TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN K** **TỈNH QUẢNG NGÃI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 13/2017/DSST
Ngày 21/9/2017
"V*/v:Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất để trả lại đất, và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN K, TỈNH QUẢNG NGÃI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Diếu

Các Hội thẩm nhân dân: + Ông Nguyễn Trần Thương
+ Ông Nguyễn Quốc Trị

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Tiến Dũng, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Quảng Ngãi..

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn K1 Vương - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Quảng Ngãi. Tòa án nhân dân huyện K mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/2017/TLST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2017 về "V*/v:Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất để trả lại đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".* Vụ án được đưa ra xét xử theo Quyết định số 13/2017/QĐXXST-DS ngày 05/9/2017,giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1964

Địa chỉ : Đường A, Tổ 4, Phường B, TP, Quảng Ngãi.

-Chị Nguyễn Thị Ly N, sinh năm 1984

Địa chỉ : Đường S, Tổ 23, Phường Q, Tp. Quảng Ngãi.

-Chị Nguyễn Thị Ly N1, sinh năm 1986

Địa chỉ : Thôn E, xã R, huyện G, Tỉnh Quảng Ngãi.

-Anh Nguyễn Duy C, sinh năm 1988.

Địa chỉ : Tổ 4, Phường B, TP, Quảng Ngãi.

Chị N, chị N1, anh C ủy quyền cho bà L Tham gia tố tụng. Bà L có mặt tại phiên tòa.

Bị đơn **:** Ông Nguyễn Duy P, sinh năm 1964 ; Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ : Thôn Z, xã H, huyện K, tỉnh Quảng Ngãi. Ông P, bà N2 có mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân huyện K.

Địa chỉ: Thị trấn T, huyện K, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật : ông Phan B1- Chủ tịch UBND huyện.

Người đại diện theo ủy quyền : ông Hồ Thanh P1 - Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh chi nhánh huyện K.

Ông P1 có đơn xin xét xử vắng mặt.

-Ông Nguyễn Duy K1, sinh năm 1963

Địa chỉ : Thôn Z, xã H, huyện K.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Huỳnh Ngọc Ất- Luật sư thuộc văn phòng luật sư Quốc Ấn, thuộc đoàn luật sư tỉnh Quảng Ngãi.

Các đương sự, luật sư đều có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện ngày 18/10/2016, các bản tự khai, phiên đối chất và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị L nguyên đơn và người được ủy quyền của các nguyên đơn trình bày:* Bà và ông Nguyễn Duy K1 kết hôn năm 1983 và sinh được 03 người con gồm Nguyễn Thị Ly N, Nguyễn Thị Ly N1 và Nguyễn Duy C. Tháng 02 năm 1986 ông K1 đi bộ đội nên mẹ con bà phải về nhà mẹ đẻ và cha dượng của bà để ở nhờ. Lúc này ông K1 đang đi bộ đội nên ông K1 có làm đơn gởi UBND xã H để xin đất làm nhà cho vợ con ở vào năm 1988. Năm 1989 UBND xã H đã xét cấp cho ông K1 lô đất ở V Z xã H, huyện K nhưng có thu tiền sử dụng đất. Vì ông K1 là bộ đội nên thuộc đối tượng được giảm ½ phí đất.

Năm 1989 sau khi nhận đất vì lúc đó ông P, bà N2 đang ở với mẹ chồng là bà Ngô Thị Đ nhưng có mâu thuẫn không ở được nên ông K1, bà L đồng ý để cho vợ chồng ông P, bà N2 làm nhà tạm trên lô đất của vợ chồng bà L, ông K1 vừa được xét cấp.(Việc này hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng). Đổi lại vợ chồng ông K1 thì về dưới vườn nhà bà Đ để làm nhà ở. Và năm 1991 thì vợ chồng ông K1 đã về dưới vườn nhà bà Đ để làm nhà có ở được một thời gian thì giữa mẹ chồng nàng dâu cũng lại phát sinh mâu thuẫn vì mẹ chồng quá gay gắt nên năm 1993 ông K1, bà L về dưới Quảng Ngãi làm nhà ở cho đến nay.

Sở dĩ vào năm 1999 vợ chồng ông P bà N2 dỡ bỏ nhà tạm và làm lại kiên cố cấp 4 để ở nhưng các nguyên đơn không có ý kiến gì là vì giữa hai bên đã có thỏa thuận bằng miệng là nếu sau này bà Đ (mẹ) có cắt mảnh vườn của bà giao cho ông P hoặc giao toàn bộ mảnh vườn của bà cho ông P thì ông P sẽ không nhận và ông P sẽ đồng ý giao lại toàn bộ mảnh vườn của mẹ cho vợ chồng ông K1, bà L.

Năm 2000 UBND huyện K đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Duy K1 (lúc này hộ ông K1 gồm : ông K1, bà L, vá các con : N3, N, C) đối với thửa đất số 1200, diện tích 205 m^2, tờ bản đồ số 03 xã H, huyện K. Đến ngày 08/10/2014 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện K đính chính thành số thửa 1205. Tuy nhiên hiện nay thửa đất đang có tranh chấp được các cơ quan chức năng xác định là thửa 1137. (Do bị sai sót về số thửa).

Năm 2013 vợ chồng ông Nguyễn Duy P làm nhà trên đất vườn của bà Đ phá vỡ lời cam kết , thỏa thuận giữa các bên nên các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Nguyễn Duy P, bà Nguyễn Thị N2 phải

dỡ bỏ công trình nhà cửa trên đất để trả lại thửa đất 1137, tờ bản đồ số 3, xã H cho nguyên đơn với diện tích đất là 205m^2.

** Các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, phiên đối chất và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Duy P, bà Nguyễn Thị N2 trình bày:* Vào năm 1988 vợ chồng Ông sống cùng với mẹ là bà Đ. Nhưng do giữa mẹ chồng, nàng dâu không hợp nhau nên không ở chung được. Lúc đó ông Nguyễn Duy K1 là anh trai đi bộ đội nên được ưu tiên xét cấp đất có thu tiền được giảm giá một nửa. Do vậy vợ chồng ông P nhờ ông K1 đứng tên mua dùm để được giảm ½ tiền. Vì lúc này vợ chồng ông P chưa tách hộ nên không đủ điều kiện để được mua đất. Và UBND xã H đã xét cấp cho ông K1 một lô đất ở V, thôn Z, xã H, huyện K có thu tiền sử dụng đất và giảm ½ tiền với giá là 437.000 đồng.Trong số tiền này bà L nộp 100.000 đồng và ông K1 nói là cho vợ chồng ông P số tiền này. Còn 337.000 đồng thì do vợ chồng ông P, bà N2 nộp.

Ông P, bà N2 thừa nhận từ năm 1989 sau khi UBND xã H tiến hành giao đất thì ông K1 là người trực tiếp nhận đất, sau đó vợ chồng ông K1 giao lại đất cho vợ chồng Ông và thực tế thì vợ chồng ông P sử dụng làm nhà trên thửa đất đó từ năm 1989 đến nay chứ không phải thửa nào khác.

Năm 1989 sau khi ông K1 nhận đất đã giao lại cho vợ chồng ông P và vợ chồng ông đã làm nhà ở tạm, cho đến năm 1999 thì dỡ bỏ nhà tạm và xây nhà kiên cố ở cho đên nay. Từ khi làm nhà tạm cho đên làm nhà kiên cố vợ chồng ông K1, bà L và các con ông K1, bà L lúc này sống cùng với ông K1, bà L đều đồng ý và không có ý kiến gì.

Năm 1993 vợ chồng ông P có đưa cho ông K1 01 chỉ vàng có giá trị là 280.000 đồng có ý nghĩa là đã trả tiền trước đây ông K1 đã mua lô đất dùm cho vợ chồng ông bà là 100.000 đồng. Coi như là đã thừa tiền mua đất nhưng vợ chồng ông bà không có ý kiến gì về số tiền thừa này.

Vợ chồng ông P đã sử dụng ổn định từ năm 1989 mãi cho đên nay, đã nộp thuế với nhà nước nhưng không có giấy tờ để giao nộp cho Tòa án..

Năm 2000 UBND huyện K cấp đất cho hộ ông Nguyễn Duy K1 là bởi vì năm 1999 khi có chủ trương của nhà nước về việc đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông P là người đi kê khai, mặc dù ông P, bà N2 là người đang trực tiếp quản lý sử dụng nhưng vì trước đây ông P bà N2 đã nhờ ông K1 đứng tên mua nên ông P đi kê khai với tên ông K1. Vì lúc đó đơn giản ông nghỉ là anh em thì ai đứng tên trong sổ đỏ cũng vậy nên Ông không có ý kiến gì.

Đến năm nào ông bà không nhớ, Ông Nguyễn Duy K1 có làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Duy P, bà Nguyễn Thị N2 đối với thửa đất số 1205, tờ bản đồ số 03, diện tích 205 m^2 tại V, thôn Z, xã H, huyện K nhưng do không có chữ ký của bà L nên UBND xã H không chứng.

Ngày 12/4/2017 Bị đơn có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1200, tờ bản đồ số 03 xã H, huyện K. Tòa án huyện K đã thụ lý yêu cầu phản tố của vợ chông ông. Đến ngày 11/7/2017 bị đơn rút yêu cầu phản tố vì thực tế thửa đất 1137 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây UBND huyện K đã cấp cho hộ ông Nguyễn Duy K1 đối với thửa 1200 sau đính chính lại 1205 là do nhầm số thửa.

Từ khi nhận đất vợ chồng Ông đã kêu xe đổ đất và tôn tạo duy trì cải tạo đất và làm nhà. Hiện nay trên đất đang tranh chấp có các tài sản là một ngôi nhà cấp 4, một nhà vệ sinh và 1 sân xi măng. Tất cả các tài sản này là do vợ chồng ông P, bà N2 tôn tạo chứ không có công sức đóng góp của các con ông bà.

Nay nguyên đơn yêu cầu vợ chồng ông phải tháo dỡ căn nhà để trả lại đất thì ông bà không đồng ý. Vì đất này Ông bà đã thanh toán xong tiền mua đất với nhà nước và đã cấn trừ xong với ông K1 về số tiền phí mua đất 100.000 đồng mà bà L đã nộp. Vì thực tế tiền 100.000 đồng bà L nộp mua đất thì vợ chồng ông P đã trả bằng việc cấn trừ 01 chỉ vàng mà ông P, bà N2 cho ông K1, bà L mượn vào năm 1993. Nhưng vì là anh em trong nhà nên ý kiến của ông là trả lại cho nguyên đơn một nửa.

Tại phiên tòa: Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Huỳnh Ngọc Ất - Luật sư của văn phòng luật sư Quốc Ân trình bày: Nguồn gốc thửa đất là của ông K1 làm đơn xin UBND xã H vào năm 1988. Năm 1989 UBND đã cấp cho ông K1 thửa đất 1200 tại V, thôn Z, xã H, huyện K. Đến năm 2000 thì UBND huyện K đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Duy K1. Và lúc này hộ ông Nguyễn Duy K1 gồm có; Ông K1, bà L (vợ) và các con của ông K1, bà L gồm: N, N1, C. Do vậy có đủ cơ sở xác định đất này là của hộ ông Nguyễn Duy K1.

Sở dĩ năm 1989 ông K1, bà L đồng ý để cho ông P, bà N2 làm nhà ở tạm trên đất là do hai bên có thỏa thuận miệng để vợ chồng ông K1 về dưới vườn nhà mẹ của ông K1 và ông P làm nhà do bà N2 vợ ông P không sống được với mẹ chồng. Còn năm 2000 vợ chồng ông P phá bỏ nhà tạm để làm nhà kiên cố mà ông K1, bà L và các con của ông K1, bà L không có ý kiến gì là vì hai bên có thỏa thuận miệng nếu sau này bà Đ có cắt mảnh vườn của bà giao cho ông P hoặc giao toàn bộ mảnh vườn của bà cho ông P thì ông P sẽ không nhận và ông P sẽ đồng ý giao lại cho vợ chồng ông K1 toàn bộ mảnh vườn của bà Đ. Đổi lại vợ chồng ông ông P được ở trên đất của vợ chồng ông K1. Do vậy mà vợ chồng bà L đồng ý để vợ chồng ông P làm nhà kiên cố.

Đến năm 2013 vợ chồng ông P lại về làm nhà trên mảnh đất của bà Đ. Do vậy vợ chồng ông P đã vi phạm cam kết.

Từ những phân tích trên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải tháo dỡ công trình, tài sản trên đất để trả lại đất cho nguyên đơn.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn:*

- Các bản tự khai, phiên đối chất, hòa giải và tại phiên tòa ông Nguyễn Duy K1 trình bày: Năm 1988 ông làm đơn xin UBND xã H một lô đất để cho vợ con ở vì lúc này bà L vợ ông đang ở nhờ nhà mẹ đẻ.Vì Ông là bộ đội nên được xét cấp đất theo diện có thu tiền sử dụng đất nhưng được giảm ½. Lúc đó UBND xã H xét cấp cho Ông một lô đất tại thửa đất số 1200, V, thôn Z, xã H, huyện K, diện tích 205 m2 có thu tiền sử dụng đất là 437.000 đồng. Trong số tiền này bà L nộp 100.000 đồng vào năm 1991. Số tiền còn lại vợ chồng Ông không có nộp. Vợ chồng ông P có nộp không Ông không rõ.

Sau khi nhận đất thì năm 1989 ông và bà L đồng ý để cho vợ chồng ông P, bà N2 làm nhà tạm để ở vì lúc đó vợ chồng ông P đang ở với mẹ ông mà giữa bà N2 và mẹ ông không hợp nhau nên ở không được. Thực sự lúc đó thì Ông có ý định cho vợ chồng ông P thửa đất này nhưng đó chỉ là ý chí của cá nhân ông. Đổi lại là vợ chồng Ông về dưới mảnh vườn của mẹ ông để làm nhà ở. Năm 1991 hai vợ chồng ông có về làm nhà dưới vườn để ở chung với Mẹ. Nhưng Mẹ ông khó tính nên bà L vợ ông ở cũng không được. Vì vậy năm 1993 hai vợ chồng về dưới Quảng Ngãi mua đất làm nhà ở. Năm 1993 Ông có mượn của vợ chồng ông P 01 chỉ vàng để đào giếng. Và tiền này ông đã trả cho vợ chồng ông P chứ không phải tiền cấn trừ mua dùm đất như lời trình bày của vợ chồng ông P.

Ông xác định tại thời điểm UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình Ông vào năm 2000 thì hộ Ông gồm có: Ông, bà L và 03 người con: Ly N, Ly N1 và Duy C.

Ông đồng ý là có làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang có tranh chấp cho vợ chồng ông Nguyễn Duy P, bà Nguyễn Thị N2. Nhưng việc này chỉ có ý chí của một mình Ông, bà L không đồng ý nên không ký tên vì vậy Hợp đồng tặng cho không có hiệu lực.

Năm 2011 giữa Ông và ông P có lập một giấy cam kết chứ bà L vợ ông và bà N2 vợ ông P đều không biết. Nhưng do ông P phá vỡ cam kết về làm nhà trên vườn của mẹ ông nên các nguyên đơn khởi kiện. Ông đồng ý với ý kiến khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên ý kiến của Ông là đất này vợ chồng ông P đã có công tôn tạo và duy trì, đã xây dựng nhà cửa và sử dụng từ năm 1989 cho đến nay. Nguyện vọng của Ông là đất đang tranh chấp chia hai, gia đình Ông một nửa và vợ chồng ông P, bà N2 một nửa.

*Trong quá trình làm việc Tòa án đã thu thập được các tài liệu chứng cứ do văn phòng đăng ký đai đai chi nhánh huyện K cung cấp: Cv số 89/CNNH ngày 24/4/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện K đã cung cấp thông tin hồ sơ địa chính đối với thửa đất 1137, tờ bản đồ số 3 xã H, huyện K, tỉnh Quảng Ngãi từ trước đến nay chưa có ai đăng ký kê khai. Thực tế quản lý sử dụng là Nhà nước giao cho ông Nguyễn Duy K1, sau đó ông K1 giao cho ông Nguyễn Duy P quản lý, sử dụng và nộp thuế từ năm 1989 cho đến nay. CV số 1936 ngày 23 tháng 12 năm 2015: việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1200, tờ bản đồ số 03 xã H, huyện K vào năm 2000 và điều chỉnh sai sót thành số thửa 1205 tờ bản đồ số 03 xã H, huyện K vào năm 2014 là không đúng đối tượng sử dụng đất và thực trạng sử dụng đất. Vì qua kiểm tra xác minh nguồn gốc và hiện trạng sử dụng thì thửa đất 1200, tờ bản đồ số 03 xã H, huyện K đã được giao cho ông Huỳnh Trưởng sử dụng ổn định lâu dài và đã được cấp giấy chứng nhận cho ông Huỳnh Trưởng. Căn cứ theo Điều 106 luật đất đai, cần xem xét thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Nguyễn Duy K1.

Tòa án tiến hành làm việc với UBND xã H, UBND xã H cung cấp một số thông tin: Năm 1989 UBND xã H có quy hoạch khu dân cư mới khi đó ông Nguyễn Duy K1 là bộ đội có đơn xin cấp đất nên được ưu tiên và được xét cấp một lô đất ở V, thôn Z, xã H tại thửa đất 1200, tờ bản đồ số 3, xã H. Cấp đất có thu tiền sử dụng đất với giá là 437.000 đồng. Hiện nay tại xã không có lưu giữ giấy tờ gì liên quan đến việc giao và cấp đất cho ông Nguyễn Duy K1.Thực tế sử

dụng thì vợ chồng ông Nguyễn Duy P quản lý và sử dụng, nộp thuế từ năm 1989 cho đên nay. Về việc biến động số thửa 1200 thành 1205 nay là 1137 là do có sự nhầm lẫn về số thửa chứ thực ra nó là một thửa. Về diện tích biến động tăng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do trong quá trình sử dụng hộ ông Nguyễn Duy P có đổ đất sang lấp và có lấn chiếm đất chưa được cấp cho ai. Đề nghị Tòa án chỉ xem xét giải quyết đối với diện tích trong Giấy chứng nhận của các đương sự. Về diện tích tăng UBND xã chưa có hướng xử lý.

Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc. Kết quả đo đạc là 276m2. Diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 205m2. Nguyên nhân tăng diện tích theo ông P, bà N2 là do trong quá trình quản lý, sử dụng đã đổ đất để tôn tạo đất nên có lấn sang một diện tích đất của nhà nước. Các bên đương sự thống nhất và chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết trong phạm vi 205m2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các bên đương sự không thỏa thuận được giá nên tòa án đã thành lập hội đồng định giá tài sản. Các đương sự thống nhất với giá của Hội đồng định giá đưa ra.

**Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến*: Về thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục tố tụng kể từ thời điểm thụ lý giải quyết vụ án cho đến tại phiên tòa hôm nay, thời hạn giải quyết vụ án đúng luật định. Các đương sự chấp hành đầy đủ các thủ tục tố tụng.

-Về nội dung khởi kiện thấy rằng: Thửa đất hiện nay đang có tranh chấp được UBND xã Hành Thuận cấp cho ông Nguyễn Duy K1 vào năm 1989 có thu tiền sử dụng đất là 437.000 đồng. Trong số tiền này bà L vợ ông K1 có nộp 100.000 đồng với tên ông K1. Số tiền còn lại 337.000 đồng ông K1, bà L không nộp. Vợ chồng ông P khai đã nộp 337.000 thành nhiều đợt với tên ông K1 nhưng không có biên lai. Thực tế UBND xã H xác nhận năm 1989 nhà nước có xét cấp đất cho ông K1 và có thu tiền sử dụng đất với giá là 437.000 đồng. Và hiện nay đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Duy K1 vào năm 2000. Chứng tỏ thửa đất trên đã được các đương sự nộp tiền sử dụng đất đủ với nhà nước nên mới được cấp giấy. Vậy việc vợ chồng ông P khai nộp 337.000 đồng với tên ông K1 là có cơ sở .

Năm 1989 sau khi nhận đất vợ chồng ông K1, bà L đã đồng ý giao lại cho vợ chồng ông P để vợ chồng ông P làm nhà tạm để ở. Đổi lại vợ chồng ông K1 về dưới vườn nhà của bà Đ là mẹ của ông K1 và ông P làm nhà để ở. Như vậy giữa hai bên đã có một thỏa thuận đổi đất.Nhưng thỏa thuận này không phù hợp vì đất dới vườn là của bà Đ, ông K1, ông P không phải là chủ sở hữu nên không có quyền thỏa thuận về tài sản của người khác.

Từ năm 1989 vợ chồng ông P đã làm nhà tạm và sử dụng mãi đến năm 2000 thì dỡ bỏ nhà tạm và làm nhà kiên cố nhưng các nguyên đơn không có ý kiến gì. Nay các nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ nhà cửa để trả lại đất là không phù hợp với quy định của pháp luật và gây thiệt hại cho bị đơn. Bị đơn cũng có một phần đóng góp trong khối tài sản và có công sức duy trì, tôn tạo tài sản. từ năm 1989 vợ chồng bà L không hề đá động quan tâm gì đến đất đai. Vì những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Giao toàn bộ thửa đất 1137 cho bị đơn tiếp tục quản

lý và sử dụng. Buộc bị đơn phải thối chia ½ giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo giá đã được định giá tương ứng với ½ diện tích thửa đất. Kiến nghị UBND huyện thu hồi giấy chứng nhận đã cấp cho hộ ông Nguyễn Duy K1. Ông Nguyễn Duy P, bà Nguyễn Thị N2 liên hệ với cơ quan chức năng để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn. Bị đơn đã có đơn xin rút yêu cầu phản tố. Đề nghị HĐXX đình chỉ đối với yêu cầu này.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, án phí: các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của các luật sư, của Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ngày*18/10/2016* nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải tháo dỡ công trình trên đất để trả lại đất; ngày 14 tháng 2 năm 2017 bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu tòa án giải quyết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Nguyễn Duy K1. Tòa án đã thụ lý các yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ giải quyết ‘‘*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất để trả lại đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* là phù hợp với nội dung đơn khởi kiện, khởi kiện phản tố cũng như bản chất sự việc tranh chấp mà Tòa đã thụ lý. Tòa án nhân dân huyện K thụ lý, giải quyết là đúng quy định tại Điều 202, 203 Luật Đất đai năm 2013, Khoản 9 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ Luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại quyền sử dụng đất, buộc bị đơn phải tháo dỡ công trình trên đất để trả lại đất:

- Về nguồn gốc thửa đất đang có tranh chấp: Năm 1988 ông K1 làm đơn xin UBND xã H một lô đất để cho vợ con ở vì lúc này bà L vợ ông đang ở nhờ nhà mẹ đẻ.Vì ông K1 là bộ đội nên được xét cấp đất theo diện có thu tiền sử dụng đất nhưng được giảm ½. Lúc đó UBND xã H xét cấp cho lô đất tại thửa đất số 1200, diện tích 205m2, tờ bản đồ số 03 xã H tại V, thôn Z, xã H, huyện K. Cả nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận năm 1988 ông K1 là bộ đội thuộc diện ưu tiên nên có đơn xin cấp đất và đã được UBND xã H xét cấp cho ông K1 một lô đất và có thu tiền sử dụng đất là 437.000 đồng. Vì vậy về nguồn gốc đất đang có tranh chấp đã được UBND xã xét cấp cho ông Nguyễn Duy K1 là có cơ sở.

Ngày 13/11/2000 UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Duy K1 và năm 2000 thì hộ ông K1 gồm có: ông K1, bà L và 03 người con: Ly N, Ly N1 và Duy C nên các thành viên trong gia đình đều có quyền lợi ngang nhau đối với thửa đất này.

-Về số tiền sử dụng đất thì cả nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều thống nhất bà L, ông K1 có nộp 100.000 đồng.

Số tiền còn lại 337.000 đồng nguyên đơn không nộp và bị đơn có nộp hay không thì nguyên đơn không biết vì khi nguyên đơn nộp 100.000đồng do ông Ngô hữu T1 nhận thì có ghi giấy biên nhận nhưng có ghi khi nào nộp đủ tiền thì sẽ ghi biên lai. Từ năm 1991 đến nay nguyên đơn không nge xã gọi lên để nộp tiền nên nguyên đơn không biết để nộp tiền. Bị đơn khai 337.000 đồng bị đơn đã nộp thành nhiều đợt với tên ông K1 nhưng hiện nay không có biên lai chứng từ để giao nộp cho Tòa án vì lâu quá nên thất lạc. Qua làm việc với UBND xã H, UBND xã xác nhận năm 1989 xét cấp cho ông K1 một lô đất và có thu tiền sử dụng đất 437.000 đồng là có thực. Ông K1 nộp 100.000 đồng, số tiền còn lại ai nộp thì không được rõ, nhưng hiện nay không còn nợ gì với nhà nước và thửa đất trên đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
Chứng tỏ lời khai của vợ chồng ông P về việc đã nộp số bạc trên với tên ông K1 là có cơ sở để chấp nhận.

Về quá trình nhận đất và sử dụng đất: Năm 1989 ông K1 nhận đất, sau khi nhận đất vợ chồng ông K1 giao lại cho vợ chồng ông P. Vợ chồng ông K1 đồng ý cho vợ chồng ông P làm nhà tạm để ở. Đổi lại vợ chồng ông K1 về dưới vườn nhà của bà Đ là mẹ của ông K1 và ông P làm nhà để ở. Như vậy giữa hai bên đã có một thỏa thuận đổi đất (Thỏa thuận bằng miệng). Nhưng thỏa thuận này là không phù hợp vì đất dưới vườn là của bà Đ, ông K1, ông P không có quyền thỏa thuận về tài sản của người khác.
Năm 1991 vợ chồng ông K1 cũng đã về dưới vườn nhà của bà Đ để làm nhà để ở nhưng chỉ được vài năm thì không sống chung được vì bất hòa giữa mẹ chồng, nàng dâu. Năm 1993 vợ chồng ông K1, bà L về dưới Quảng Ngãi mua đất và làm nhà sinh sống cho đến nay.

Tháng 2 năm 2000 vợ chồng ông P dỡ bỏ nhà tạm để làm nhà kiên cố ông K1, bà L và các con ông K1, bà L lúc đó sống cùng cha mẹ đều thống nhất và không có ý kiến gì. Vợ chồng ông P đã sử dụng ổn định từ năm 1989 và thực hiện nghĩa vụ với nhà nước. Lẽ ra theo quy định của luật đất đai năm 1993, 2003 thì vợ chồng ông P được kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên ông P lại đi đăng ký kê khai với tên ông K1 vì cho rằng lúc trước nhờ ông K1 đứng tên mua nên để tên ông K1 cho phù hợp đây là ý chí của ông P.

Trong quá trình quản lý, sử dụng đất vợ chồng ông P đã có công duy trì, tôn tạo và san lấp mặt bằng, nộp thuế đối với nhà nước nên cần phải tính toán đến công sức đóng góp của vợ chồng ông P đối với thửa đất 1137. Mặt khác qua hai lần vợ chồng ông P làm nhà ông K1, bà L, các con củavợ chồng ông K1 đều biết và đồng ý để bị đơn làm nhà kiên cố và sử dụng ổn định từ năm 1989 đến năm 2010 không có tranh chấp gì. Đến năm 2011 mới xảy ra tranh chấp.

Năm 2008 ông Nguyễn Duy K1 đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất hiện nay đang có tranh chấp cho vợ chồng ông Nguyễn Duy P nhưng không được vì không có chữ ký của bà L và cac con. Thể hiện ý chí của ông K1 về việc nộp 100.000 đồng tiền sử dụng đất, số tiền còn lại ông P nộp và coi như cho ông P đất đó. Nhưng vướng vì vào năm 2000 UBND huyện K lại cấp đất cho hộ. Chứ thực tế năm 1989 là xét cấp đất cho ông Nguyễn Duy K1.

-Về đối tượng tranh chấp: năm 1989 cấp đất cho ông Nguyễn Duy K1 với số thửa 1200, năm 2000 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Duy K1 với số thửa 1200, đến năm 2014 đính chính lại số thửa là 1205.

Đến nay theo bản đồ số 03, xã H thì thửa đất này có số hiệu là 1137. Tuy có sự thay đổi về số thửa nhưng thực tế từ khi giao đất, nhận đất thì nhà nước chỉ giao cho ông K1 thửa đất này. Ông P, bà N2 thừa nhận năm 1989 sau khi nhận đất thì ông K1 giao lại cho vợ chồng ông bà quản lý sử dụng và thực tế thì từ năm 1989 đến nay ông bà quản lý và sử dụng một thửa đất và đó chính là thửa đất hiện nay đang có tranh chấp. Từ đó xác định thửa 1200, 1205 và 1137 chỉ là một thửa.

- Về công trình trên đất: Năm 1989 ông P, bà N2 làm nhà tạm để sinh sống, đến năm 2000 làm nhà kiên cố. Hiện nay trên đất đang tranh chấp có ngôi nhà cấp gồm nhà dưới, nhà trên. Nhà được xây gạch trát vửa, đà gỗ, mái lợp ngói, tường quét vôi màu, nền lát gạch hoa loại 20x20cm, móng xây đá và sân xi măng. Tổng diện tích nhà và sân là 276m2. Trong đó diện tích theo giấy giấy chứng quyền sử dụng đất là 204m2. Diện tích biến động tăng là 74m2.

- Thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước: Cả nguyên đơn và bị đơn đều nộp tiền sử dụng đất đối với nhà nước. Về nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất thì bị đơn là người nộp.

*Đối với lời khai nại của bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Duy P về việc đã cấn trừ số tiền 100.000 đồng mà bà L đã nộp bằng một chỉ vàng vào năm 1993 có giá trị 280.000 đồng là xem như vợ chồng ông P đã thanh toán xong tiền mua đất nhưng vợ chồng ông P không đưa ra được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh cho lời khai của mình. Ông K1, bà L thừa nhận có nhận một chỉ vàng của vợ chồng ông P nhưng đó là 01 chỉ vàng vợ chồng ông K1 mượn để đào giếng chứ không phải để cấn trừ tiền mua đất và đã trả lại cho vợ chồng ông P. Do vậy lời khai nại của vợ chồng ông P là không có cơ sở nên HĐXX không chấp nhận.

*Đối với giấy cam đoan mà ông P viết vào năm 2011 đó chỉ là ý chí của một mình ông P. Người sử dụng đất là ông P, bà N2. Nên ông P không thể tự định đoạt luôn quyền của bà N2.

*Đối với ý kiến của ông Nguyễn Duy K1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn: Mặc dù ông K1 là chủ hộ có quyền khởi kiện nhưng ông không tham gia khởi kiện cũng như không có yêu cầu độc lập mà Ông chỉ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn. Về nguồn gốc đất đúng là năm 1989 nhà nước xét cấp cho Ông và lúc đó ông đã có ý định cho vợ chồng P, N2 nhưng cũng với một điều kiện là khi về hưu thì Ông muốn được ở dưới vườn nhà của bà Đ. Nhưng đó cũng chỉ là ý chí của riêng Ông chứ bà L không biết. Đến năm 2000 UBND huyện đã cấp đất cho hộ gia đình ông vì vậy các thành viên trong gia đình ông có quyền lợi ngang nhau. Nếu như năm 2013 mà vợ chồng ông P không về làm nhà dưới vườn bà Đ thì tranh chấp chắc không xảy ra. Qua các lần hòa giải và tại phiên tòa Ông thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn nhưng ông có nguyện vọng là vợ chồng ông P đã ở lâu và duy trì tôn tạo nên cũng có một phần quyền lợi trong thửa đất. Vì vậy Ông đề nghị chia hai thửa đất, vợ chồng ông P được sử dụng ½ còn ½ thì trả lại cho gia đình Ông. Xét đây là tài sản chung của hộ ông Nguyễn Duy K1 nhưng cũng có một phần của vợ chồng ông Nguyễn Duy P, vợ chồng ông Nguyễn Duy P có tham gia nộp tiền sử dụng đất và có công sức đóng góp duy trì tôn tạo quản lý thửa đất nên được tính bằng ½. Đề nghị của Ông Nguyễn Duy K1 là phù hợp với quy định của pháp Hội đồng xét xử nên xem xét.

Hiện nay vợ chồng ông Nguyễn Duy P đã làm nhà kiên cố và sử dụng ổn định từ năm 1989 cho đến nay và bị đơn không còn có chổ ở nào khác. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ nhà để trả lại đất là không phù hợp với quy định của pháp luật nên HĐXX chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại đất. Xét về công sức đóng góp, tôn tạo và duy trì khối tài sản thì vợ chồng ông P, bà N2 cũng có một phần nên chia cho bị đơn ½ diện tích đất. Còn ½ diện tích trả lại cho các nguyên đơn. Vì vậy Hội đồng xét xử xét thấy giao cho bị đơn tiếp tục quản lý và sử dụng thửa đất 1137, tờ bản đồ số 3, xã H với diện tích 204 m2 và toàn bộ công trình trên đất là phù hợp. Buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thối chia ½ giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo giá đất của Hội đồng định giá tài sản ngày 26/7/2017 là 3.610.000đ/m2 x 102m2 = 368.220.000đ (Ba trăm sáu mươi tám triệu hai trăm hai mươi hai ngàn đồng).

*Đối với diện tích biến động tăng HĐXX không xem xét giải quyết.

[2.2] Đối với yêu cầu phản tố về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn: Ngày 12/4/2017 Bị đơn có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1200, tờ bản đồ số 03 xã H, huyện K mà UBND huyện K đã cấp cho nguyên đơn. Ngày 17/4 năm 2017 Tòa án huyện K đã thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn. Đến ngày 11/7/2017 bị đơn rút yêu cầu phản tố, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Xét thấy việc rút yêu cầu phản tố của bị đơn là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên HĐXX đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

[2.3] Do yêu cầu của nguyên đơn chỉ được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu một phần án phí. Cụ thể: 368.220.000đ x 5% = 18.411.000 đồng.

Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được HĐXX chấp nhận theo quy định của pháp luật. Cụ thể: 368.220.000đ x 5% = 18.411.000 đồng.

Về chi phí đo đạc: Nguyên đơn đã hợp đồng và thanh toán xong với công ty đo đạc Tân Thành với số tiền là 4.500.000 đồng nên bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn 2.250.000 đồng.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn đã tạm ứng 4.000.000 đồng và số tiền này đã chi phí xong. Do vậy bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn 2.000.000 đồng.

[2.4] Từ những nhận định, phân tích, đánh giá nêu trên. Nên nội dung đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn chỉ phù hợp một phần nên chỉ được chấp nhận một phần.

Đề nghị của Kiểm sát viên phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì những lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 147, Khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 266, Điều 273, 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án 2009.

Áp dụng: Điều 207, Điều 212, Điều 219 Bộ Luật Dân sự 2015; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013, Tuyên xử:

1.Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Buộc ông Nguyễn Duy P, bà Nguyễn Thị N2 phải thối chia ½ giá trị quyền sử dụng đất là 204^{m2}:2 = $102m^2$ x 3.610.000/m^2 = 368.220.000đ (Ba trăm sáu mươi tám triệu hai trăm hai mươi hai ngàn đồng) cho: Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Duy K1, chị Nguyễn Thị Ly N1, chị Nguyễn Thị Ly N, anh Nguyễn Duy C.

3. Giao cho ông Nguyễn Duy P, bà Nguyễn Thị N2 sử dụng thửa đất 1137 (Địa chỉ thửa đất: tại V, thôn Z, xã H, huyện K) diện tích 204m2, tờ bản đồ số 03, xã H, huyện K và toàn bộ công trình trên thửa đất 1137.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Nguyễn Duy K1.

5. Về chi phí đo đạc: Mỗi bên phải chịu một nửa. Nguyên đơn đã hợp đồng và thanh toán xong với công ty đo đạc Tân Thành với số tiền là 4.500.000 đồng nên buộc bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn 2.250.000 đồng.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Mỗi bên phải chịu một nửa. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng 4.000.000 đồng và số tiền này đã chi phí xong. Buộc bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn 2.000.000 đồng.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Duy K1, chị Nguyễn Thị Ly N1, chị Nguyễn Thị Ly N, anh Nguyễn Duy C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận là $102m^2$ x 3.610.000/m^2 = 368.220.000đ (Ba trăm sáu mươi tám triệu hai trăm hai mươi hai ngàn đồng) x5% = 18.411.000 đ (mười tám triệu bốn trăm mười một ngàn đồng). Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 011638 ngày 12/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K. Nguyên đơn còn phải tiếp tục nộp số tiền 5.211.000đ (Năm triệu hai trăm mười một ngàn đồng).

-Ông Nguyễn Duy P, bà Nguyễn Thị N2 phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là $102m^2$ x 3.610.000/m^2 = 368.220.000đ (Ba trăm sáu mươi tám triệu hai trăm hai mươi hai ngàn đồng) x5% = 18.411.000 đ (mười tám triệu bốn trăm mười một ngàn đồng). Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 011713 ngày 12/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K. Ông P, bà N2 còn phải tiếp tục nộp số tiền 18.111.000đ (Mười tám triệu một trăm mười một ngàn đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chậm thực hiện số tiền có nghĩa vụ phải trả, thì bên phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2, Điều 357 của Bộ luật TTDS năm 2015 tương ứng với khoản tiền và thời gian chậm thi hành cho đến khi thi hành xong quyết định.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án

hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

Nguyên đơn, bị đơn; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án liên quan đến quyền lợi của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản ăn được niêm yết.

nơi nhận:
- TAND tỉnh;
- VKSND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

(đã ký)

Lê Thị Diếu