TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN QUẢNG XƯƠNG** **TỈNH THANH HOÁ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2018/DS-ST
Ngày: 01/02/2018
V/v" tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN QUẢNG XƯƠNG – TỈNH THANH HOÁ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà LêThị Cúc

*Các Hội thẩm nhân dân:*1. Ông Lê Văn Lợi

2. Bà Hoàng Thị Thúy

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Trần Minh Phương

- Đại diện VKSND huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên toà:

Bà Nguyễn Thị Hương Giang - KSV.

Ngày 01/02/2018, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Quảng Xương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 15/2017/TLST-DS ngày 20/7/2017 về "*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2017/QĐXX - ST ngày 13/11/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa các số: 02 ngày/07/12/2017; 03 ngày 22/12/2017 và 01 ngày 18/01/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Th, sinh năm 1964 và ông Lê Như Th, sinh năm 1968, là chồng bà Trần Thị Th "có mặt".

2. Bị đơn: Anh Nguyễn Thanh S (tên gọi khác: Nguyễn Văn S), sinh năm 1966 và chị Trần Thị Ng, sinh năm 1970 là vợ anh Nguyễn Thanh S "có mặt".

Các nguyên đơn, bị đơn đều có nơi cư trú tại: thôn L, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hoá.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. UBND huyện Q, tỉnh Thanh Hoá - Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Văn H – Phó Chánh thanh tra UBND huyện Q (văn bản uỷ quyền ngày 02/08/2017 của Chủ tịch UBND huyện Q) "có mặt".

2. UBND xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hoá - Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Bá H - Phó chủ tịch UBND xã Q, huyện Q (văn bản uỷ quyền ngày 01/8/2017) "vắng mặt".

3. Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1932.

Trú tại: thôn L, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hoá(là bố của ông Nguyễn Thanh S);

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh B: Anh Nguyễn Thanh S - văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 8 năm 2017.

Người làm chứng:

- Ông Hoàng Ngọc Kh, sinh năm 1946 "Vắng mặt"

- Anh Nguyễn Anh Q, sinh năm 1983 "có mặt"

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

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tố tụng, các nguyên đơn, bà Trần Thị Th, ông Lê Như Th, trình bày:

Năm 1990 gia đình bà Th, ông Th (ông Lê Như Th là chồng bà Trần Thị Th) có mua lại một khu nhà đất của gia đình ông Vương Tác M, thôn L, xã Q, huyện Q được thể hiện tại sổ mục kê, Bản đồ địa chính xã Q, huyện Q, Bản đồ 299 đo vẽ năm 1983, thửa 108, tờ bản đồ số 02, diện tích 575 m^2 đất thổ cư, thuộc thôn L, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hoá. Năm 1992 được đổi thành thửa 1322, diện tích 528 m^2 mang tên Trần Thị Th (nhưng ghi nhầm Họ là Nguyễn Thị Th). Đến tháng 4 năm 1994 gia đình được Nhà nước cấp Giấy CNQSDĐ số: G 385993, diện tích 558 m^2, trong đó 200 m^2 đất ở và 328 m^2 đất vườn tại thửa 1322, tờ bản đồ số 02, bản đồ địa chính xã Q, huyện Q đứng tên ông Lê Như Th. Quá trình sử dụng gia đình không chuyển đổi, mua bán chuyển nhượng cho ai nhưng đến tháng 5 năm 2016 gia đình phát hiện gia đình ông Nguyễn Thanh S (vợ là Trần Thị Ng) đã lấn chiếm 122 m^2 đất của gia đình bà nên tháng 7/ 2015 bà có đơn khiếu nại đến phòng tài nguyên và môi trường UBND huyện Q đề nghị giải quyết. Quá trình Thanh tra, giải quyết UBND huyện Q đã kết luận và ra Quyết định số 1936/QĐ-UBND ngày 18/7/2015 và Quyết định 550/ QĐ-UBND ngày 31/3/2016 hủy bỏ giấy CNQSDĐ của gia đình anh Nguyễn Thanh S, vì cấp trùng lên thửa đất của gia đình bà, nhưng tại các buổi Hòa giải tại UBND xã Q, anh S cho rằng gia đình anh S không lấn chiếm nên không đồng ý trả lại cho gia đình bà vì vậy gia đình bà khởi kiện yêu cầu gia đình anh S chị Ng phải trả lại diện tích đất 122 m^2 cho gia đình ông Th bà Th.

Tại các bản tự khai và quá trình tố tụng các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Thanh B thống nhất trình bày: Vào năm 1992 sau khi xây dựng gia đình cho anh Nguyễn Thanh S, vì muốn cắt đất cho anh S ở riêng, trong khi đất của gia đình ông B, bà S có chiều sâu nhưng chiều rộng tiếp giáp mặt đường lại ngắn. Đất của gia đình ông Th, bà Th lại ngắn chiều sâu, còn chiều ngang giáp mặt đường lại rộng nên hai gia đình đều có nhu cầu đổi đất để tiện cho việc sử dụng, sinh hoạt vì vậy ông Th, bà Th và ông B bà S (bà Hoàng Thị S là vợ ông Nguyễn Thanh B, là mẹ của anh Nguyễn Thanh S – Khi đổi đất và cho anh S

ra ở riêng bà S còn sống) đã thống nhất đổi đất cho nhau: Gia đình ông Th bà Th lấy của gia đình ông khoảng hơn 100m^2 bên trong tiếp giáp với phần đất của gia đình ông Th để ông Th có chiều sâu làm vườn và công trình phụ. Còn ông lấy khoảng 70m^2 của ông Th bà Th để làm quán bán hàng. Quá trình sử dụng từ năm 1992. Năm 1993, gia đình ông B, bà S cho anh S ra ở riêng trên diện tích đất đổi và đã được xã Q đo đạc, giao đất cho anh S, đến năm 1994 anh S được cấp GCNQSDĐ là 435m^2 trong đó bao gồm phần đất của ông B, bà S cho anh S và một phần diện tích đất đổi cho gia đình ông Th và cũng từ năm 1992 hai gia đình không có tranh chấp gì: Ông Th, bà Th đã sử dụng phần đất đổi để làm vườn và xây công trình phụ (bể phốt), gia đình ông B, bà S làm quán bán hàng sau đó giữ quán làm nhà và anh S đã hai lần làm nhà kiên cố, ông Th bà Th không có ý kiến phản đối gì, mãi đến năm 2015 bà Th thấy đất mặt đường có giá trị lại quay ra đòi lại nên có đơn khiếu nại đến phòng tài nguyên và môi trường UBND huyện Q đề nghị giải quyết. Quá trình Thanh tra, giải quyết UBND huyện Q đã kết luận và ra Quyết định số 1936/QĐ-UBND ngày 18/7/2015 và Quyết định 550/ QĐ-UBND ngày 31/3/2016 hủy bỏ giấy CNQSDĐ của gia đình anh S vì cấp trùng lên thửa đất của gia đình bà Th. Các ngày (08/12/2016, 19/01/2017 và 28/3/2017) anh S có yêu cầu hủy Quyết định cá biệt: QĐ số 550/QĐ-UBND ngày 31/3/2016 của UBND huyện Q. Tuy nhiên, tại biên bản làm việc ngày 16/8/2017 anh S không yêu cầu hủy quyết định cá biệt nói trên mà có yêu cầu phản tố (cùng với yêu cầu của ông Nguyễn Thanh B - Ông B ủy quyền cho anh S) đề nghị: Công nhận Hợp đồng chuyển đổi đất giữa hai gia đình ông Nguyễn Thanh B, bà Hoàng Thị S với gia đình ông Lê Như Th, bà Trần Thị Th từ năm 1992 và công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của gia đình anh S, chị Ng.

Tại lời khai của những người làm chứng: Ông Hoàng Ngọc Kh (bút lục 201), Anh Nguyễn Anh Q (em ruột anh Nguyễn Văn S) (bút lục 200) cũng thừa nhận: Việc hai gia đình đổi đất cho nhau là thực tế: Anh S đã làm nhà trên diện tích đất đổi của bà Th, bà Th cũng xây tường rào, bể phốt trên đất đổi cho ông B. Năm 2013 anh Q nhờ ông B mua đất của bà Th: Trên đất cũng có hai phần đất: phần đất gia đình anh đổi cho ông Th, bà Th trước đây và một phần diện tích đất của bà Th, ông Th. Việc đổi đất giữa hai gia đình là thực tế , hiện nay vẫn còn: Công trình bà Th xây dựng trên đất của bố mẹ anh gồm tường rào, bể phốt, nhà vệ sinh.

Tại Công văn số 68 ngày 08/11/2017 của UBND xã Q, huyện Q thể hiện: Nguồn gốc sử dụng đất của hai hộ ông Th, bà Th và anh S, chị Ng như sau:

- Hộ ông Lê Như Th và bà Trần Thị Th đang sử dụng hợp pháp 458 m^2 đất thổ cư tại thửa số 1322, tờ bản đồ số 02, bản đồ địa chính xã Q đo đạc năm 1992; đã được UBND huyện Q cấp giấy CNQSD đất ngày 26/4/1994 theo giấy CNQSD đất số C 385993. Theo số liệu tại bản đồ địa chính và sổ mục kê năm 1992 thì thửa đất số 1322, tờ bản đồ số 02 có tổng diện tích là 528m^2, nhưng khi cấp giấy CNQSD đất trong hồ sơ chỉ thể hiện giao cho ông Th sử dụng 458m^2 ,

Đất hộ ông Th, bà Th đang sử dụng có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng của ông Vương Tác M năm 1990, tại thửa số 108, diện tích 575 m^2, tờ bản đồ số 02 (bản đồ 299 năm 1986), khi đó đất của ông Vương Tác M chưa được cấp giấy

CNQSD đất. Giáp liền kề với đất Thổ cư của ông Lê Như Th đang sử dụng, ở phía tây là thửa đất thổ cư của hộ bà Hoàng Thị S và ông Nguyễn Thanh B tại thửa số 1323, tờ bản đồ số 02.

- Hộ anh S, chị Ng: Có nguồn gốc sử dụng đất từ bố mẹ đẻ là ông Nguyễn Thanh B, bà Hoàng Thị S tách ra cho ở riêng vào năm 1993. Ngày 05/11/1993 UBND xã đã tiến hành đo đạc tách đất cho ông Nguyễn Văn S có lập biên bản đo giao đất ở cho hộ anh S với tổng diện tích là 439 m^2. Từ năm 1993 sau khi được đo đất gia đình anh S đã làm nhà ở cố định. Năm 1994 UBND huyện Q cấp giấy CNQSD đất cho gia đình anh Nguyễn Văn S có tổng diện tích 435 m^2 tại thửa số 1322, tờ bản đồ số 02 theo GCNQSD đất số C385405 cấp ngày 26/4/1994. Thực tế vị trí đất anh Nguyễn Văn S được giao sử dụng có vị trí nằm tại cả 2 thửa là 1322 và thửa 1323 tờ bản đồ số 02 (một phần diện tích khoảng 100 m^2 ở thửa đất 1322 của ông Th và một phần diện tích 335 m^2 ở thửa đất 1323 của bà S). Hiện trạng sử dụng đất hiện nay hộ anh Nguyễn Văn S có vị trí giáp ranh như sau: Phía bắc giáp ngõ đi vào nhà bà S, ông B; phía nam giáp hộ ông Vũ Xuân B, phía tây giáp hộ ông Vũ Văn Nh; phía đông giáp đường Bình Y. Từ khi tách đất cho anh S ở riêng, ông B bà S không có nghĩa vụ gì nữa với diện tích đất đã cho anh S, anh S đã làm nhà ở và là người đóng thuế sử dụng đất hàng năm trong diện tích đất được giao là 435 m^2.

Quá trình sử dụng đất hai hộ ông Th, bà Th và ông B, bà S có đổi đất cho nhau vào năm 1992 nhưng không thể hiện bằng văn bản giấy tờ; Hộ ông Th lấy chiều sâu của đất hộ bà S; Hộ bà S lấy chiều rộng mặt đường giáp ngõ đi vào nhà thuộc đất ông Th. Hiện trạng sử dụng đất hiện nay hộ ông Lê Như Th có vị trí giáp ranh như sau: Phía băc giáp hộ ông Nguyễn Minh T; phía nam giáp ngõ đi vào nhà bà S, ông B, phía tây giáp hộ ông B, bà S, phía đông giáp đường Bình Y.

Hiện trạng sử dụng đất hiện nay có thay đổi về hình thể thửa đất so với bản đồ địa chính xã Q năm 1992.

- Trong giấy CNQSD đất của gia đình ông Th, bà Th có chữa con số diện tích 258 m^2 thành 358 m^2 .

Từ năm 1994 khi được cấp giấy CNQSD đất hộ ông Th bà Th đang sử dụng giấy CNQSD đất của gia đình mình. Số diện tích UBND xã Q trình cấp có thẩm quyền phê duyệt là 458 m^2 tại thửa đất số 1322, tờ bản đồ số 02 (trong đó có 200 m^2 đất thổ cư và 258 m^2 đất vườn), số liệu này được thể hiện lưu giữ tại UBND xã theo sổ giao đất ổn định lâu dài năm 1993. Số diện tích đất V là 258 m^2 có sửa chữa thành 358 m^2 UBND xã Q không đề nghị Cơ quan cấp GCNQSD đất đính chính, bổ sung.

Tại Công văn số 01 ngày 16 tháng 01 năm 2018 của Văn phòng ĐKQSD đất Phòng Tài nguyên môi trường UBND huyện Q thể hiện:

- Hồ sơ địa chính tại thửa số 1322, tờ bản đồ số 02, bản đồ địa chính xã Q đo đạc năm 1992: Sổ mục kê năm 1993 thể hiện tên bà Nguyễn Thị Th (tên đúng Trần Thị Th vợ ông Lê Như Th), diện tích 528m^2, loại đất ruộng; (T).

- Tại thửa số 1322, tờ bản đồ số 02, bản đồ địa chính xã Q đo đạc năm 1992; đã được UBND huyện Q cấp GCNQSD đất số seri C 385993, số vào sổ cấp giấy số 01296/QSDĐ diện tíc 458m^2 mang tên ông Lê Như Th.

- Ông Nguyễn Văn S được cấp tại thửa đất số 1322, tờ bản đồ số 02 theo GCNQSD đất số seri C 385405, số vào sổ cấp giấy số 01265/QSDĐ cấp ngày 26/4/1994 diện tích 435 m^2 .

- Hồ sơ địa chính tại thửa số 1323, tờ bản đồ số 02, bản đồ địa chính xã Q đo đạc năm 1992; Sổ mục kê năm 1993 thể hiện tên bà Hoàng Thị S (mẹ ông Nguyễn Văn S), diện tích 1560 m^2, loại ruộng đất: (T).

- Tại thửa số 1323, tờ bản đồ số 02, bản đồ địa chính xã Q đo đạc năm 1992; đã được UBND huyện Q cấp GCNQSD đất số seri C 385955, số vào sổ cấp giấy số 00316/QSDĐ ngày 20/01/1994. (Về hiện trạng sử dụng đất - Giáp ranh của hai hộ với các hộ liền kề - Như nội dung Công văn số 68 ngày 08/11/2017 nói trên của UBND xã Q).

- Hiện trạng trong quá trình sử dụng đất có thay đổi về hình thể thửa đất, ranh giới sử dụng đất so với bản đồ địa chính xã Q năm 1992. Cụ thể nhà anh S sử dụng tại một phần diện tích thửa 1322 và một phần diện tích thửa 1323; nhà ông Th cũng sử dụng một phần diện tích thửa 1322 và một phần diện tích thửa 1323.

- Trong giấy CNQSDĐ của gia đình ông Th tự sửa diện tích loại đất (V) trên GCN thành 358 m^2 mà không được Cơ quan có thẩm quyền xác nhận.

Tại biên Bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/3/2017 và Biên bản định giá tài sản ngày 02/11/2017 xác định:

Tổng diện tích đất anh S đang sử dụng là 405m^2 gồm: 95m^2 đang tranh chấp (thuộc thửa 1322, tờ bản đồ số 02, bản đồ địa chính xã Q đo đạc năm 1992 mang tên bà Trần Thị Th) và 310 m^2 (Thuộc thửa số 1323, tờ bản đồ số 02, bản đồ địa chính xã Q đo đạc năm 1992; Sổ mục kê năm 1993 thể hiện tên bà Hoàng Thị S (mẹ anh Nguyễn Văn S). Với mốc giới tứ cận liền kề cụ thể: Phía bắc giáp ngõ đi vào đất ông Nguyễn Thanh B; Phía nam giáp nhà anh B- X; Phía đông giáp đường Bình Y; Phía Tây giáp đất ông Nh.

Tứ cận của 95m^2 đang tranh chấp (thuộc thửa 1322): Phía bắc giáp ngõ đi vào đất ông Nguyễn Thanh B (Thửa 1322); Phía nam giáp đất anh S; Phía đông giáp đường Bình Y; Phía Tây giáp đất còn lại của anh S.

Tổng diện tích đất ông Lê Như Th, bà Trần Thị Th đang sử dụng từ năm 1993 đến nay là: 565 m^2 . Có tứ cận: Phía bắc giáp ông T; Phía nam giáp ngõ đi vào nhà ông B; Phía đông giáp đường Bình Y; Phía Tây giáp Hộ bà S, ông B.

Trong tổng diện tích 565 m^2 bà Th, ông Th sử dụng có 126 m^2 thuộc thửa 1323, tờ bản đồ số 02 (đất của ông B, bà S): Có tứ cận: Phía bắc giáp ông T; Phía nam giáp đất nhà ông B; Phía đông giáp đất bà Th, ông Th; Phía Tây giáp đất bà S, ông B.

Sau khi tiến hành đo hiện trạng thực tế thì xác định: Số thửa và tờ bản đồ vẫn giữ nguyên; Tuy nhiên diện tích của gia đình anh S theo GCNQSD đất là 435 m^2 - Thực tế hiện nay là 405m^2 – Giảm 30m^2 (Do quá trình làm đường mở rộng).

Diện tích đất bà Th, ông Th được sử dụng theo GCNQSD đất là: 458m^2; Hiện nay đo thực tế còn 439 m^2(chưa tính diện tích 126 m^2 là đất của ông B, bà S mà Ông Th bà Th đã sử dụng từ năm 1993 đến năm 2016), giảm 19 m^2, so với GCNQSD đất (Do quá trình làm đường mở rộng). Trên thực tế: Gia đình bà Th, ông Th đã sử dụng Tổng diện tích là: 565 m^2 (Tăng 126 m^2, so với diện tích được cấp giấy CNQSD đất) – Lý do tăng lên: đất đổi cho gia đình bà S, ông B (không nằm trong diện tích được cấp GCNQSD đất).

Sau khi xảy ra tranh chấp – gia đình ông Th, bà Th đã xây tường mới ngăn trả lại diện tích đất trên cho ông B để đòi lại diện tích 122 m^2 như nội dung khởi kiện. Hiện tại vẫn còn bức tường cũ, 01 bể phốt, 01 nhà vệ sinh: gia đình bà Th, ông Th sử dụng từ khi đổi đất cho đến trước tháng 6/2016 thì xây bức tường mới để ngăn trả lại diện tích đất trên cho gia đình ông B.

Hai hộ: bà Th, ông Th, ông S, bà Ng và chính quyền địa phương thừa nhận hai hộ không có tranh chấp với các hộ liền kề.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 02/11/2017, Hội đồng định giá xác định:

Áp dụng Quyết định số 4545/2014/QĐ/UBND - TH ngày 18/12/2014 của UBND tỉnh Thanh Hoá về quy định bảng giá đất thời kỳ 2015- 2019 trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá; Việc định giá tài sản, công trình trên đất căn cứ vào quyết định số 4925/2016/QĐ- UBND- TH ngày 21/12/2016 của UBND tỉnh Thanh Hóa để tính giá trị như sau:

Về phần đất và tài sản trên đất gồm:

- 95m^2 đất (Vị trí 1) nằm trong tổng diện tích 435m^2 ông S đang sử dụng thuộc thửa 1322 (đang tranh chấp): Giá đất vị trí này (từ địa phận xã Q đến tiếp giáp đường 45 xã Q là 700.000/m^2) = 56.500.000đ. Phần tài sản trên đất gồm: 01 nhà cấp 4, mái ngói, xây năm 2000: Diện tích: 25,16 m^2, giá trị còn lại:18.389.000đ; 01 nhà cấp 4 mái bằng, xây năm 2005, lát gạch Ceramic: Diện tích 60,45 m^2, giá trị còn lại: 90.011.000đ; Sân láng vữa năm 2005, diện tích 12,48 m^2, giá trị còn lại: 249.000đ. Tổng giá trị tài sản đất và công trình trên đất là: 165.149.000đ.

-126m^2 đất thuộc thửa 1323 trong tổng diện tích 565 m^2 đất của bà Th, ông Th: Giá đất vị trí này tính bằng 80% của (vị trí 1) là: 70.560.000đ. Phần tài sản trên diện tích 126 m^2 tại thửa 1323, tờ bản đồ số 02 gồm: Tường xây gạch cốm năm 1992: dài 11,1m; cao 1,6m, đã hết giá trị sử dụng, giá trị còn lại: Không đồng; 01 Bể phốt xây năm 1992: Diện tích 4,2 $m^{2,}$ giá trị còn lại: Không đồng; 01 nhà vệ sinh xây năm 1992 – Giá trị còn lại : Không đồng . Tổng giá trị tài sản đất và công trình trên đất là: 70.560.000đ (Ngoài ra, có một bức tường bà Th mới xây năm 2016 thuộc thửa 1322 trị giá là 1.085.000đ).

Tại phiên toà: Bà Th, ông Th giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: yêu cầu gia đình ông S, bà Ng trả lại cho bà Th, ông Th toàn bộ diện tích: 95m^2 đất, thửa 1322, tờ bản đồ số 02 tại thôn L, xã Q. Anh S, chị Ng không chấp nhận yêu cầu của bà Th, ông Th và giữ nguyên yêu cầu phản tố: đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển đổi đất giữa hai gia đình ông Th, bà Th và ông B, bà S. Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của anh S, chị Ng. Người làm chứng: Anh Nguyễn Anh Q khẳng định việc đổi đất giữa hai gia đình ông Th, bà Th và ông B, bà S là đúng thực tế.

Quan điểm giải quyết vụ án của Đại diệnViện Kiểm sát:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Đề nghị áp dụng các Điều: 699, 700,701,702,703,704 BLDS năm 1995. Điều 136, 693, 694, 695, 696 BLDS năm 2005: Không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Công nhận Hợp đồng chuyển đổi QSD đất xác lập năm 1992 giữa vợ chồng ông B và bà Th, ông Th có hiệu lực pháp luật. Công nhận 405^2 (gồm 95m^2 đang tranh chấp và phần còn lại 310m^2) quyền sử dụng đất hợp pháp của anh S và chị Ng. Tạm giao phần diện tích 126m^2 đất tại thửa đất 1323 tờ bản đồ số 2 cho Bà Th, ông Th quản lý.

Về án phí: Theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về luật tố tụng và luật nội dung áp dụng: Xác định thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất mà bị đơn đang quản lý, sử dụng: Là quan hệ pháp luật "*Kiện đòi lại tài sản*" theo quy định tại Điều 256 BLDS (Bộ luật dân sự) năm 2005, khoản 9 Điều 26 BLTTDS (Bộ luật tố tụng dân sự) và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện theo quy định tại điểm a khoản 1Điều 35BLTTDS.

Các giao dịch dân sự do các bên xác lập và thực hiện từ năm 1992 đến năm 2005, vì vậy áp dụng các quy định của BLDS năm 1995, BLDS năm 2005; LĐĐ (Luật đất đai) năm 1987, LĐĐ 1993, LĐĐ năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành để giải quyết.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn; yêu cầu phản tố của bị đơn; yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Nguyễn Thanh B): Nguyên đơn đề nghị bị đơn trả lại diện tích đất 122m^2 thuộc thửa 1322 của nguyên đơn (cho là bị đơn lấn chiếm) mà bị đơn đang quản lý sử dụng và được cấp GCNQSD đất:

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng; kết quả thẩm định và định giá tài sản và báo cáo

của chính quyền UBND xã Q, UBND huện Q, cũng như tại phiên tòa có cơ sở xác định: Tổng diện tích 435m^2 có trong GCNQSDĐ số D.0753374 của UBND huyện Q cấp cho anh Nguyễn Văn S ngày 26/4/1994, hiện tại có diện tích 95 m^2 , thuộc tờ bản đồ số 02, thửa 1322 (bản đồ địa chính xã Q đo vẽ các năm 1992) mang tên bà Trần Thị Th và diện tích 310 m^2 , thuộc thửa 1323 mang tên bà Hoàng Thị S: Gia đình anh S, chị Ng đang sử dụng trên hai thửa đất: 1322 và 1323; Gia đình bà Th, ông Th cũng đang sử dụng: Diện tích 439 m^2 thuộc thửa 1322 (của bà Th, ông Th) và diện tích 126 m^2 thuộc thửa 1323 (của bà Hoàng Thị S). Sau khi phát sinh tranh chấp: năm 2016, bà Th mới xây ngăn bức tường mới để đòi lại đất đã đổi hơn 20 năm về trước. Như vậy có cơ sở khẳng định vào năm 1992: Hai hộ gia đình ông B, bà S (bố mẹ anh S) và gia đình ông Th, bà Th có nhu cầu đổi đất cho nhau để tiện sử dụng cho nhu cầu cuộc sống là thực tế và hiện trạng đã chứng minh: Hộ ông Th, bà Th lấy đất chiều sâu của ông B để làm vườn, bể phốt...hiện vẫn còn. Từ năm 1993, vợ chồng ông B bà S tách hộ cho anh S, chị Ng ra ở riêng trên phần đất gồm: Một phần đất(số thửa 1323) của ông Bình bà Sửu và phần đất của ông Thắng, bà Thanh(thửa 1322) đã đổi cho ông Bình bà Sửu. Quá trình sử dụng từ năm 1992 đến năm 2015 (hơn 20 năm) mới phát sinh tranh chấp. Mặc dù về hình thức hai gia đình đổi đất cho nhau không tuân thủ thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 16 LĐĐ năm 1987; Điều 31 LĐĐ năm 1993, không tiến hành thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền, song việc đổi đất cho nhau là hoàn toàn tự nguyện, do nhu cầu sinh hoạt cần thiết của cả hai gia đình; không vi phạm quy định về quy hoạch. Gia đình anh S đã được UBND xã lập biên bản giao đất từ ngày 05/11/1993 (bao gồm cả phần đất đổi cho bà Th), năm 1994 được cấp GCNQSD đối với đất đổi, ở ổn định, làm nhà kiên cố hai lần (năm 2000 và năm 2005) gia đình bà Th không phản đối và ngược lại gia đình bà Th cũng sử dụng đất đổi làm vườn, công trình phụ trên đất. Giữa gia đình bà Th và gia đình anh S còn ở cách nhau một con ngõ đi vào nhà ông B (giữa ông B và bà Th không có tranh chấp và cả hai gia đình không tranh chấp với các hộ liền kề, không lấn chiếm, phù hợp quy hoạch khu dân cư. Vì vậy việc đòi lại đất đổi của nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm là không có căn cứ.

[3]. Theo quy định tại Điều 1 Nghị định số 45/CP ngày 3/8/1996 của Chính phủ về việc bổ sung Điều 10 của Nghị định 60/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị có quy định: "Trường hợp đất đã được sử dụng làm đất ở ổn định từ ngày18/12/1980 đến ngày 15/10/1993 (ngày LĐĐ có hiệu lực) nhưng không có đầy đủ giấy tờ hợp lệ, nay xét phù hợp với quy hoạch, không có tranh chấp thì được xét cấp GCNQSD đất ở và phải nộp 20% tiền sử dụng đất; Trường hợp sử dụng làm đất ở sau ngày 15/10/1993, không có đủ giấy tờ hợp lệ, nay xét phù hợp với quy hoạch, không có tranh chấp thì được xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và phải nộp 100% tiền sử dụng đất. Không truy thu, truy hoàn đối với các trường hợp đã được cấp GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất".

Như vậy, tổng hợp các nguồn chứng cứ trên có cơ sở không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất đã đổi từ năm 1992 (diện tích hiện nay là 95 m^2). Do đó chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và quan điểm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cần công nhận hợp đồng chuyển đổi

quyền sử dụng đất giữa hai hộ gia đình: Ông nguyễn Thanh B và bà trần Thị Th, ông Lê Như Th có hiệu lực; Công nhận quyền sử dung đất hợp pháp cho anh S, chị Ng để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, cũng như để ổn định cuộc sống và sinh hoạt nơi dân cư là phù hợp.

[4]. Tuy nhiên, năm 1994 UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ cho anh Nguyễn Văn S lại để nguyên số thửa của hai gia đình để cấp giấy CNQSD đất cho anh S nên dẫn đến việc cấp trùng thửa là chưa chặt chẽ trong lĩnh vực quản lý đất đai theo qui định của pháp luật, là một trong những nguyên nhân làm phát sinh tranh chấp.

Do đó, yêu cầu UBND huyện Q điều chỉnh; đính chính bổ sung để cấp, cấp lại, cấp mới QSD đất theo đúng hiện trạng đang sử dụng để đảm bảo quyền lợi cho người được quyền sử dụng hợp pháp. GCNQSD Đ số D0753374 của UBND huyện Q cấp cho anh Nguyễn Văn S ngày 26/4/1994: Cụ thể điều chỉnh số thửa, từ bản đồ số 02, diện tích 405m^2 để anh S, chị Ng được tiếp tục quyền sử dụng hợp pháp. Về phần diên tích 126m^2 (không có trong giấy CNQSDĐ cấp cho ông Th, bà Th), nên tạm giao cho ông Th, bà Th tiếp tục sử dụng, quản lý, liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được xem xét cấp và cấp mới GCNQSD đất là phù hợp

[5]. **Về án phí:** Vụ án thụ lý trước ngày 01/01/2017(thụ lý lại ngày 20/7/2017) vì vậy áp dụng quy định về án phía lệ phí Tòa án năm 2009 và những quy định có lợi về miễn giảm tiền án phí, lệ phí cho đương sự được quy định tại NQ 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án. Nguyên đơn phải chịu án phí DSST đối với yêu cầu không được chấp nhận và phải chịu án phí sơ thẩm theo yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận. Bị đơn được trả lại tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố được chấp nhận.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1,2 Điều 228, khoản 1 Điều 147; Điều 165; Điều 271, 273; Khoản 1 Điều 202; Điều 243; khoản 1 Điều 245 BLTTDS. Điểm a khoản 1 Điều 24; điểm a khoản 1, 3, 5 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Điều 48 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 về án phí , lệ phí Tòa án.

Áp dụng: Các Điều: 699, 700,701,702,703,704 BLDS năm 1995. Điều 136, 693, 694, 695, 696 BLDS năm 2005. Điều 1 Nghị định số 45/CP ngày 3/8/1996 của Chính phủ. Điều 147, 271, khoản 1 Điều 273, điều 278; khoản 1 Điều 280 BLTTDS. Khoản 1 điều 74 Luật đất đai năm 1993. Điều 2; Điều 10; Điều 50 LĐĐ năm 2003.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại diện tích đất: 95 m^2 trong tổng diện tích 405 m^2 tại thửa 1322 tờ bản đồ số 02, bản đồ địa chính xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa đã được UBND huyện Q cấp cho anh Nguyễn Văn S;

Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất năm 1992 giữa hộ bà Hoàng Thị S, ông Nguyễn Thanh B và hộ ông Lê Như Th, bà Trần Thị Th có hiệu lực pháp luật; Công nhận tổng diện tích 405 m^2 tại thửa 1322 và thửa 1323 tờ bản đồ số 02, bản đồ địa chính xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Nguyễn Văn S và vợ là Trần Thị Ng.

- Yêu cầu UBND huyện Q, tỉnh Thanh Hóa điều chính GCNQSDĐ - Ông Nguyễn Văn S được cấp tại thửa đất số 1322, 1323 tờ bản đồ số 02 theo GCNQSD đất số seri C 385405, số vào sổ cấp giấy số 01265/QSDĐ cấp ngày 26/4/1994: Cụ thể điều chỉnh số thửa, tờ bản đồ số 02, diện tích 405 m^2.

+ Anh Nguyễn Thanh S, chị Trần Thị Ng được quyền quản lý, sử dụng diện tích tích 405m^2, tờ bản đồ số 02 (số thửa 1322; 1323 hiện nay - Và sẽ được điều chỉnh số thửa mới phù hợp) bản đồ địa chính xã Q, tại thôn L, xã Q, huyện Q với mốc giới tứ cận cụ thể: Phía đông giáp đường Bình Y 9,6m; Phía tây giáp đất ông Nh 7m; Phía nam giáp đất nhà anh Bình X gồm 03 đoạn (5m, 7m và 36,5m); Phía bắc giáp ngõ đi vào đất ông B 47m.

+ Tạm giao cho ông Lê Như Th và bà Trần Thị Th được quyền quản lý sử dụng diện tích tích 126m^2, tờ bản đồ số 02, thửa 1323 bản đồ địa chính xã Q, tại thôn L, xã Q, huyện Q với mốc giới tứ cận cụ thể: Phía đông giáp đất ông Th, bà Th 36,3m; Phía tây giáp đất ông B 42,2m; Phía nam giáp đất ông B 02m; Phía bắc giáp đất ông T 04m (Kèm theo biên bản đo đạc, sơ đồ ngày 02/11/2017).

Gia đình anh Nguyễn Thanh S, chị Nguyễn Thị Ng và gia đình ông Lê Như Th, bà Trần Thị Th có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được đăng ký cấp và cấp mới GCNQSD Đ theo quy định của pháp luật.

Về án phí:

- Bà Trần Thị Th, ông Lê Như Th phải chịu 200.000đ án phí DSST đối với yêu cầu không được chấp nhận và 200.000đ án phí DSST đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận- Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí DSST bà Trần Thị Th đã nộp là: 2.135.000đ theo biên lai số: AA/2014/0000164 ngày 12/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quảng Xương. Hoàn trả lại cho bà Trần Thị Th, ông Lê Như Th 1.735.000đ (Một triệu, bảy trăm ba mươi lăm ngìn đồng).

- Anh Nguyễn Thanh S, chị Trần Thị Ng không phải chịu án phí DSST – Trả lại cho anh Nguyễn Thanh S, chị Trần Thị Ng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.417.500đ (một triệu, bốn trăm mười bảy nghìn, năm trăm đồng) theo biên lai số: AA/2013/04959 ngày 16/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quảng Xương .

Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 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.

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

(Đã ký)

Lê Thị Cúc

Nơi nhận:

- TAND, VKSND tỉnh Thanh Hóa**;**
- VKSND huyện Quảng Xương;
- Các đương sự;
- THA huyện Quảng Xương để thi hành;
- Lưu hồ sơ vụ án.