 trong khoảng*

thời gian từ năm 1986 đến nay. ***Trường hợp bản đồ quy chủ sử dụng đất không đúng với người đang sử dụng đất thì lấy ý kiến cộng đồng dân cư đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất theo mẫu số 05/ĐK tại Thông tư 24/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và môi trường****. Việc ghi tên ông M tại thửa đất 296 tờ bản đồ số 21 lập theo Quyết định số 924/QĐ - UB chưa đủ điều kiện để xác định ông M được quyền sử dụng đất hợp pháp tại thửa đất 296 tờ bản đồ số 21 mà chỉ là căn cứ để UBND xã A, UBND huyện B Lục xem xét, kiểm tra về nguồn gốc sử dụng đất từ đâu, thời điểm bắt đầu sử dụng đất, diện tích, loại đất, tính phù hợp quy hoạch sử dụng đất trước khi công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp theo Điều 101 Luật Đất đai năm 2013.Việc xác định diện tích, loại đất khi đo đạc lập bản đồ địa chính căn cứ vào các thông tin điều tra, đo đạc ban đầu về hiện trạng sử dụng đất".*

Tuy nhiên qua lời khai của các đương sự, người làm chứng như ông C, ông N, bà L, ông L, ông T, ông S, ông B, ông P cũng như Phiếu lấy ý kiến của dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất do thôn Đ, xã A và UBND xã A lập ngày 27/8/2017 theo hướng dẫn tại Thông tư số 24/2014/TT – BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường đều xác định từ năm 1991 ông H đã trực tiếp sử dụng một phần diện tích đất của thửa 296 tờ 21 cùng với ông Chu Đức M. UBND xã A không biết lý do Bản đồ chỉ ghi tên ông M mà không ghi ông H tại thửa đất 296 tờ 21 vì không phải là cơ quan lập bản đồ. Như vậy Hội đồng xét xử thấy có đủ căn cứ để khẳng định khi lập Bản đồ 924 xã A chỉ ghi ông M và UBND xã A sử dụng, quản lý đối với thửa đất 296 tờ 21 là không có căn cứ, không đúng thực tế hiện trạng sử dụng của thửa đất, không đúng với mục đích lập Bản đồ 924. Từ việc Bản đồ 924 lập sai với thực tế sử dụng dẫn đến việc lập Sổ mục kê ngày 15/4/1996 của xã A chỉ ghi ông Chu Đức M là người đang sử dụng 720m^2 và UBND xã A quản lý 150m^2 trong tổng số 870m^2 của thửa đất 296 tờ bản đồ số 21 cũng sai. Bên cạnh đó hiện tại không có tài liệu nào chứng minh ông M là người đăng ký kê khai sử dụng đất khi lập Bản đồ 924, Sổ mục kê năm 1996 do đó phần ghi tên người sử dụng của Bản đồ 924 và Sổ mục kê năm 1996 đối với thửa đất 296 tờ số 21 là không có giá trị chứng minh ông M là người trực tiếp sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp khi lập bản đồ và sổ mục kê.

Đồng thời theo hướng dẫn tại Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ – CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì Bản đồ 924 và Sổ mục kê lập năm 1996 không phải là những giấy tờ khác về quyền sử dụng đất quy định tại điểm g khoản 1 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013. Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử xác định Bản đồ 924 của xã A và Sổ mục kê của xã A lập năm 1996 không là căn cứ pháp lý để xác định ông M có quyền sử dụng đối với 270m^2 đang tranh chấp.

Thứ sáu, tại Công văn số 74/UBND – TNMT "V/v trả lời công văn số 38/CV – TA của Toà án nhân dân huyện B" ngày 10/3/2017 của UBND huyện B trả lời như sau: "*Căn cứ bản đồ địa chính lưu trữ tại huyện, xã qua các thời kỳ thì nguồn gốc diện tích đất tranh chấp giữa ông Chu Đức M và ông Nguyễn Văn H là thửa đất 296 tờ bản đồ số 21 (bản đồ 924). Trước năm 1986 tại huyện và xã không có hồ sơ nào thể hiện vị trí thửa đất 296 tờ bản đồ số 21 (bản đồ 924). Theo Bản đồ 299 lập năm 1986 thì vị trí thửa đất 296 tờ bản đồ số 21 (bản đồ 924) là vị trí*

các thửa đất số 26, 27, 28 tờ bản đồ số 20 với diện tích cụ thể: thửa số 26 diện tích 807m^2 đất ao, thửa đất số 27 diện tích 118m^2 đất thổ canh, thửa đất số 28 diện tích 372m^2 đất hai lúa. Toàn bộ 3 thửa đất này là đất UBND xã A quản lý. Theo Bản đồ 924 lập năm 1996 thửa đất 296 tờ bản đồ số 21 (bản đồ 924) diện tích 835m^2 trong đó ông M sử dụng 685m^2 gồm 90m^2 đất ở, 450m^2 đất ao, 145m^2 đất vườn; UBND xã A quản lý 150m^2 đất vườn thuộc lưu không đường. Qua quá trình kiểm tra hồ sơ thì không tìm thấy hồ sơ nào của cấp có thẩm quyền giao đất vị trí thửa đất 296 tờ bản đồ số 21 (bản đồ 924) cho ai. Việc thể hiện tên M trên thửa đất 296 tờ bản đồ số 21 (bản đồ 924) chỉ ghi nhận tại thời điểm lập bản đồ hộ ông M đang sử dụng diện tích đất đó, còn việc có được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp hay không thì phải căn cứ vào hồ sơ pháp lý theo quy định của pháp luật. Hiện tại, UBND huyện đã chỉ đạo các phòng chức năng và UBND xã A tìm hồ sơ của các cấp có thẩm quyền giao đất vị trí trên cho hộ ông Chu Đức M nhưng không có. Đề nghị Toà án yêu cầu ông M cung cấp hồ sơ pháp lý của thửa đất để bảo vệ quyền lợi cho mình. Khi ông K san lấp làm nhà và khi ông H phá nhà xây nhà mới tại thời điểm đó không có cơ quan nào cấp phép xây dựng và cũng chưa xử lý. Hiện nay thửa đất 296 tờ bản đồ số 21 (bản đồ 924) vẫn chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai do thửa đất đang xảy ra tranh chấp, không đủ điều kiện đưa vào xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại thửa đất 296 tờ bản đồ số 21 (bản đồ 924) nằm trong quy hoạch khu dân cư để làm đất ở nông thôn. Hiện tại không tìm thấy hồ sơ nào của cấp có thẩm quyền giao thửa đất 296 tờ bản đồ số 21 (bản đồ 924) cho cá nhân hay tổ chức nào sử dụng. UBND huyện đề nghị Toà án yêu cầu các bên cung cấp thêm các giấy tờ, hồ sơ có liên quan đến thửa đất để khẳng định là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất nêu trên theo Luật đất đai. Nếu ông Chu Đức M không xuất trình được các giấy tờ chứng minh ông là chủ sử dụng đất hợp pháp thì thửa đất trên thuộc quyền quản lý của UBND xã A".

Tuy nhiên trong toàn bộ quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên toà ngày hôm nay, ông M và bà T vẫn không xuất trình được thêm tài liệu nào khác ngoài trích lục Bản đồ 924 nộp kèm theo đơn khởi kiện để chứng minh ông bà có quyền sử dụng đất đối với thửa đất 296 tờ bản đồ 21 Bản đồ 924 xã A như yêu cầu của UBND huyện B, tỉnh Hà Nam. Tại các tài liệu do Ban giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư huyện B cung cấp cho Toà án thì khi Nhà nước lấy đất của thửa 296 tờ 21 Bản đồ 924 để mở rộng đường 64 nay là đường 37B (đường 978) vào năm 2008 thì Nhà nước không thu hồi, bồi thường đất đối với hộ ông H, ông M, ông V (những hộ đang trực tiếp sử dụng thửa 296 tờ 21 Bản đồ 924) mà chỉ bồi thường tài sản, vật kiến trúc trên đất bị lấy để mở rộng đường. Hội đồng xét xử thấy điều này đã chứng minh tại thời điểm năm 2008 thì ông H, ông M, ông V chưa ai được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất đang sử dụng tại thửa 296 tờ 21 Bản đồ 924.

Thứ bảy, theo phân tích ở trên thì diện tích đất đang tranh chấp giữa ông M và ông H là loại đất không có giấy tờ và là đất lấn chiếm vì vậy cần phải căn cứ vào các quy định của pháp luật về xử lý đất không có giấy tờ, đất lấn chiếm qua các thời kỳ để đánh giá ai là người có quyền sử dụng; cụ thể:

Tại các khoản 1, 2 Phần IV Công văn 1427/CV – ĐC ngày 13/10/1995 của Tổng cục địa chính về việc hướng dẫn xử lý một số vấn đề về đất đai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hướng dẫn đối với việc lấn chiếm đất đai thì xử lý như sau: " *1- Không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất bị lấn chiếm trong những trường hợp sau đây:*

a) Đất đã có quy hoạch được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

b) Đất có di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh.

c) Đất nằm trong hành lang bảo vệ đê điều, đường thuỷ, đường bộ, đường sắt, công trình thủy lợi, thuỷ điện, đường dây cao thế, hạ thế, đường ống dẫn khí, dẫn dầu, các công trình an ninh, quốc phòng.

2- Đối với các trường hợp không thuộc quy định tại điểm 1 trên đây mà phù hợp với quy hoạch hiện nay thì ***người đang sử dụng đất*** *được xem xét để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phải nộp phạt hành chính về hành vi lấn chiếm đất đai, làm thủ tục hợp thức hoá, nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại thời điểm được hợp thức hoá, nộp lệ phí địa chính*."

Tại khoản 1 chương 1; các điểm a, b khoản 1; điểm a khoản 2 chương 2 Thông tư 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục địa chính hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định: *"****Chương1: Quy định chung***

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, tổ chức và cá nhân nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam, người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư lâu dài và sử dụng đất tại Việt Nam, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở (sau đây gọi chung là người sử dụng đất) ***đều phải thực hiện đăng ký đất đai*** *theo quy định tại Thông tư này.*

Người sử dụng đất không thực hiện đăng ký đất đai sẽ không được thực hiện các quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai*; tuỳ theo mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt theo quy định của pháp luật.*

Chương2: Đối tượng kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Người chịu trách nhiệm kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

a) Hộ gia đình sử dụng đất do chủ hộ gia đình đại diện hoặc người đại diện khác được chủ hộ uỷ quyền thực hiện việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

b) Cá nhân sử dụng đất hoặc người được cá nhân uỷ quyền thực hiện việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

.....

2. Diện tích đất kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

a) Người sử dụng đất ***có trách nhiệm kê khai toàn bộ diện tích đất đang sử dụng****, đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao, cho thuê sử dụng; kể cả diện tích đất cho người khác thuê, mượn, diện tích đất chưa đưa vào sử dụng,* ***diện***

***tích đất sử dụng đang có tranh chấp với người khác**, diện tích đất của các tổ chức giao cho cán bộ công nhân viên làm nhà ở nhưng chưa bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý"*

Tại khoản 4 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 quy định: *"4. **Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất** không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng ổn định **từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993**, nay được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất".*

Kể từ khi thực hiện Quyết định 1025/2002/QĐ – UB ngày 24/9/2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam về ban hành quy định giải quyết các trường hợp sử dụng đất chưa hợp pháp cùng Quy định giải quyết các trường hợp sử dụng đất chưa hợp pháp ban hành kèm theo quyết định và Kế hoạch số 566/KH-UB ngày 05/8/2003 của UBND tỉnh Hà Nam về việc tổ chức xử lý các trường hợp sử dụng đất chưa hợp pháp được áp dụng trên địa bàn tỉnh Hà Nam đến nay thì thửa đất 296 tờ bản đồ 21 Bản đồ 924 xã An Lão chưa được đưa vào phương án xử lý hợp thức hóa cho ai do ông M và ông H tranh chấp quyền sử dụng.

Tại khoản 2 Điều 101 Luật đất đai 2013 quy định *"2. **Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất** không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất"*

Tại điểm b khoản 3 Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ – CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai quy định ***"Điều 22. Việc xử lý, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014***

3. Trường hợp lấn, chiếm đất chưa sử dụng hoặc tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp phải xin phép theo quy định của pháp luật về đất đai mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thì thực hiện xử lý như sau:

a) Trường hợp đang sử dụng đất thuộc quy hoạch sử dụng đất cho các mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai thì Nhà nước thu hồi đất trước khi thực hiện dự án, công trình đó.

Người đang sử dụng đất vi phạm được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất, nhưng phải giữ nguyên hiện trạng đang sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định;

*b) Trường hợp **đang** sử dụng đất không thuộc trường hợp quy định tại Điểm a Khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo rà soát, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất; **người đang** sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất"*

Như vậy các quy định của pháp luật đất đai qua các thời kỳ khi hướng dẫn về việc xem xét công nhận quyền sử dụng đối với đất không có giấy tờ, đất lấn chiếm đều chỉ xác định người **đang** sử dụng đất mới được làm thủ tục xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối chiếu với thực tế sử dụng diện tích đất tranh chấp thì ông M không phải là người đang sử dụng mà ông H mới là người đang sử dụng liên tục từ tháng 5/1991 đến nay; ông M cũng không chứng minh được từ ngày 19/5/1991 đến khi lập Bản đồ 924 ông sử dụng bao nhiêu diện tích của thửa 296 tờ 21, vị trí, kích thước, diện tích sử dụng cũng như không có tài liệu chứng minh ông M đã đăng ký đất đai đối với phần diện tích tranh chấp với ông H. Sau khi ông H san lấp phần thùng đào của thửa 296 tờ 21 Bản đồ 924 xung quanh quán may mua của ông K lên 270m^2 như hiện nay đang sử dụng để làm nhà vào tháng 10/2002 thì ông M mới san lấp diện tích thùng đào còn lại của thửa đất để làm nhà như vậy ông M sử dụng diện tích còn lại của thửa 296 tờ 21 Bản đồ 924 để làm đất ở sau ông H. Đồng thời với việc Bản đồ 924 và Sổ mục kê năm 2006 của xã A khi lập phản ánh không đúng hiện trạng sử dụng thửa 296 tờ 21 vì vậy ông M không thuộc trường hợp được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ông H đang sử dụng.

Từ phân tích ở trên, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ để xác định ông M có quyền sử dụng đối với 270m^2 đất thuộc thửa đất số 296 tờ bản đồ số 21 Bản đồ 924 tại Ngã tư Đ, xã A, huyện B, tỉnh Hà Nam có vị trí Đông giáp Trường trung học cơ sở xã A dài 9,44m, phía Nam giáp đất nhà ông Tống Công H dài 28,86m; phía Tây giáp đường 978 dài 10,0m, phía Bắc giáp diện tích đất còn lại của thửa 926 hiện ông M đang sử dụng dài 27,59m do đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M về việc đề nghị buộc ông H phải trả lại quyền sử dụng 270m^2 đất này.

[4] Về căn cứ ông H xác định ông được quyền sử dụng 270m^2 thuộc thửa đất 296 tờ 21 Bản đồ 924 xã A là do ông đã mua của ông M và sử dụng ổn định từ ngày 19/5/1991 đến nay; Hội đồng xét xử thấy rằng: Mặc dù ông K, ông M chỉ thừa nhận ông K bán 03 gian nhà làm quán may đo quần áo và ông M không bán đất cho ông H như đã thể hiện tại Giấy bán nhà mà ông M đang lưu giữ nhưng tại Kết luận giám định số 08CĐ05/TL-PC45 ngày 20/4/2016 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Hà Nam và Kết luận giám định số 185/C54-P5 ngày 22/6/2017 của Viện Khoa học hình sự Bộ Công an đã kết luận chữ ký chữ viết trên hai văn bản "Giấy bán nhà" do ông M và ông H xuất trình như sau: Phần chữ viết có nội dung "*Tôi Tống Công K. Cuối năm 1989 có nhờ anh Chu Đức M một khoảng ao để đổ đất đá dựng nhà. Nay tôi không sử dụng và muốn bán tài sản đó cho anh H nhà (Bà K) để trả lại ao cho anh M. Số tài sản đó trị giá 1.500.000đ (Một triệu năm trăm ngàn đồng). Vì hoàn cảnh của tôi dẫn đến thế vậy mong anh H và gđ thông cảm nếu như trong vài ba tháng anh M có lấy lại anh và gđ giải quyết giúp tôi với giá trị hoàn lại (như trên). Người bán Tống Công K*" trong Giấy bán nhà

do ông M xuất trình (ký hiệu A1) so với phần chữ viết có nội dung "*Tôi Tống Công K. Cuối năm 1989 có nhờ anh Chu Đức M một khoảng ao để đổ đất đá dựng nhà. Nay tôi không sử dụng và muốn bán tài sản đó cho anh H nhà (bà K) để trả lại ao cho anh M. Số tài sản ấy trị giá 2.000.000đ (Hai triệu đồng) vì hoàn cảnh của tôi dẫn đến thế vậy mong anh H và gđ thông cảm nếu như trong hai tháng anh M có lấy lại anh và gđ giải quyết giúp tôi với giá trị hoàn lại (như trên). Người bán Tống Công K*" trong Giấy bán nhà do ông H xuất trình (ký hiệu A2) do cùng một người viết ra. Chữ ký mang tên Tống Công K trên tài liệu ký hiệu A1 so với chữ ký Tống Công K trên tài liệu ký hiệu A2 do cùng một người ký ra. Phần chữ viết có nội dung *"M, Chu Đức M"* trong Giấy bán nhà do ông M xuất trình (ký hiệu A1) và so với chữ viết có nội dung "*Để làm bằng tôi Chu Đức M thỏa thuận với chú H số tiền 2 triệu sau 2 tháng, tôi phải trả lại chú H, ngoài 2 tháng số tiền đẻ lãi 1 tháng là 200 nghìn lãi, sau 1 năm tôi phải chịu cả lãi lẫn gốc, nếu o có tiền trồng cho chú H Chú H được sử dụng cả nhà đó và đất đó. Tôi cam đoan đúng sự thật, ngày 19-5-1991. Chu Đức M"* trong Giấy bán nhà do ông H xuất trình (ký hiệu A2) do cùng một người viết ra. Chữ ký mang tên Chu Đức M trên tài liệu ký hiệu A1 so với chữ ký Chu Đức M trên tài liệu ký hiệu A2 do cùng một người ký ra. Chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn H dưới mục "Người mua" trong Giấy bán nhà do ông M xuất trình (ký hiệu A1) so với chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn H trong Giấy bán nhà do ông H xuất trình (ký hiệu A2) do cùng một người ký ra.

Đối với việc ông K khai chỉ làm một giấy bán nhà với nội dung như giấy bán nhà mà ông Miện đang lưu giữ song ông K không giải thích được tại sao ông M lại có giấy bán nhà có chữ ký của ông K, ông M, ông H trong khi ông K trình bày năm 1991 khi làm xong giấy bán nhà (chỉ một giấy bán nhà duy nhất) và đưa cho ông H giữ; tại sao ông H lại có một giấy bán nhà khác có chữ ký của ông K, ông M và những người làm chứng là ông Chu Minh P, ông Đoàn Ngọc B, ông Nguyễn Văn Q; điều này thể hiện ông K trình bày không khách quan, quanh co được chứng minh bằng Kết luận giám định số 08CĐ05/TL-PC45 ngày 20/4/2016 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Hà Nam và Kết luận giám định số 185/C54-P5 ngày 22/6/2017 của Viện Khoa học hình sự Bộ Công an.

Đối với lời khai của ông Đoàn Ngọc B, ông Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Văn V đều xác định có được ông K, ông M mời đến chứng kiến việc làm giấy bán nhà nhưng lời khai của những người này có nhiều mâu thuẫn như ông Q, ông B khai chỉ có việc mua bán nhà giữa ông K và ông H nhưng ông V lại khai có cả việc mua bán đất giữa ông M và ông H; ông Q, ông B khai chỉ ký xác nhận nội dung ông K bán nhà cho ông H mà không ký xác nhận việc ông M bán đất cho ông H nhưng giấy bán nhà mà ông B, ông Q ký làm chứng lại là giấy bán nhà do ông H giữ trong đó có ghi phần ông M thoả thuận về thời gian lấy lại nhà đất như đã được Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Hà Nam, Viện khoa học hình sự Bộ công an đã kết luận về chữ ký chữ viết ở trên. Hội đồng xét xử thấy rằng mặc dù lời khai của những người làm chứng có mâu thuẫn với nhau về nội dung làm chứng nhưng tất cả đều phù hợp với lời khai của ông H về việc khi mua nhà của ông K, mua đất của ông M thì ông K đã mời ông B, ông Q, ông P làm chứng như

vậy chứng minh ông H khai về việc lập giấy bán nhà là khách quan do đó đây cũng là căn cứ để xác định có việc mua bán nhà đất giữa ông H với ông K, ông M.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy có đủ căn cứ để xác định ông M đã trực tiếp viết nội dung đồng ý bán đất cho ông H với điều kiện được ghi trong Giấy bán nhà mà ông H giữ do đó ông M phải chịu trách nhiệm về thoả thuận mua bán đất với ông H như ông M đã ghi trong giấy bán nhà.

Xét thấy mặc dù Giấy bán nhà do ông M giữ và Giấy bán nhà do ông H giữ đều do các bên tự nguyện ký kết tham gia giao dịch nhưng lại khác nhau về đối tượng mua bán và số tiền mà các bên phải trả cho nhau. Tuy nhiên do Giấy bán nhà ông H đang giữ cụ thể hơn là đã bổ sung thêm phần mua bán đất trong đó có điều kiện mà ông M, ông H phải thực hiện trong việc mua bán đất; có chữ ký của những người làm chứng; xác định cụ thể ngày tháng các bên ký kết; các bên đã thực hiện theo nội dung này vì vậy Hội đồng xét xử thấy phải căn cứ vào Giấy bán nhà do ông H giữ để xác định diện tích đất ông H đang sử dụng là xuất phát từ việc mua bán đất với ông Miện vào ngày 19/5/1991. Mặc dù Giấy bán nhà mà ông H đang giữ không ghi cụ thể vị trí, kích thước, diện tích đất ông H mua của ông M nhưng điều này phù hợp với tập quán mua bán đất tại địa phương ở thời điểm đó là đất bán theo mét dài bám mặt đường chứ không mua bán đất theo diện tích (bản thân ông M khi bán một phần đất của thửa 296 tờ 21 Bản đồ 924 cho ông Tống Công V vào năm 2001 cũng chỉ ghi bán 5,5 mét mặt chứ không ghi diện tích là bao nhiêu); phù hợp hiện trạng thửa đất lúc đó là xung quanh quán may của ông Miện là thùng đào, ao sâu; phù hợp với nhận thức pháp luật còn hạn chế của ông K, ông M, ông H tại thời điểm xác lập giao dịch; phù hợp với truyền thống tình làng nghĩa xóm tốt đẹp của các bên khi tham gia giao dịch với mục đích giúp nhau trong lúc khó khăn. Điều căn bản nhất đó là các bên khi tham gia giao dịch mua bán nhà đất đều tự nguyện, thể hiện bằng việc sau khi mua bán nhà đất xong (ngày 19/5/1991) đến trước khi ông H phá quán may của ông K làm nhà (tháng 10/2002) ông M không có phản đối gì đối với việc ông H sử dụng quán may của ông K và đất xung quanh quán đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đến nay ông K cũng không có tranh chấp gì với ông H về quán đã bán và đất dùng để san lấp thùng đào dựng quán. Do giấy bán nhà không ghi rõ diện tích, vị trí đất và vì diện tích thửa đất 296 tờ 21 Bản đồ 924 xã A cũng không còn nguyên trạng như khi lập bản đồ năm 1995 do việc nâng cấp mở rộng đường 64 nay là đường 37B (đường 978) (diện tích thửa 296 hiện tại là 762m^2 so với 870m^2 khi lập bản đồ) nên cũng không có căn cứ để xác định diện tích đất mà ông H đang sử dụng thì có bao nhiêu diện tích là do ông K san lấp làm quán. Đồng thời theo quy định tại khoản 1 Điều 121 về giải thích giao dịch dân sự và khoản 6 Điều 404 về giải thích hợp đồng của Bộ luật dân sự 2015 thì Hội đồng xét xử thấy cần phải hiểu giao dịch mua bán nhà và đất giữa ông K, ông M với ông H vào ngày 19/5/1991 là các bên đã đồng ý mua bán cả nhà và đất với giá 2.000.000 đồng kèm theo điều kiện trong vòng 02 tháng nếu ông M lấy lại đất (bao gồm nhà của ông K) thì ông M không phải trả lãi cho ông H, từ tháng thứ 3 trở đi nếu ông M không lấy lại nhà đất thì mỗi tháng ông M phải trả ông H 200.000 đồng tiền lãi đối với 2.000.000 đồng tiền mua bán nhà đất; nếu sau 01 năm mà ông M không lấy lại nhà đất thì ông H được quyền sử dụng

nhà và đất đã mua mà không phải trả lại ông M với diện tích đất đúng như hiện nay ông H đang sử dụng là 270m^2.

Như vậy Hội đồng xét xử thấy có đủ căn cứ để xác định vào ngày 19/5/1991 giữa ông Tống Công K và ông Nguyễn Văn H có giao dịch mua bán nhà; giữa ông Chu Đức M và ông Nguyễn Văn H có giao dịch mua bán đất mà nay là 270m^2 thuộc một phần thửa đất 296 tờ 21 Bản đồ 924 có vị trí như đã được xác định ở đoạn [1]. Do hết một năm kể từ ngày mua bán (19/5/1991) ông M không yêu cầu lấy lại nhà đất đã bán vì vậy ông H đã sử dụng 270m^2 thuộc thửa đất 296 tờ 21 Bản đồ 924 có vị trí như đã được xác định ở đoạn [1] ổn định, trực tiếp, liên tục từ ngày 19/5/1991 đến nay.

Tuy nhiên như đoạn [3] đã xác định tại thời điểm xác lập giao dịch (ngày 19/5/1991) diện tích đất ông Miện bán cho ông H không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông M mà thuộc quyền sở hữu của Nhà nước, trực tiếp do UBND xã A quản lý. Đồng thời tại thời điểm giao dịch (ngày 19/5/1991) thì tại Điều 5 Luật đất đai năm 1987 quy định "*Nghiêm cấm việc mua, bán, lấn, chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức, nhận đất được giao mà không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, tự tiện sử dụng đất nông nghiệp, đất có rừng vào mục đích khác, làm huỷ hoại đất đai*" do đó việc ông M bán đất cho ông H vào ngày 19/5/1991 là trái pháp luật nên giao dịch mua bán đất như đã ghi trong Giấy bán nhà ngày 19/5/1991 mà ông H đang giữ không là căn cứ pháp lý để xác định ông H có quyền sử dụng đối với diện tích đất đang sử dụng.

[5] Như đã phân tích ở đoạn [3] và đoạn [4] thì không có căn cứ pháp lý để xác định ông M hay ông H có quyền sử dụng đối với 270m^2 đất thuộc thửa đất số 296 tờ bản đồ số 21 Bản đồ 924 tại Ngã tư Đ, xã A, huyện B, tỉnh Hà Nam. Đồng thời khoản 2 Điều 8 Luật đất đai năm 2013 quy định "*Chủ tịch Uỷ ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất sử dụng vào mục đích đất công cộng được giao để quản lý, đất chưa giao, đất chưa cho thuê tại địa phương*". Do đó 270m^2 đất tranh chấp quyền sử dụng giữa ông M và ông H thuộc thửa đất số 296 tờ bản đồ số 21 Bản đồ 924 tại Ngã tư Đ, xã A, huyện B, tỉnh Hà Nam có vị trí, kích thước như đã xác định ở đoạn [1] hiện nay vẫn thuộc quyền quản lý của Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã A, huyện B, tỉnh Hà Nam.

Tuy nhiên do có đủ căn cứ để xác định ông H là người sử dụng trực tiếp, liên tục và ổn định 270m^2 đất này từ ngày 19/5/1991 đến nay, ông H và gia đình đã xây dựng nhà ở 3 tầng, quán bán hàng, các công trình phụ … từ năm 2002; thửa đất 296 tờ bản đồ số 21 (bản đồ 924) nằm trong quy hoạch khu dân cư để làm đất ở nông thôn và chưa được đưa vào phương án xử lý hợp thức hoá theo quy định của Quyết định số 1025/2002/QĐ-UBND ngày 24/9/2002 và Kế hoạch số 566/KH-UB ngày 05/8/2003 của UBND tỉnh Hà Nam do có tranh chấp quyền sử dụng đất với ông M; căn cứ các quy định pháp luật đất đai như đã viện dẫn ở phần thứ bảy đoạn [3], Hội đồng xét xử đề nghị UBND xã A, huyện B, tỉnh Hà Nam và UBND huyện B, tỉnh Hà Nam xem xét hợp thức hoá và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H (tên gọi khác Nguyễn Văn A) được quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp nói trên theo quy định của pháp luật.

[6] Đối với yêu cầu của ông M, bà T đề nghị buộc ông H bồi thường 50.000.000 đồng tiền cá, tiền cây trồng mà ông H gây thiệt hại khi san lấp làm nhà năm 2002; Hội đồng xét xử thấy rằng ông M, bà T không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào để chứng minh cho yêu cầu này có căn cứ như ông M bà T trồng cây gì, nuôi loại cá gì, số lượng, khối lượng bao nhiêu, giá trị thế nào; khi trồng cây nuôi cá trên diện tích đất, ao đó có được sự đồng ý của chính quyền không để xác định được lỗi của người gây ra thiệt hại do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của ông M, bà T.

[7] Đối với 4.235.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản, đo đạc diện tích đất tranh chấp ngày 23/02/2017 là và 6.100.000 đồng tiền chi phí giám định tài liệu tại Viện khoa học hình sự Bộ Công an mà ông M, bà T đã nộp; Hội đồng xét xử thấy rằng do yêu cầu của ông M, bà T không được chấp nhận nên ông M, bà T phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 161, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Số tiền này ông M, bà T đã nộp và đã được thanh toán xong.

Đối với 2.520.000 đồng tiền chi phí giám định tài liệu tại Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Hà Nam, ông H đề nghị ông M, bà T phải chịu do vậy Hôi đồng xét xử buộc ông M, bà T phải liên đới trả cho ông H số tiền này theo quy định tại khoản 2 Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với tiền chi phí định giá tài sản ngày 31/5/2017 và tiền xem xét thẩm định tại chỗ đối với toàn bộ thửa đất 296 tờ bản đồ 21 Bản đồ 924 xã A ngày 11/8/2017 do ông H không đề nghị giải quyết mà xin tự chịu do vậy Hội đồng xét xử không đặt ra để giải quyết.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm; Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại thời điểm nộp đơn khởi kiện, theo quy định của Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 12 về án phí, lệ phí tòa án thì ông M không thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí. Tuy nhiên đến thời điểm xét xử, theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 2 Pháp lệnh số 26/2005/PL-UBTVQH11 ngày 29/6/2005 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 11 về ưu đãi người có công với cách mạng, được sửa đổi bổ sung các ngày 21/6/2007, 16/7/2012 và tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án thì ông M thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí do ông M là thương binh hạng 1/4 và có đơn đề nghị miễn giảm tiền tạm ứng án phí và án phí vì vậy cần hoàn trả ông M và bà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Hà Nam.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; các điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; các khoản 1, 2 Điều 161; khoản 1 Điều 165, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 1 Điều 121, khoản 6 Điều 404 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 1, Điều 5, Điều 18 Luật đất đai năm 1987.

Căn cứ khoản 4 Điều 50 Luật đất đai năm 2003.

Căn cứ Điều 4, Điều 5, khoản 2 Điều 8, khoản 1 Điều 100, khoản 2 Điều 101 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 18, Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ – CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ.

Căn cứ Quyết định số 201 – CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước và Chỉ thị số 299/TTg ngày 10/11/1980 của Phủ thủ tướng về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước.

Căn cứ Quyết định số 56 - ĐKTK ngày 05/11/1981 của Tổng cục quản lý ruộng đất và Bản quy định thủ tục đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước ban hành kèm theo Quyết định số 56 - ĐKTK ngày 05/11/1981 của Tổng cục quản lý ruộng đất.

Căn cứ Công văn số 1427/CV - ĐC ngày 13/10/1995 của Tổng cục địa chính về việc hướng dẫn xử lý một số vấn đề về đất đai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Thông tư 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục địa chính hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 12 về án phí, lệ phí tòa án. Pháp lệnh số 26/2005/PL-UBTVQH11 ngày 29/6/2005 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 11 về ưu đãi người có công với cách mạng, được sửa đổi bổ sung các ngày 21/6/2007 và 16/7/2012. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chu Đức M và bà Nguyễn Thị T về việc buộc ông Nguyễn Văn H (tên gọi khác Nguyễn Văn A) trả lại ông M quyền sử dụng 270m^2 đất thuộc thửa đất số 296 tờ bản đồ số 21 Bản đồ 924 tại Ngã tư Đ, xã A, huyện B, tỉnh Hà Nam có vị trí Đông giáp Trường trung học cơ sở xã A dài 9,44m, phía Nam giáp đất nhà ông Tống Công H dài 28,86m; phía Tây giáp đường 978 dài 10,0m, phía Bắc giáp diện tích đất còn lại của thửa 926 hiện ông M đang sử dụng dài 27,59m.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chu Đức M và bà Nguyễn Thị T về việc buộc ông Nguyễn Văn H (tên gọi khác Nguyễn Văn A) phải bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm cho ông M, bà T 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

3. Ông Chu Đức M và bà Nguyễn Thị T phải chịu 4.235.000đ (Bốn triệu hai trăm ba mươi nhăm nghìn đồng) tiền chi phí định giá tài sản, đo đạc ngày 23/02/2017 và 6.100.000đ (Sáu triệu một trăm nghìn đồng) tiền giám định tài liệu

tại Viện khoa học hình sự Bộ Công an. (*Số tiền này ông M, bà T đã nộp và đã được thanh toán xong*)

4. Ông Chu Đức M và bà Nguyễn Thị T phải liên đới trả ông Nguyễn Văn H (tên gọi khác Nguyễn Văn A) 2.250.000đ (Hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tiền giám định tài liệu tại Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Hà Nam.

5. Miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với ông Chu Đức M và bà Nguyễn Thị T. Hoàn trả ông M, bà T 13.000.000đ (Mười ba triệu đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà T đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2010/01968 ngày 22/7/2015.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông H có đơn yêu cầu thi hành án, ông M và bà T còn phải liên đới chịu lãi suất theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

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, 7 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.

Báo cho ông M, bà T, ông H, bà U, ông Vũ Văn B biết được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Báo cho ông L biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết tại trụ sở UBND xã A, huyện B, tỉnh Hà Nam. Báo cho ông K, bà B biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết tại trụ sở UBND phường x, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

(*Kèm theo bản án là trích đo hiện trạng thửa đất 296 tờ bản đồ số 21 Bản đồ địa chính xã A lập năm 1995*)

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đặng Trần Anh Dũng

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Hà Nam;
- VKSND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- UBND xã A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.