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

Bản án số: **49**/2017/DS-ST
Ngày 26-9-2017
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bích Ân.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh;

Bà Phan Thị Thu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Diễm My, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hiệp Đức, tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hiệp Đức, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Hồng Được – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2017, tại Hội trường Tòa án nhân dân huyện Hiệp Đức, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 10/2017/TLST-DS ngày 04 tháng 4 năm 2017 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2017/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị L; Sinh năm: 1940;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Trần Thị T; Sinh năm: 1962; (Văn bản ủy quyền ngày 04/4/2017). Có mặt.

Các đương sự cùng trú tại: Thôn N, xã T, huyện H, tỉnh Quảng Nam.

2. *Bị đơn:* Anh Nguyễn Văn S; Sinh năm: 1972; Trú tại: Thôn N, xã T, huyện H, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

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

+ Ủy ban nhân dân xã T, huyện H, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn H; Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T - Cán bộ địa chính xã T (Văn bản ủy quyền ngày 25/9/2017).

+ Chị Trần Thị H1, sinh năm: 1975. Có mặt.

+ Chị Trần Thị T; Sinh năm: 1962. Có mặt.

Các đương sự cùng trú tại: Thôn N, xã T, huyện H, tỉnh Quảng Nam.

+ Anh Trần Văn S; Sinh năm: 1979; Trú tại: Tổ 35A, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Văn S: Chị Trần Thị T; Sinh năm: 1962; Trú tại: Thôn N, xã T, huyện H, tỉnh Quảng Nam. (Văn bản ủy quyền ngày 28/7/2017). Có mặt.

4. *Người làm chứng*:

+ Chị Nguyễn Thị Kiều H2; Vắng mặt.

+ Ông Lê Đình T1; Vắng mặt.

+ Chị Trần Thị Th; Vắng mặt.

+ Anh Trần Văn K; Vắng mặt.

+ Anh Nguyễn Minh C2; Có mặt.

+ Anh Trần Văn C1; Có mặt.

+ Anh Tạ Xuân T2; Có mặt.

+ Anh Nguyễn Văn Đ; Có mặt.

Các đương sự cùng trú tại: Thôn N, xã T, huyện H, tỉnh Quảng Nam.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị T trình bày:

Năm 2001, Dự án 661 có giao cho hộ anh Trần Văn D (là con trai bà L) diện tích đất 1,5ha tại tiểu khu 512 thuộc thôn 3 (nay là thôn N), xã T, huyện H, tỉnh Quảng Nam để trồng keo và sao đen. Năm 2011, anh D đã bán số keo trên diện tích đất cho anh Nguyễn Văn S với số tiền là 15.000.000đ (*Mười lăm triệu đồng*). Tại thời điểm đó, tuy anh S có nhận thầu xây dựng nhà cho gia đình chị nhưng đã trả đủ tiền công, không còn nợ tiền của anh S. Vì vậy, mục đích bán là để dọn đất làm lại chứ không phải trừ vào tiền công làm nhà của anh S. Đến năm 2012, anh D bị bệnh qua đời. Lúc đó, do điều kiện hoàn cảnh gia đình khó khăn, không có ai tiếp tục canh tác nên nhân cơ hội đó anh S đã tiến hành trồng keo lại trên đất. Thời gian sau đó do ba chị bị bệnh nặng, gia đình không còn ai, chị phải chăm sóc ông nên không quan tâm đến diện tích đất nêu trên. Đến năm 2013, chị đã dẫn cán bộ địa chính xã đến diện tích đất này tiến hành đo đạt để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình chị thì thấy có keo trồng trên đất, sau đó chị mới biết số keo trên đất là do anh S mới trồng khoảng 3 (ba) tháng tuổi. Chị đã nhiều lần gặp

anh S yêu cầu anh S phải trả lại đất nhưng anh S không đồng ý với lý do anh D đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho anh S. Chị đã làm đơn khiếu nại lên Ủy ban nhân dân (UBND) xã T hòa giải nhưng không thành. Chị đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án yêu cầu anh S phải trả lại diện tích đất là 1,5ha. Tuy nhiên, sau khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, qua đo đạc đã xác định diện tích đất tranh chấp thực tế hiện nay là 10.722m^2 và tài sản trên đất là 3.216 cây keo dâm hom mới trồng. Nay chị yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh S phải chặt bỏ các tài sản trên đất và trả lại diện tích đất 10.722m^2 tại thôn N, xã T, huyện H, tỉnh Quảng Nam cho gia đình chị quản lý, sử dụng.

Theo các văn bản trình bày có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn anh Nguyễn Văn S trình bày: Vào năm 2010, anh có làm nhà cho anh D, anh D có nợ tiền công làm nhà của anh với số tiền tổng cộng là 12.600.000đ (*Mười hai triệu sáu trăm ngàn đồng*). Sau đó, anh D có bán keo cho anh với số tiền là 3.500.000đ (*Ba triệu năm trăm ngàn đồng*) để trừ tiền công. Sau đó, anh tiếp tục đòi tiền công còn lại, anh D cũng không có tiền để trả nên có nhu cầu bán luôn diện tích đất để lấy tiền trả nợ. Khi biết thông tin này, anh có hỏi mua thì anh D đã đồng ý chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp lại cho anh với số tiền là 30.000.000đ (*Ba mươi triệu đồng*). Vì lúc đó tin tưởng anh em nên hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không viết giấy tờ mua bán. Hai bên thỏa thuận anh S đưa trước 50% số tiền, sau khi anh D hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì anh sẽ giao số tiền còn lại. Tuy nhiên, 50% số tiền đưa trước đã trừ vào số tiền công làm nhà còn nợ lại là 9.100.000đ (*Chín triệu một trăm ngàn đồng*). Còn lại, anh D có nói lúc nào cần sẽ đến nhà anh lấy tiền. Sau đó, anh D và chị T đã nhiều lần đến nhà anh để lấy tiền, anh đã trả đủ số tiền trên nhưng do chỗ anh em quen biết nên mỗi khi đưa tiền anh không viết giấy tờ gì. Đầu năm 2012, anh tiến hành phát dọn và trồng keo lại trên đất. Tại thời điểm đó, anh D vẫn còn sống và có nói với anh đã giao tiền rồi thì cứ lên làm, có tranh chấp gì thì anh D chịu. Anh D có dẫn anh ra UBND xã T để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do đang còn hợp đồng trong dự án 661 nên không làm được, sau đó anh D mất nên anh chưa làm được giấy tờ đối với diện tích đất nêu trên. Anh đã trồng keo và khai thác được một mùa, hiện nay đã trồng lại mùa keo thứ hai. Đến cuối năm 2016, UBND xã T mời anh đến để hòa giải, anh mới được biết gia đình bà L tranh chấp với anh về diện tích đất trên. Nay bà L buộc anh phải chặt bỏ các tài sản trên đất và trả lại diện tích đất tranh chấp 10.722m^2 tại thôn N, xã T, huyện H, tỉnh Quảng Nam thì anh không đồng ý vì diện tích đất trên anh đã nhận chuyển nhượng của anh Trần Văn D.

Tại bản tự khai ngày 28/7/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn S trình bày: Gia đình anh được Nhà nước cấp 1,5ha để trồng keo lá tràm. Trong quá trình canh tác đã xảy ra tranh chấp. Bản thân anh đi làm ăn xa không tham gia vào việc mua bán. Anh yêu cầu Tòa án giải quyết quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị H1 thống nhất với phần trình bày của anh S.

Theo các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã T, huyện H, tỉnh Quảng Nam trình bày: Diện tích đất hiện nay các bên tranh chấp có nguồn gốc do dự án 661 giao cho hộ anh D vào năm 2001 với diện tích là 1,5ha. Sau đó, đến năm 2010, dự án đã bàn giao toàn bộ diện tích đất cho UBND xã T quản lý. Trong quá trình sử dụng, hộ anh D chưa tiến hành kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), diện tích đất này hiện nay vẫn do UBND xã T quản lý. Trong quá trình sử dụng, anh D có bán keo trên đất cho anh Nguyễn Văn S. Đối với diện tích đất thì UBND xã không rõ anh D có chuyển nhượng hay không vì từ trước đến nay, UBND xã không có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng nào của các bên. Qua lấy ý kiến dân cư thì đa số nhân dân không biết, chỉ có một số người dân có nghe nói anh D đã chuyển nhượng nhưng cụ thể số tiền bao nhiêu thì nhân dân không rõ. Vì vậy, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hiệp Đức, tỉnh Quảng Nam tham gia phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã giải thích đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của đương sự, đã tiến hành thẩm vấn công khai, tạo điều kiện cho các đương sự tranh luận với nhau theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản và phải được công chứng, chứng thực tại cấp có thẩm quyền. Tuy nhiên, việc anh S khai nhận chuyển nhượng bằng lời nói là không phù hợp. Hơn nữa, quyền sử dụng đất nói trên thuộc sở hữu chung của hộ gia đình, để chuyển nhượng diện tích đất nêu trên phải có sự đồng ý của chung của cả hộ. Do đó, hợp đồng bằng miệng về việc chuyển nhượng đất đơn phương giữa anh D và anh S không được pháp luật thừa nhận và bảo vệ. Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L, buộc anh S phải trả lại diện tích đất tranh chấp 10.722m^2 cho gia đình bà L quản lý, sử dụng và buộc anh S phải xử lý đối với tài sản trên đất. Đối với số tiền mà anh Nguyễn Văn S đã đưa cho gia đình bà L đề nghị HĐXX xem xét, giải quyết hợp lý.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hiệp Đức tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Nguyễn Thị L khởi kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng đất nên Tòa án thụ lý, giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 9, Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Theo yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L đề nghị Tòa án buộc anh Nguyễn Văn S phải trả lại diện tích đất tranh chấp là 10.722m^2 tại thôn N, xã T, huyện H, tỉnh Quảng Nam cho gia đình bà được quyền quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, anh Nguyễn Văn S cho rằng diện tích đất này anh đã nhận chuyển nhượng từ anh Trần Văn D nên không thống nhất trả lại đất. Các bên đương sự đều thừa nhận nguồn gốc diện tích đất trên là theo hợp đồng nhận khoán trồng rừng và bảo vệ rừng của Dự án 661 cấp cho hộ anh Trần Văn D vào năm 2001. Tuy nhiên, đối chiếu thực tế biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05 tháng 5 năm 2017 với bản đồ thiết kế trồng rừng năm 2001 trong hồ sơ thì không trùng khớp. Theo Công văn số 04/BQLDATR ngày 09 tháng 8 năm 2017 của Ban quản lý Dự án trồng rừng huyện H, vị trí diện tích đất anh D được cấp thuộc khoảnh 3, tiểu khu 513, xã T nhưng thực tế anh D nhận khoán thuộc khoảnh 8, tiểu khu 512, xã T. Qua xác minh, các đương sự và những hộ cùng tham gia nhận khoán cùng thời điểm với anh D đều xác định diện tích đất anh D được nhận theo dự án 661 vào năm 2001 là diện tích đất mà hiện nay các bên đang tranh chấp. Từ khi nhận, anh D trồng cây keo và sao đen trên diện tích đất này, sau đó anh S tiếp tục canh tác, không thay đổi gì. Hơn nữa, tại thời điểm thiết kế bản đồ trồng rừng, do đo vẽ thủ công, kỹ thuật không chính xác tuyệt đối. Vì vậy, Tòa án xác định vị trí diện tích đất tranh chấp 10.722m^2 là thuộc khoảnh 8, tiểu khu 512, tờ bản đồ số 01, thôn N, xã T, huyện H, tỉnh Quảng Nam.

Theo lời khai của bà L, chị T cho rằng chỉ bán keo trên đất, còn diện tích đất thì không chuyển nhượng cho anh S, vì vậy, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh S phải trả lại diện tích đất trên. Anh S khai rằng đã nhận chuyển nhượng lại từ anh D vào khoảng cuối năm 2011. Lý do là để khấu trừ nợ từ tiền công làm nhà cho gia đình bà L là 12.600.000đ (*Mười hai triệu sáu trăm ngàn đồng*). Chị T cho rằng gia đình chị đã thanh toán đầy đủ tiền công làm nhà, hoàn toàn không có nợ tiền của anh S. Tuy nhiên, chị T không xác định được chi phí làm nhà là bao nhiêu và số tiền mà gia đình chị có để làm nhà là bao nhiêu vì thực tế anh D là người đứng ra lo việc xây dựng nhà. Mặt khác, theo lời khai của người làm chứng anh Trần Văn C1 thì gia đình bà L có nợ tiền công làm nhà của anh S khoảng 12.500.000đ (*Mười hai triệu năm trăm ngàn đồng*). Anh C1 là thợ làm công cho anh S, do anh S không có tiền trả tiền công thợ nên anh cùng với anh S đến nhà gặp chị T, anh D để đòi tiền công. Thời điểm đó, chị T có hứa đợi qua đám cưới của em trai sẽ thanh toán đầy đủ nhưng sau đó chưa trả được, anh S phải lấy tài sản của mình để trả tiền công cho thợ. Vì vậy, lời khai của chị T về việc không thừa nhận nợ tiền công làm nhà của anh S là không đúng thực tế.

Mặt khác, qua xác minh và lời khai của những người làm chứng tại phiên tòa đều cho rằng có nghe nói đến việc chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp trên giữa anh D và anh S. Anh Nguyễn Văn Đ khai có chứng kiến việc anh D nói đến việc chuyển nhượng đất trên với anh S, giá 35.000.000đ và anh S có nói nếu chuyển nhượng thì để lại cho anh S. Những người làm chứng anh Trần Văn K, chị Nguyễn Thị Kiều H2, chị Trần Thị Th khai tại thời điểm năm 2011 có đi làm keo

cho anh S, sau khi anh D cúng rừng có mời mọi người ngồi uống rượu và trực tiếp nghe anh D nói đã bán diện tích đất cho anh S với số tiền 30.000.000đ và keo trên đất là 3.500.000đ. Những người làm chứng đều cho rằng giá trị diện tích đất trên tại thời điểm đó khoảng 30.000.000đ (*Ba mươi triệu đồng*) như anh S trình bày là hợp lý.

Chị T cho rằng không nhận tiền chuyển nhượng trên của anh S. Chị chỉ thừa nhận anh D có bán số keo trên đất là 15.000.000đ (*Mười lăm triệu đồng*), số tiền này chị đã nhận đủ từ anh S. Tuy nhiên, qua xác minh và lời khai của những người làm chứng thấy rằng, do thực hiện theo nội dung hợp đồng giao khoán, trồng cây phòng hộ sao đen và cây phù trợ là keo tai tượng theo quy định của Dự án nên số lượng cây keo đạt rất thấp, không hiệu quả. Những người có đất canh tác đất tại khu vực này và những người trực tiếp khai thác keo cho anh S tại thời điểm đó đều khai rằng sản lượng keo khoảng 07 đến 08 tấn, trị giá khoảng hơn 3.000.000đ (*Ba triệu đồng*). Vì vậy, lời khai của chị T về giá trị keo trên đất là không phù hợp, lời khai của anh S là có cơ sở.

Chị T khai, sau khi bán keo cho anh S thì anh D mất, lợi dụng lúc gia đình chị không có ai nên anh S đã trồng lại keo trên đất và chiếm đoạt luôn diện tích đất. Tuy nhiên, theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và những người làm chứng khai rằng, thời điểm anh S khai thác keo là vào khoảng cuối năm 2011 và trồng lại keo vào đầu năm 2012. Lúc đó, anh D vẫn còn sống và không có ý kiến gì (giấy báo tử của anh D thể hiện anh D mất vào tháng 10/2012). Hơn nữa, trong khoảng thời gian anh S canh tác trên đất từ năm 2012 đến năm 2016, gia đình bà L không đề cập gì với anh S về việc phải trả lại diện tích đất nêu trên và hai bên cũng không có tranh chấp gì dẫn đến khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền. Do vậy lời khai nêu trên là chị T là không đúng thực tế.

Chị T khai vào năm 2013, chị có dẫn anh T cán bộ địa chính xã T đến diện tích đất này đo đạt để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm này, keo trồng trên đất khoảng 3 (ba) tháng tuổi, lúc đó chị T không biết ai đã trồng keo trên đất. Sau đó, chị mới được nhân dân trong xóm cho biết keo trên đất là do anh S trồng. Chị đã làm đơn khiếu nại yêu cầu UBND xã T giải quyết. Tuy nhiên, anh T phủ nhận lời khai này của chị T. Anh cho rằng, tại thời điểm này anh đi học không có đến diện tích đất này để đo đạt. Đến năm 2014, theo chủ trương chung của huyện thì anh cùng với đoàn đo đạt có đến diện tích đất này để đo đạt nhưng do chị T không biết ranh giới, hơn nữa chị T khai đất là của gia đình chị nhưng keo trên đất là do anh S trồng nên không thể tiến hành việc đo đạt. Tại thời điểm này, keo đã hơn hai năm tuổi. Ngoài ra, trong thời gian này, UBND xã cũng không nhận được bất cứ đơn thư khiếu nại nào của chị T. Như vậy, lời khai nêu trên của chị T là không đúng.

Từ những phân tích trên cho thấy, mặc dù chị T không thừa nhận việc anh D đã chuyển nhượng diện tích đất cho anh Nguyễn Văn S nhưng Hội đồng xét xử xét thấy những chứng cứ mà anh S đưa ra là hợp lý, có cơ sở khẳng định có việc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên giữa anh Trần Văn D và anh Nguyễn Văn S.

Xét hợp đồng khoán rừng và bảo vệ rừng Dự án 661 của hộ anh Trần Ngọc D (Trần Văn D) thì thấy: Tại điểm b, Điều 3 của hợp đồng thể hiện: "*Khi chủ hộ*

thấy mình không có khả năng quản lý, sử dụng diện tích đã được giao thì báo ngay cho Ban quản lý Dự án để giải quyết và giao cho người khác quản lý và sử dụng". Như vậy, nếu xét thấy không có khả năng tiếp tục thực hiện hợp đồng thì chủ hộ phải báo cho Ban quản lý Dự án để giao lại diện tích đất cho người khác chứ không được quyền chuyển nhượng diện tích đất cho người khác. Hơn nữa, theo quy định của pháp luật, hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và phải được công chứng, chứng thực tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhưng anh S không thực hiện. Mặt khác, diện tích đất này được giao cho hộ anh D nên thuộc sở hữu chung của cả hộ gia đình. Do vậy việc chuyển nhượng phải có sự đồng ý chung của cả hộ và phải được thể hiện bằng văn bản ủy quyền cho một thành viên của hộ thực hiện. Vì vậy, tuy thực tế có việc chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp nêu trên giữa anh D cho anh S nhưng việc chuyển nhượng này là chưa đảm bảo theo quy định của pháp luật, giao dịch dân sự này là vô hiệu, theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2005 các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy không có chứng cứ chứng minh cụ thể số tiền mà anh D và chị T đã nhận của anh S nhưng chị T thừa nhận, anh S không còn nợ tiền gia đình chị và trước khi mất, anh D không có đề cập gì đến việc anh S còn nợ tiền của anh D. Hơn nữa, chị T cũng thừa nhận đã nhận đủ số tiền 15.000.000đ (*Mười lăm triệu đồng*) từ anh S. Tại phiên tòa, chị T khai nếu có nợ tiền làm nhà thì đã trừ vào tiền bán keo. Do đó, lời khai của anh S là có cơ sở vì 50% số tiền nhận chuyển nhượng còn lại đã được trừ vào số tiền nợ là 12.600.000đ (*Mười hai triệu sáu trăm ngàn đồng*) và nhiều lần anh D, chị T đến nhà anh để lấy tiền. Như vậy, có thể khẳng định anh S đã trả đủ số tiền nhận chuyển nhượng diện tích đất và keo trên đất cho gia đình anh D. Xét thấy lời khai của anh S phù hợp với lời khai của những người làm chứng và phù hợp với giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng là 30.000.000đ (*Ba mươi triệu đồng*) nên cần buộc gia đình bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả lại số tiền nêu trên cho anh Nguyễn Văn S và chị Trần Thị H1.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà L và yêu cầu của những người có quyền lợi liên quan chị Trần Thị T, anh Trần Văn S là có cơ sở, cần buộc anh Nguyễn Văn S, chị Trần Thị H1 phải trả lại diện tích đất này cho gia đình bà L được quyền quản lý, sử dụng. Gia đình bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả lại số tiền 30.000.000đ (*Ba mươi triệu đồng*) cho anh Nguyễn Văn S và chị Trần Thị H1.

Về tài sản trên đất: Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 05 tháng 5 năm 2017, Hội đồng định giá đã xác định: Tài sản trên đất là 3.216 cây keo dâm hom do anh S, chị H1 trồng vào năm 2016 trị giá là 9.648.000đ (*Chín triệu sáu trăm bốn mươi tám ngàn đồng*). Theo yêu cầu của bà L buộc anh S phải di dời, chặt bỏ để trả lại đất cho gia đình bà quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, xét thấy việc anh S canh tác trên đất từ năm 2012 đến năm 2016, gia đình bà L không có ý kiến gì. Hơn nữa, nếu trả lại đất thì gia đình bà L cũng chỉ trồng lại keo trên đất. Do vậy, không thể buộc anh S chặt bỏ mà cần giao lại cho gia đình bà L được tiếp tục chăm sóc hưởng lợi, gia đình bà L phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị keo trên đất cho anh S, chị H1 với số tiền là 9.648.000đ (*Chín triệu sáu trăm bốn mươi tám ngàn đồng*).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L được chấp nhận nên anh S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*).

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp là 1.000.000đ (*Một triệu đồng*) bà L đã tạm nộp. Do yêu cầu khởi kiện của bà L được chấp nhận nên anh S phải hoàn trả số tiền này cho bà Nguyễn Thị L.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 127, Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với anh Nguyễn Văn S.

Công nhận diện tích đất tranh chấp 10.722m^2 thuộc khoảnh 8, tiểu khu 512, tờ bản đồ số 01, thôn N, xã T, huyện H, tỉnh Quảng Nam thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình bà Nguyễn Thị L. (*Có sơ đồ trích đo kèm theo*).

Buộc gia đình bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả lại cho anh Nguyễn Văn S và chị Trần Thị H1 số tiền 30.000.000đ (*Ba mươi triệu đồng*).

Về tài sản trên đất: Giao toàn bộ số keo trên diện tích đất 10.722m^2 cho gia đình bà Nguyễn Thị L được quyền sở hữu. Gia đình bà L phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị keo trên đất cho anh Nguyễn Văn S và chị Trần Thị H1 với số tiền là 9.648.000đ (*Chín triệu sáu trăm bốn mươi tám ngàn đồng*). Tổng cộng số tiền gia đình bà Nguyễn Thị L phải trả cho anh S, chị H1 là 39.648.000đ (*Ba mươi chín triệu sáu trăm bốn mươi tám ngàn đồng*)

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc anh Nguyễn Văn S phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp số tiền là 1.000.000đ (*Một triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

Về án phí: Anh Nguyễn Văn S phải chịu án phí DS-ST là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*).

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, 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.

Các bên đương sự được quyền kháng cáo bán án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. (Ngày 26/9/2017).

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Quảng Nam;*
- *VKSND H. Hiệp Đức;*
- *Cơ quan THADSH. Hiệp Đức;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ + Án văn.*

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

Trần Thị Bích Ân