TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ NINH BÌNH** **TỈNH NINH BÌNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2018/DS –ST
Ngày: 20-8-2018
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ NINH BÌNH, TỈNH NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Vũ Thị Hiền.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Tú;

2. Bà Nguyễn Thị Tươi.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Bùi Việt Cường - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Ninh Bình tham gia phiên tòa***: Bà Phạm Minh Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Ninh Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2018/TLST- DS ngày 29/11/2012 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2018/QĐXX-ST ngày 22/6/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Anh Đỗ Văn T và chị Trịnh Thị R**; Địa chỉ: Thôn YK, xã NP, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Trịnh Thị R: Anh Đỗ Văn T (văn bản ủy quyền ngày 02/8/2013).

2. Bị đơn: **Anh Đỗ Văn S và chị Đỗ Thị N**; Địa chỉ: Thôn YK, xã NP, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Đỗ Văn S: Chị Đỗ Thị N (văn bản ủy quyền ngày 26/7/2013).

Tại phiên tòa có mặt anh T, vắng mặt chị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu chứng cứ xuất trình, nguyên đơn - anh Đỗ Văn T và chị Trịnh Thị R trình bày:

Năm 1978, gia đình cụ Nguyễn Thị Y (bà nội anh S) và con trai là anh Đỗ Văn M (bố anh S) đi vùng kinh tế mới làm ăn ở tỉnh Minh Hải. Trước khi đi, gia đình cụ Y và anh M có bán lại cho anh T 01 thổ đất có diện tích 400m2 tại thửa số 412 tờ bản đồ số 05 ở thôn YK, xã NP, huyện HL (nay là thôn YKT, xã NP, thành phố Ninh Bình). Trên thổ đất có 01 ngôi nhà tranh vách đất lợp ngói 03 gian và 01 gian bếp. Bố mẹ anh T là ông Đ, bà O hỏi mua hộ anh khi anh đang ở trong miền Nam, bố mẹ anh có viết thư cho anh và anh đã về. Hai bên có viết giấy tờ mua bán nhà và chuyển nhượng đất với giá là 1.100 đồng. Thiếu tiền, mẹ anh đã phải vay bà ngoại anh 01 đôi khoong tai vàng. Sau đó, anh mang tiền về để mẹ anh trả cho bà ngoại. Do vậy, tiền mua nhà đất toàn bộ là của anh, bố mẹ anh chỉ hỏi mua hộ cho anh. Sau khi mua bán xong, anh và anh M cùng mang giấy tờ đó ra Ủy ban nhân dân xã NP nộp cho ông Điền Văn K - là cán bộ địa chính xã lúc đó, ông K nói để ông sẽ điều chỉnh trên bản đồ hồ sơ địa chính chứ không làm các thủ tục giấy tờ chuyển nhượng như hiện nay. Ngoài ra, anh và anh M không ai giữ lại giấy tờ gì cả. Sau khi mua nhà đất của cụ Y và anh M xong thì bố mẹ anh T là ông Đỗ Văn Đ và bà Đàm Thị O đã về đó ở. Thời gian đó, anh lại vào miền Nam làm ăn. Năm 1979, anh trở về và ở cùng với bố mẹ anh, đến năm 1981, anh lấy vợ. Một thời gian sau, anh đi bộ đội, vợ và bố mẹ anh vẫn ở trên ngôi nhà mua của cụ Y và anh M đến năm 1987, Ủy ban nhân dân xã NP đã lập danh sách các hộ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân huyện HL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời mang tên Đỗ Văn T với diện tích 400m2 tại thửa 412 tờ bản đồ số 05 xã NP. Từ đó cho đến nay vẫn chưa cấp lại giấy mới.

Năm 1983, cụ Y và anh S từ trong Minh Hải trở về quê có đặt vấn đề hỏi gia đình anh để ở nhờ nhưng gia đình anh không nhất trí. Sau đó, cụ Y sống lang thang và đi ở nhờ nhà của anh em hàng xóm, còn anh S ở với anh B (anh trai anh T) được hơn 01 năm, rồi về ở với gia đình anh, được một thời gian sau đó, anh S xuống xã KH, huyện YK ở. Năm 1988, gia đình anh T được cấp 01 thổ đất 100m2 ở thôn YK, xã NP. Do vậy, đến khoảng năm 1989 - 1990, vợ chồng anh đã dỡ ngôi nhà 03 gian mua của cụ Y, anh M mang sang thổ đất mới được cấp để làm, còn gian nhà bếp anh cho anh B (là anh trai anh) ở nhờ. Khoảng 01 năm sau thì gia đình anh lại dỡ nốt gian bếp. Trong suốt quá trình từ năm 1983

(khi cụ Y và anh S trở về) cho đến năm 1991, gia đình anh tháo dỡ nhà và bếp, cụ Y và anh S cũng không có ý kiến gì về việc này. Đến năm 1995, anh S có đặt vấn đề hỏi mượn đất của anh T để làm nhà cưới vợ, anh nghĩ vì là cậu cháu, hơn nữa anh em nói giúp nên anh đã đồng ý cho anh S mượn lại 01 phần đất phía góc vườn để làm nhà. Anh em trong gia đình đã tập trung xin cây que để làm cho anh S 01 gian nhà nhỏ cấp 4 ở góc mảnh đất. Đến năm 2005, vợ chồng anh S, chị N đã tự ý xây dựng nhà kiên cố trên diện tích của anh T và sử dụng toàn bộ diện tích 400m2 nhưng không hỏi ý kiến của anh. Anh đã có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã NP nhưng anh S vẫn cố tình xây dựng. Do vậy, hai bên đã xảy ra tranh chấp. Nay quan điểm của anh là: Vì tình cậu cháu, anh S đã xây nhà kiên cố trên 01 phần đất của anh rồi, thì anh cho vợ chồng anh S phần đất đó. Phần đất còn lại vợ chồng anh S, chị N đang quản lý sử dụng, anh yêu cầu vợ chồng anh S, chị N phải trả lại cho gia đình anh diện tích là 204m2 tại thửa 412 tờ bản đồ số 05 xã NP để gia đình anh sử dụng có kích thước như sau: Phía Đông giáp đất nhà ông Z, kích thước 8m; Phía Tây giáp trục đường xã, kích thước 8m; Phía Nam giáp đất nhà anh X, kích thước 25,5m; Phía Bắc giáp đất anh S, chị N đang sử dụng, kích thước 25,5m.

Bị đơn - anh Đỗ Văn S và chị Đỗ Thị N trình bày:

Năm 1978, bà nội anh S (bà Y) và bố anh (ông M) đi làm ăn vùng kinh tế mới ở Ninh Hải có gửi nhà đất cho ông bà ngoại anh là ông Đ và bà O nhờ trông coi hộ. Nhà đất mà bà và bố anh gửi ông bà ngoại là 01 ngôi nhà ngói 04 gian, công trình phụ nằm trên diện tích 360m2 ở thôn YK, xã NP. Đến năm 1983, bà nội và anh từ trong Minh Hải trở về quê, bà nội anh ở nhà ông C (tức ông H) là chú ruột anh, ở NS, còn anh ở nhà anh T một thời gian rồi anh đi đào vàng. 02 năm sau, khoảng năm 1985, anh về thấy anh T dỡ nhà của gia đình anh đem sang thổ đất mới được cấp để xây dựng nhưng anh và bà nội anh không có ý kiến gì. Anh xin cây que của bà con hàng xóm để dựng tạm 01 gian nhà ở góc vườn để hai bà cháu ở. Đến năm 1995, anh lấy vợ, năm 2000, bà nội anh chết. Năm 1985, bố anh chết ở Minh Hải. Thời gian gần đây, khi đất có giá, anh T xin 4m đất mặt nhưng anh không nhất trí, nay anh T khởi kiện vợ chồng anh, đòi lại thổ đất trên. Anh T cho rằng đã mua lại của bà nội và bố anh, anh không nhất trí. Nếu đã mua bán, chuyển nhượng thì phải có giấy tờ, nếu có giấy tờ, anh chị sẽ trả lại, nếu không có giấy tờ thì là đất của vợ chồng anh chị, trước khi đi làm ăn, bà và bố anh gửi lại nhờ ông bà ngoại trông coi hộ. Do vậy, nay ông cha để lại cho anh.

Tại bản án số 08/2007/DS-ST ngày 13/7/2007, bản án số 08/2011/DS-ST ngày 20/7/2011 của Toà án nhân dân thành phố Ninh Bình đã xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Văn T và chị Trịnh Thị R đối với anh Đỗ Văn S và chị Đỗ Thị N. Buộc anh Đỗ Văn S và chị Đỗ Thị N trả cho anh Đỗ Văn T và chị Trịnh Thị R 204m2 đất tại thửa 412 tờ bản đồ số 5 thôn YK kích thước như sau: Phía Đông giáp đất nhà ông Z, kích thước 8m; Phía Tây giáp đường trục xã, kích thước 8m; Phía Nam giáp đất nhà anh X, kích thước 25,5m; Phía Bắc giáp đất anh S, chị N đang sử dụng, kích thước 25,5m. Anh Đỗ Văn S và chị Đỗ Thị N được sử dụng phần đất còn lại, diện tích 158,1m2 có kích thước như sau: Phía Đông giáp đất nhà ông Z, kích thước 6,4m; Phía Tây giáp đường trục xã, kích thước 6m; Phía Nam giáp đất anh T, chị R, kích thước 25,5m; Phía Bắc giáp ngõ xóm, kích thước 25,5m. Án phí: Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho anh Đỗ Văn T; Thu án phí dân sự sơ thẩm sơ thẩm anh Đỗ Văn S, chị Đỗ Thị N. Cả hai bản án sơ thẩm trên anh S, chị N đều kháng cáo.

Tại bản án phúc thẩm số 33/2007/DSPT ngày 27/9/2007, bản án phúc thẩm số 17/2011/DSPT ngày 25/10/2011 của Toà án nhân dân tỉnh Ninh Bình đều xử: Bác yêu cầu kháng cáo của anh S, chị N. Giữ nguyên bản án số 08/2007/DS-ST ngày 13/7/2007, bản án số 08/2011/DS-ST ngày 20/7/2011 của Toà án nhân dân thành phố Ninh Bình. Anh S, chị N phải nộp an phí dân sự phúc thẩm.

Tại quyết định giám đốc thẩm số 520/2009/DS-GĐT ngày 22/10/2009, quyết định giám đốc thẩm số 269/DS-GĐT ngày 20/6/2012 của Toà dân sự Toà án nhân dân tối cao đều huỷ bản án sơ thẩm và phúc thẩm của Toà án thành phố Ninh Bình và Toà án nhân dân tỉnh Ninh Bình. Giao hồ sơ cho Toà án thành phố Ninh Bình xét xử sơ thẩm lại.

Tại phiên toà hôm nay các đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm của mình và đề nghị Toà án giải quyết để bảo vệ quyền lợi cho họ.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Ninh Bình phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và đường lối giải quyết vụ án như sau:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Từ khi thụ lý vụ án đến trước khi xét xử, Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại các điều 48, 198 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn đã thực hiện đúng,đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn chị Đỗ Thị N, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Đỗ Văn S là chị Đỗ Thị N không thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70,72 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Không có mặt đầy đủ theo giấy triệu tập của Tòa án để tham gia phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ, tham gia phiên tòa.

3. Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 1, Điều 136 Luật đất đai năm 2003; Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 147, khoản 2, Điều 227, khoản 3, Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009. Xử :

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Văn T, chị Trịnh Thị R đối với anh Đỗ Văn S, chị Đỗ Thị N

- Buộc anh Đỗ Văn S, chị Đỗ Thị N phải trả cho anh Đỗ Văn T và chị Trịnh Thị R diện tích 204 m^2 đất tại thửa số 421, tờ bản đồ số 5 (nay là thửa số 21, tờ bản đồ số 32 năm 2006) tại thôn YK, xã NP, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình có kích thước như sau:

Phía Đông giáp đất nhà ông Z kích thước 8m; Phía Tây giáp đất đường trục xã kích thước 8m; Phía Nam giáp đất nhà ông Tạo kích thước 25,5m; Phía Bắc giáp đất nhà anh S, chị N kích thước 25,5m.

- Anh Đỗ Văn S, chị Đỗ Thị N được sử dụng phần đất còn lại diện tích 158,1m^2 kích thước như sau:

Phía Đông giáp đất nhà ông Z kích thước 6,4m; Phía Tây giáp đất đường trục xã kích thước 6m; Phía Nam giáp đất anh T, chị R kích thước 25,5m; Phía Bắc giáp ngõ xóm kích thước 25,5m.

- Về án phí dân sự sơ thẩm anh S, chị N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Anh T, chị R không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm, được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Về lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản anh T, chị R đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và có đơn đề nghị với nội dung anh chị tự nguyện chi trả chi phí trên, không đề nghị Tòa án giải quyết do đó không xem xét, giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về đương sự vắng mặt tại phiên tòa: Tại phiên tòa hôm nay vắng mặt bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Đỗ Thị N mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên toà lần thứ 2 không có lý do. Do đó, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại khoản 2, Điều 227 và khoản 3, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là vụ án "Tranh chấp quyền sử dụng đất". Thổ đất thửa số 412 tờ bản đồ số 05 tại thôn YK, xã NP, thành phố Ninh Bình hiện tranh chấp giữa vợ chồng anh Đỗ Văn T, chị Trịnh Thị R với vợ chồng anh Đỗ Văn S, chị Đỗ Thị N đã được chính quyền địa phương giải quyết nhiều lần. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện HL cấp giấy sử dụng tạm thời số 01 ngày 13/6/1987 mang tên anh Đỗ Văn T, do đó, theo quy định tại khoản 1, Điều 136 Luật Đất đai thì việc giải quyết tranh chấp đất nêu trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân.

[3] Về nội dung: Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của ông cha anh Đỗ Văn S.

Anh T cho rằng thổ đất tranh chấp là của vợ chồng anh, năm 1978 anh đã mua nhà của bà Y, anh M; bà Y, anh M đã bán nhà chuyển nhượng đất cho anh.Theo anh T việc mua bán nhà chuyển nhượng đất anh M có viết giấy, anh với anh M đến Ủy ban nhân dân xã NP làm thủ tục sang tên, anh giao giấy chuyển nhượng anh M viết cho ông K cán bộ địa chính xã.

Tòa án xác minh, ông K trình bày: Ông làm cán bộ địa chính xã NP từ năm 1978 dến năm 1985. Vào năm 1978, gia đình anh M với anh T có mua bán

chuyển nhượng đất với nhau lâu ngày ông không nhớ. Tài liệu bản đồ sổ mục kê lưu trữ tại xã NP là căn cứ pháp lý cho việc mua bán, chuyển nhượng nhà đất.

Tòa án tiến hành xác minh bản đồ, sổ mục kê và các loại sổ lưu trữ tại xã NP đến thời điểm anh T, chị R có đơn khởi kiện cụ thể như sau:

Tại bản đồ, sổ mục kê năm 1979 thửa đất 412 diện tích 400m2 mang tên B (anh trai anh T); Tại bản đồ sổ mục kê năm 1985 thửa đất số 512 diện tích 400m2 mang tên B có sự điều chỉnh mang tên T; Bản đồ sổ mục kê năm 1998 (bản đồ hiện trạng) mang tên S có sự điều chỉnh mang tên T diện tích 372,6m^2.

Ủy ban nhân xã NP cung cấp nội dung:

Năm 1978, gia đình anh S đi vùng kinh tế mới ở Cà Mau đã bán lại nhà đất cho gia đình anh T. Lúc đó, chưa có Luật đất đai, hơn nữa trình độ cán bộ địa phương cũng ở mức độ nên không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền sở hữu nhà như hiện nay mà chỉ điều chỉnh trên bản đồ, sổ mục kê.

Năm 1984, hộ anh T được xét duyệt dựa vào danh sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm1987, anh T được cấp giấy chứng nhận tạm thời sử dụng đất với diện tích 400m2. Việc cấp giấy chứng nhận tạm thời quyền sử dụng đất cho anh T là hợp pháp theo đúng trình tự quy định của pháp luật.

Anh S, chị N trình bày:

- Tháng 11/1977, anh T đi vùng kinh tế mới đến ngày 06/11/1978, gia đình anh mới vào vùng kinh tế. Thời gian này, anh T vẫn ở trong vùng kinh tế lấy đâu làm giấy tờ mua bán.

Theo anh T, năm 1978, anh không nhớ rõ ngày tháng, khi anh đang làm ăn ở miền Nam thì có nhận được thư của bố mẹ anh, qua đó, anh biết gia đình bà Y muốn bán đất đi làm ăn vùng kinh tế mới ở Minh Hải, bố mẹ anh bảo anh có tiền gửi về để mua và anh đã viết thư về bảo bố mẹ anh vay tiền mua anh sẽ gửi tiền về sau và bố mẹ anh đã mua 400m2 đất và 3 gian nhà của gia đình bà Y với giá 1.100 đồng cho anh. Bố mẹ anh đã trả cho bà Y một ít tiền. Sau đó anh từ miền Nam mang tiền về, anh và bố anh sang gặp bà Y, anh M trả nốt tiền mua nhà còn thiếu. Sau khi mua bán nhà đất xong, anh lại vào miền Nam, đến năm 1979 thì quay về quê làm ăn.

- Anh T dỡ ngôi nhà 4 gian của gia đình anh khoảng năm 1985 rồi mang sang thổ đất được cấp dựng ở cho đến nay, còn gian bếp anh T cho anh B ở khoảng hai năm sau thì anh B đi. Anh S và bà Y về ở gian bếp, anh T đến dỡ,

anh S và bà Y bảo anh T để lại gian bếp cho bà cháu ở nhưng anh T cương quyết dỡ đi.

Theo anh T, ngôi nhà anh dỡ là nhà 3 gian một trái chứ không phải 4 gian. Anh dỡ vào khoảng năm 1989 – 1990, sau đó một thời gian, anh dỡ bếp. Việc anh dỡ nhà mang sang thổ đất mới làm cả bà Y, anh S và bà con hàng xóm ai cũng biết. Thổ đất anh đang ở được cấp giấy phép sử dụng đất ngày 31/3/1988.

Anh Đỗ Văn Q là hàng xóm và là anh em với chị N trình bày: Năm 1978, anh đi vùng kinh tế mới cùng đợt với gia đình anh S. Năm 1989, anh về quê thấy gia đình anh T ở trên mảnh đất cạnh nhà anh (trước đây là của gia đình anh S). Mấy tháng sau, anh T dỡ nhà mang sang thổ đất khác làm. Như vậy, việc anh T dỡ ngôi nhà 3 gian vào năm 1989 như anh X trình bày là đúng, vì năm 1988, anh T mới được cấp đất, nếu anh T dỡ nhà năm 1985 như anh S trình bày thì anh T dựng nhà vào đâu. Thời gian anh T dỡ nốt gian nhà bếp khoảng năm 1990-1991.

Từ năm 1983 đến năm 1991, bà Y, anh S về quê, nếu nhà đất gửi ông Đ, bà O tại sao bà Y, anh S không yêu cầu ông Đ, bà O, anh T trả lại nhà đất mà lại đi ở nhờ, nay đây mai đó. Khi anh S làm nhà năm 1995, cũng không yêu cầu anh T bồi thường nhà đã bị anh T tháo dỡ, trong khi đó, không có điều kiện, phải đi xin cây que của bà con hàng xóm để làm một ngôi nhà nhỏ ở. Điều đó, thể hiện bà Y, anh S đã mặc nhiên thừa nhận có việc mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai gia đình.

Trong quá trình giải quyết vụ án anh S, chị N đã giao nộp một đơn đề nghị có điểm chỉ của bà O (bà ngoại anh S) ngày 27/01/2007 với nội dung: Gia đình thông gia (ông L, bà Y) có gửi 4 gian nhà ngói và 4 gian bếp, diện tích 344m2 cho gia đình bà trông coi hộ. Đơn trên của bà O không thông qua chính quyền địa phương xác nhận, người viết hộ là con anh S, về diện tích đất và tài sản là nhà trên đất không chính xác. Tại biên bản ghi lời khai ngày 11/5/2007, bà O đã phủ nhận: Bà vừa mù, vừa điếc, lại không biết chữ, chỉ biết anh S lấy tay bà lăn mực và điểm chỉ vào tờ giấy, bà không biết gì về nội dung trong đơn. Vì vậy, đơn điểm chỉ trên của bà O không có giá trị pháp lý.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/11/2017, biên bản làm việc ngày 9/11/2013, bà Đỗ Thị E (tức E), mẹ anh S, trình bày: Bà Y, ông M không bán đất cho ông Tùng, phần đất tranh chấp là của cha mẹ chồng bà cho vợ chồng bà (không làm giấy tờ); Bà còn khai vào tháng 10 năm 1978, gia đình bà đi xây dựng vùng kinh tế mới để lại nhà đất cho người con cả là anh S cùng mẹ chồng bà sinh sống, bà không nhắc gì đến việc gia đình bà gửi lại nhà đất cho ông Đ,

bà O trông coi hộ, cũng như việc bà Y và anh S thời điểm đó cũng đi vào vùng kinh tế mới là mâu thuẫn với lời khai của anh S và các chứng cứ khác trong vụ án.

Theo lời trình bày của ông Đỗ Văn H (chú ruột anh S) tại phiên tòa phúc thẩm ngày 27/9/2007 khẳng định: Tại thời điểm năm 1978, gia đình anh S có bán nhà cho gia đình anh T, nhưng không bán đất vì thời điểm đó, luật quy định không được bán đất. Trình bày trên của ông H không đúng với thực tế mua bán, vì năm 1978, cả gia đình bà Y, ông M đều di cư vào Nam làm kinh tế mới, không có chuyện gia đình chỉ bán nhà trên đất mà không chuyển nhượng cả đất. Gia đình anh T (anh T thời gian đó chưa lấy vợ, vẫn sống với bố mẹ), cụ thể là ông Đ, bà O cần có chỗ ở, không có lý do gì bỏ tiền mua 3 gian và gian bếp tường đều trát vách đất. Thực tế, từ năm 1978, ngay sau khi mua bán, ông Đ, vợ và các con đã về sinh sống tại nhà và đất trên. Tuy nhiên, việc ông H thừa nhận gia đình anh S có bán nhà cho gia đình anh T đã chứng minh có việc mua bán giữa hai gia đình. Mặc dù, về mặt pháp lý, ông H chưa có sự hiểu biết đúng đắn về pháp luật (Nhà nước cấm mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm từ tháng 7/1980 đến tháng 10/1993 theo quyết định 201 ngày 01/7/1980 về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất của Hội đồng Chính phủ, còn trước đó, luật không cấm chuyển nhượng. Các quyết định của Nhà nước về giao quyền sử dụng đất thời kì 1980-1993, trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được luật đất đai 2003 thừa nhận và bảo hộ quyền sử dụng).

Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/5/2007, bà O trình bày: "Nguồn gốc đất này là của ông Đỗ Văn M (là bố đẻ anh S) và là con rể của tôi. Tôi không nhớ vào năm nào, tôi chỉ nhớ khi vợ chồng anh M đi vùng kinh tế mới có bán cho vợ chồng tôi đất và nhà. Tôi không nhớ số tiền là bao nhiêu, chỉ biết là còn thiếu tiền, tôi đã phải vay mẹ tôi đôi khoong tai vàng, bán được 800 đồng. Vợ chồng tôi mua cho anh Đỗ Văn T, khi mua có viết giấy tờ do anh T đứng tên." Bà O là mẹ của anh T và là bà ngoại của anh S, lời khai của bà là khách quan, phù hợp với thực tế sử dụng đất và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Như vậy, có đủ cơ sở khẳng định việc bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1978 giữa gia đình anh S và anh T là có thật. Nếu ông Đ, bà O (bố mẹ anh T) trông coi hộ nhà đất cho gia đình bà Y, anh M tại sao bà Y về từ năm 1983 không kiện đòi lại nhà mà phải đi ở nhờ, anh T dỡ nhà mang đi nơi khác không có ý kiến gì.

Việc mua bán đã hoàn thành, các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ, đất đã được chuyển chủ sử dụng ngay sau khi mua bán, chuyển nhượng, giấy ủy quyền sử dụng đất của bà E(E) cho anh S năm 2011 không đủ cơ sở xác định quyền sử dụng đất là của anh S. Hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết nên được công nhận (theo điểm a.1, tiểu mục 2.1, mục2, phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao). Anh T có tên trên bản đồ địa chính và sổ mục kê, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời của cơ quan có thẩm quyền, có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai. Việc gia đình anh T hay anh T là đứng ra mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc anh T hiện không trực tiếp sử dụng đất không ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của anh T. Nay diện tích đất đang do anh S, chị N sử dụng là tài sản của vợ chồng anh T, chị R. Vợ chồng anh T, chị R được quyền đòi lại tài sản của mình theo điều 256 Bộ luật dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án ra quyết định xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, khi cán bộ xuống làm việc phía bị đơn đã cản trở không cho cán bộ làm việc. Vì vậy, không tiến hành thẩm định được. Theo anh T trình bày, về đất không có biến động gì so với kết quả thẩm định ngày 21/6/2007, về tài sản trên đất gia đình anh S có xây dựng thêm công trình gì anh không rõ. Do gia đình anh S cản trở không cho Tòa án xem xét thẩm định nên Tòa án căn cứ kết quả thẩm định ngày 21/6/2007 và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 21/6/2007 thì diện tích phía Đông kích thước 14,4m; Phía Tây kích thước 14m; Phía Nam kích thước 25,5m; Phía Bắc kích thước 25,5m. Thực tế, diện tích còn lại là 362,1m^2.

Do anh S, chị N đã xây dựng nhà kiên cố trên một phần đất nên anh T, chị R không yêu cầu anh S chị N trả lại cho anh chị phần diện tích đó mà anh T, chị R chỉ yêu cầu anh S, chị N trả lại cho anh chị 204m2 có kích thước: Phía Đông giáp đất nhà ông Z, kích thước 8m; Phía Tây giáp đường trục xã, kích thước 8m; Phía Nam giáp đất nhà anh X, kích thước 25,5m; Phía Bắc giáp đất anh S, chị N đang sử dụng, kích thước 25,5m.

Xét thấy yêu cầu khởi kiện của anh T, chị R buộc anh S, chị N trả lại diện tích đất trên cho gia đình anh chị là có căn cứ nên cần được chấp nhận.

Chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Anh T, chị R đã chi phí , nay anh chị không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với số tiền anh chị đã chi vì vậy Tòa án không xem xét giải quyết.

[4] Đối với bà Đỗ Thị E (E): Tại biên bản ghi lời khai ngày 29/11/2017, bà trình bày: Tôi yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình hủy giấy chứng nhận tạm thời sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện HL cấp cho anh T ngày 13/6/1987; Tôi sẽ làm thủ tục yêu cầu gửi đến Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình theo quy định của pháp luật. Nhưng đến nay, Tòa án vẫn không nhận được đơn yêu cầu của bà, Tòa án có ra thông báo gửi cho bà yêu cầu bà đến Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình để làm thủ tục yêu cầu theo quy định của pháp luật nhưng bà không có mặt. Vì vậy, Tòa án không xem xét giải quyết yêu cầu của bà.

[5] Về án phí:

- Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện không phải chịu án phí dân sự, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Bị đơn, anh Đỗ Văn S và chị Đỗ Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[6] Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Khoản 1 Điều 136 Luật đất đai năm 2003;

- Căn cứ: Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ: Điều 147; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 273của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ: Khoản 2, Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009; điểm a, khoản 2 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Văn T và chị Trịnh Thị R đối với anh Đỗ Văn S và chị Đỗ Thị N.

2. Buộc anh Đỗ Văn S và chị Đỗ Thị N phải trả lại đất cho anh Đỗ Văn T và chị Trịnh Thị R diện tích 204m2 đất tại thửa 412 tờ bản đồ số 5 xã NP, huyện HL (nay là thửa số 21, tờ bản đồ số 32 năm 2006) tại thôn YKT, xã NP, thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình có kích thước như sau:

Phía Đông giáp đất nhà ông Z, kích thước 8m; Phía Tây giáp đường trục xã, kích thước 8m; Phía Nam giáp đất nhà anh X, kích thước 25,5m; Phía Bắc giáp đất anh S, chị N đang sử dụng, kích thước 25,5m.

3. Anh Đỗ Văn S và chị Đỗ Thị N được sử dụng phần đất còn lại, diện tích 158,1m2 có kích thước như sau:

Phía Đông giáp đất nhà ông Z, kích thước 6,4m; Phía Tây giáp đường trục xã, kích thước 6m; Phía Nam giáp đất anh T, chị R, kích thước 25,5m; Phía Bắc giáp ngõ xóm, kích thước 25,5m.

(Có sơ đồ kèm theo).

4. Về án phí dân sự:

Anh Đỗ Văn S, chị Đỗ Thị N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng).

Anh Đỗ Văn T, chị Trịnh Thị R không phải chịu án phí, hoàn trả lại cho anh Đỗ Văn T, chị Trịnh Thị R số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 07449 ngày 22/01/2007 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Ninh Bình là 50.000đ (Năm mươi nghìn đồng).

Án xử công khai sơ thẩm. Báo cho anh T, chị R biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (20/8/2018); anh S, chị N có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, có quyền 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./.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Ninh Bình;
- VKSND TP Ninh Bình;
- Chi cục THADS TP Ninh Bình;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

- Lưu HS, VP.

Vũ Thị Hiền

SƠ ĐỒ HIỆN TRẠNG THỬA ĐẤT TRANH CHẤP
Giữa gia đình ông Đỗ Văn T và anh Đỗ Văn S
(Kèm theo bản án số 05/2018/DS –ST ngày 20/8/2018)

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Vũ Thị Hiền