

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN SÔNG HÌNH
TỈNH PHÚ YÊN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2017/DS-ST
Ngày : 08/11/2017
*V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN SÔNG HÌNH, TỈNH PHÚ YÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Châu Kha.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Xuân Hòa;
2. Bà Bùi Thị Lùng.

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà Bàn Thị Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân (TAND) huyện Sông Hình.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sông Hình, tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Huy – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 11 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân (TAND) huyện Sông Hình. TAND huyện Sông Hình, tỉnh Phú Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 03/2017/TLST-DS, ngày 13/01/2017 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2017/QĐXXST-DS ngày 22/9/2017; quyết định hoãn phiên tòa số 03/2017/QĐST-DS ngày 29/9/2017; quyết định hoãn phiên tòa số 04/2017/QĐST-DS ngày 11/10/2017 và quyết định hoãn phiên tòa số 06/2017/QĐST-DS ngày 27/10/2017, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Hoàng Phạm N, sinh năm 1961 bà Bùi Thị T, sinh năm 1963; nơi cư trú: Khu phố 8, thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hình, tỉnh Phú Yên. Đều có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Hồng Duật - Luật sư Văn phòng Luật sư Dân ý thuộc đoàn luật sư tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

2. *Bị đơn:*

Vợ chồng bà Lưu Thị Q, sinh năm 1974, ông Trần Ngọc Xa, sinh năm 1971, nơi cư trú: Khu phố Ngô Quyền, thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hinh, tỉnh Phú Yên (ông Xa ủy quyền cho Bà Q). Bà Q có mặt.

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

Vợ chồng ông Lưu Ngọc Qu, sinh năm 1971, bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1973; nơi cư trú: Khu phố Ngô Quyền, thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hinh, tỉnh Phú Yên. Đều có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông Lưu Ngọc Qu bà Nguyễn Thị Ng: Ông Nguyễn Hương Quê - Luật sư Văn phòng Luật sư Phúc Luật thuộc đoàn luật sư tỉnh Phú Yên. Có mặt.

4. Người làm chứng:

1. Ông Đoàn Ngọc L (Luyện), sinh năm 1953, nơi cư trú: Thôn Ea Đin, xã EaBar, huyện Sông Hinh, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

2. Vợ chồng ông Phan Văn C, sinh năm bà Lương Thị Diễm, sinh năm, nơi cư trú: Khu phố 7, thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hinh, tỉnh Phú Yên. Ông Cơ vắng mặt, bà Diễm có mặt.

3. Bà Lê Thị M, sinh năm, nơi cư trú: Khu phố Ngô Quyền, thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hinh, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

4. Ông Trần Hữu Ch, sinh năm, nơi cư trú: Khu phố Ngô Quyền, thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hinh, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

5. Ông Trần Hoàng T, sinh năm, nơi cư trú: Khu phố Ngô Quyền, thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hinh, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

6. Ông Nguyễn Xuân H, sinh năm, nơi cư trú: Khu phố Ngô Quyền, thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hinh, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

7. Ông Nguyễn Đình H, sinh năm 1957, nơi cư trú: Khu phố Ngô Quyền, thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hinh, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

8. Ông Hà Trọng K, sinh năm 1955, nơi cư trú: Khu phố 6, thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hinh, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

9. Ông Bùi Thái S, sinh năm 1944, nơi cư trú: Khu phố Ngô Quyền, thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hinh, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ và lời khai, nguyên đơn vợ chồng ông Hoàng Phạm N bà Bùi Thị T thống nhất trình bày:*
Vào năm 1999 vợ chồng ông có bán 01 căn nhà và đất tại khu phố 6 (nay là khu phố Ngô Quyền) thị trấn Hai Riêng, Sông Hinh cho bà Lưu Thị Q, ông N viết hợp đồng mua bán tại nhà Bà Q rồi mang đến chủ tịch UBND thị trấn Hai Riêng ký xác nhận mua bán, sau đó giao lại hợp đồng cho vợ chồng Bà Q và nhận đủ

tiền 9.200.000đ. Ngoài căn nhà và đất nêu trên ông N còn 01 đám đất liền kề có diện tích 389m² cho bà Lưu Thị Q mượn để canh tác. Mảnh đất cho Bà Q mượn có nguồn gốc do vợ chồng ông N bà T mua từ ông Đoàn Ngọc Liên (thường gọi Đoàn Ngọc Luyện) vào ngày 16/5/1998. Đến khoảng năm 2003 ông N đưa bò đến cày để lấy lại đất (đất đang do vợ chồng ông Qu bà Ng quản lý), nhưng bị ông Qu bà Ng ngăn cản không cho và ông N đi về. Đến năm 2013 ông N tìm được giấy tờ gốc chuyển nhượng từ ông Đoàn Ngọc Luyện nên tiếp tục yêu cầu Bà Q trả lại đất để vợ chồng ông làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Q không đồng ý trả lại cho vợ chồng ông N với lý do: Bà đã mua của vợ chồng ông N với số tiền 200.000đ cùng thời điểm với mua căn nhà và đất nêu trên. Ông N không đồng ý nên đã khởi kiện ra Tòa án để yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Bà Q trả lại đám đất đã cho Bà Q mượn.

**Bị đơn Lưu Thị Q trình bày:* Năm 1999, Bà Q có mua dùm cho anh trai là Lưu Ngọc Qu 02 thửa đất của vợ chồng ông N bà T với giá là 9.200.000 đồng (hiện tại một thửa đất có diện tích 607,5m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Qu bà Ng, còn lại 01 đám có diện tích 389m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang do vợ chồng ông Qu bà Ng quản lý). Hai thửa đất nói trên viết cùng một tờ giấy tay. Năm 2003 – 2004 khi ông N với vợ chồng ông Qu bà Ng làm sổ đỏ cho vợ chồng ông Qu bà Ng thì Bà Q đã giao lại cho các bên, ông N nhận lại giấy mua bán gốc. Lý do bà bàn giao giấy này là do địa chính hướng dẫn làm giấy mua bán thẳng từ ông N qua vợ chồng Qu bà Ng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Qu bà Ng trình bày:* Năm 1999, vợ chồng ông Qu, bà Ng có nhờ Bà Q mua hộ đất để ở. Bà Q mua dùm ông Qu, bà Ng 02 lô đất, một lô có diện tích 607,5m² đã được cấp sổ đỏ, còn 01 lô đang tranh chấp. Việc mua bán được viết chung bằng 01 tờ giấy với giá là 9.200.000 đồng, giấy này vợ chồng ông Qu, bà Ng không giữ.

Vợ chồng ông đã nhận đất sử dụng toàn bộ từ năm 1999 đến nay không ai tranh chấp. Đến năm 2014, vợ chồng ông N mới khởi kiện cho rằng thửa đất chưa làm thủ tục chuyển nhượng là ông cho mượn là không có căn cứ. Trong thời gian từ năm 1999 vợ chồng ông Qu đã đầu tư làm chuồng nuôi lợn nái, lợn con, xây tường rào bao Qu, đổ đất nâng nền quản lý sử dụng gần 13 năm ông N bà T không ý kiến gì, thậm chí quá trình nuôi lợn bị UBND thị trấn Hai Riêng xử phạt hành chính 03 lần, vợ chồng ông N bà T không có ý kiến gì. Vì vậy, yêu cầu Tòa bác yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông N bà T, nếu không thì nhà nước thu hồi làm công trình công cộng, chứ không thể trả đất cho ông N bà T, vì từ năm 1999 đến nay vợ chồng ông Qu đã đầu tư làm tăng giá trị đất tính thành

tiền khoảng 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Nhờ Tòa xem xét, giải quyết.

* Những người làm chứng trình bày:

1. Ông Đoàn Ngọc Liên (Luyện) trình bày: Trước đây mẹ tôi có mua của vợ chồng ông Cơ bà Điểm một mảnh vườn ở gần 400m², sau đó không sử dụng nên tháng 5 năm 1998 sang nhượng lại cho ông N. Việc mua bán giữa ông N, Bà Q, vợ chồng ông Qu, tôi không liên Qu.

2. Vợ chồng ông Phan Văn Cơ, bà Lương Thị Điểm, không liên Qu gì đến việc mua bán đất với ông N, Bà Q, vợ chồng ông Qu.

3. Bà Lê Thị Mùi trình bày: Tôi ở đối diện lô đất, từ khi tôi đến ở thấy vợ chồng ông Qu bà Ng sử dụng chăn nuôi, đổ đất san nền, xây tường rào. Đến năm 2013 góp tiền làm đường bê tông ông Qu nộp 2.000.000 đồng, không thấy ai tranh chấp.

4. Ông Trần Hữu Ch trình bày: Trước đây tôi có nhận xây cho ông Qu bà Ng toàn bộ móng và dựng trụ rào kéo lưới B40.

5. Ông Trần Hoàng T trình bày: Tôi thầu xây, đã xây chuồng heo cho ông Qu bà Ng.

6. Ông Nguyễn Xuân H trình bày: Năm 2006, tôi xây tường rào cho ông Qu bà Ng.

7. Ông Hà Trọng Kh trình bày: Ông N nói cho Bà Q, ông Qu mượn đất canh tác không trả nhưng không ai làm chứng, không có giấy tờ gì chứng minh. Ông Qu, Bà Q nói năm 1999 ông N bán đất giá 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) nhưng cũng không đưa ra giấy tờ gì để chứng minh, tất cả đều có sai, đề nghị hai bên nên thương lượng là hay nhất.

8. Ông Bùi Thái S trình bày: Thời điểm năm 1999 tôi làm khu phố phó, việc mua bán, cho mượn giữa hai bên không có ai làm chứng, không có giấy tờ, tôi biết bà Điểm bán diện tích đất này cho ông N 02 chỉ vàng (Hai chỉ) thì nếu ông N bán lại cho ông Qu hoặc Bà Q thì cũng trên 02 chỉ vàng chứ không thể bán 200.000 đồng như Bà Q, ông Qu nói. Do vậy, ai cũng có sai nên tự thương lượng để cùng có lợi.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2015/DSST, ngày 29/9/2015 của TAND huyện Sông Hình, tỉnh Phú Yên đã tuyên xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông N bà T.

Ngày 06/10/2015, vợ chồng ông N kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 22/10/2015, VKSND tỉnh Phú Yên kháng nghị đề nghị hủy án.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 34/2016/DSPT, ngày 13/6/2016 của TAND tỉnh Phú Yên đã tuyên xử hủy án. Giao cho TAND huyện Sông Hinh, tỉnh Phú Yên giải quyết lại theo thủ tục chung.

TAND huyện Sông Hinh đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện.

Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa bác yêu cầu khởi kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Qu bà Ng trình bày: Năm 1999 Bà Q mua dùm cho vợ chồng ông Qu bà Ng 02 mảnh đất (một mảnh 607m²; một mảnh 389m²) với giá 9.200.000 đồng có viết giấy tay trên cùng một tờ giấy và vợ chồng ông Qu sử dụng từ đó đến nay. Nay vợ chồng ông N kiện đòi lấy mảnh đất diện tích 389m² là không có cơ sở. Vì lý do, năm 2004 ông N mang bò đến cày Bà Q đưa giấy viết tay cho xem thì ông N bỏ về không nói gì, đến năm 2013 mới làm đơn kiện căn cứ vào tờ giấy viết tay mua bán đất giữa ông và ông Liên không có ghi vị trí đất, giới hạn đất và không có chính quyền địa phương xác nhận; năm 2001 thửa đất trên được đăng ký trong sổ mục kê là của ông Nguyên; ông N khai cho Bà Q mượn mảnh đất trên nhưng giữa ông và Bà Q chỉ quen biết sơ sơ là không có cơ sở. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) bác yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông N và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Qu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sông Hinh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, đúng tư cách tham gia tố tụng, tiến hành thu thập chứng cứ, thời hạn chuẩn bị xét xử, việc giao nhận văn bản tố tụng đầy đủ đúng quy định pháp luật. HĐXX khách Qu, tạo điều kiện cho các bên trình bày, tranh luận. Những người tham gia tố tụng chấp hành đầy đủ nội quy phiên tòa.

Qu điểm về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nhưng buộc nguyên đơn phải trả lại tiền cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên Qu vợ chồng ông Qu bà Ng tiền làm tăng giá trị đất là 74.011.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự, HĐXX nhận định:

Về tư cách tham gia tố tụng: Trong quá trình làm việc với các bên đương sự, lúc đầu xác định vợ chồng ông Qu bà Ng là bị đơn trọng vụ án nhưng

qua thẩm tra xác minh tại tòa HĐXX xác định lại vợ chồng ông Qu bà Ng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên Qu.

[1] Về nguồn gốc sử dụng đất: Đất tranh chấp do ông N nhận chuyển nhượng đất từ ông Đoàn Ngọc Luyện vào ngày 16/5/1998 và không có giấy tờ gì chứng minh đất đã cho Bà Q, vợ chồng ông Qu bà Ng mượn canh tác và nuôi heo. Vợ chồng ông Qu bà Ng sử dụng từ năm 1999 đến năm 2014 nhưng không có giấy tờ gì chứng minh quyền sử dụng của mình đã được mua bán, chuyển nhượng từ ông N.

Theo lời khai của các đương sự và các tài liệu chứng cứ thu thập được có tại hồ sơ thì phần đất đang tranh chấp tọa lạc tại Khu phố Ngô Quyền, thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hinh, tỉnh Phú Yên, có giới cận: Đông giáp đường hẻm bê tông, Tây giáp đất ông Đặng Ngọc Thịnh, Nam giáp đường hẻm bê tông, Bắc giáp đất ông Hồ Vĩnh Huệ; đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như không có một trong các loại giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013; phần đất này có diện tích 383m² được ghi vào sổ mục kê năm 2001, tại quyền số 02, mang thửa 99, tờ bản đồ số 35 thể hiện người đứng tên là Nguyễn (không xác định họ chữ lót).

Đầu năm 2015 theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của công ty địa chính tư vấn và dịch vụ thuộc Tổng công ty Tài nguyên và Môi trường Việt Nam xác nhận đất tranh chấp có diện tích 389m², thuộc thửa số 109, tờ bản đồ số 100, người sử dụng là ông Hoàng Phạm N, tình trạng đất đang tranh chấp. Theo ý kiến của đại diện chính quyền địa phương thì đất các đương sự đang tranh chấp là do dân tự khai phá, không thuộc quỹ đất do nhà nước quản lý và không trùng quy hoạch của Nhà nước.

Nguyên đơn vợ chồng ông N cho rằng vào năm 1999 ông bà lập hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại Khu phố Ngô Quyền, thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hinh, tỉnh Phú Yên cho Bà Q, vợ chồng ông Qu với giá 9.200.000 đồng (Chín triệu hai trăm nghìn đồng). Thời điểm đó, ông N bà T cũng có ý định bán luôn thửa đất đang tranh chấp, tuy nhiên không thực hiện được vì Bà Q, ông Qu không có tiền mua, sau đó vì chưa có nhu cầu sử dụng nên ông N bà T đã thỏa thuận miệng cho vợ chồng ông Qu bà Ng mượn sử dụng, khi nào có nhu cầu sử dụng thì phải trả lại nhưng từ đó đến nay không trả. Nguồn gốc đất tranh chấp là do vợ chồng ông N bà T nhận chuyển nhượng (viết giấy tay) từ ông Đoàn Ngọc Luyện không có chính quyền địa phương xác nhận. Còn bị đơn Bà Q, vợ chồng ông Qu bà Ng cũng thừa nhận nguồn gốc đất tranh chấp là của ông N bà T nhưng cho rằng vào năm 1999 khi vợ chồng ông N bà T đã bán nhà đất cho Bà Q, vợ chồng ông Qu bà Ng để chuyển đến Khu phố 8, thị trấn Hai Riêng, huyện

Sông Hình sinh sống, với giá 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng) thì đồng thời bán luôn thửa đất hiện đang tranh chấp với giá 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng), việc mua bán này ghi rõ trong giấy mua bán nhà đất với tổng cộng 02 thửa là 9.200.000 đồng (Chín triệu hai trăm nghìn đồng) nhưng trong quá trình làm sổ đỏ thửa đất không tranh chấp ông N bà T đã lấy giấu giấy tờ mua bán đó nên không có chứng cứ chứng minh việc mua bán.

Như vậy, về nguồn gốc đất trước năm 1999, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận đất đang tranh chấp là đất của nguyên đơn vợ chồng ông N bà T.

[2] Có hay không việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm căn cứ xác định ai có quyền sử dụng đất:

Theo hồ sơ và căn cứ xác định các bên đương sự không chứng minh được việc sang nhượng đất. Còn vợ chồng ông N bà T cũng không chứng minh được việc cho Bà Q mượn đất, sau đó Bà Q cho vợ chồng ông Qu bà Ng canh tác, chăn nuôi heo. Do vậy, việc tranh chấp đất xảy ra cả hai bên đều có lỗi, không thể xác định quyền sử dụng đất cho ai.

Về điều kiện để công nhận quyền sử dụng đất: Theo quy định tại Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về việc hướng dẫn thi hành Luật đất đai thì sổ mục kê năm 2001 tại quyển số 02, mang thửa 99, tờ bản đồ số 35 thể hiện người đứng tên là Nguyên, đến đầu năm 2015 theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của công ty địa chính tư vấn và dịch vụ thuộc Tổng công ty Tài nguyên và Môi trường Việt Nam xác nhận đất tranh chấp có diện tích 389m², thuộc thửa số 109, tờ bản đồ số 100, người sử dụng là ông Hoàng Phạm N, tình trạng đất đang tranh chấp. Còn vợ chồng ông Qu, mặc dù chứng minh mình sử dụng đất liên tục từ năm 1999 đến năm 2014 nhưng không kê khai, đăng ký. Theo ý kiến của đại diện chính quyền địa phương thì đất các đương sự đang tranh chấp là do dân tự khai phá, không thuộc quỹ đất do nhà nước quản lý và không trùng quy hoạch của Nhà nước.

Do vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện (đất tranh chấp có diện tích 389m², thuộc thửa số 109, tờ bản đồ số 100, người sử dụng là ông Hoàng Phạm N).

[3] Căn cứ để xác định làm tăng giá trị đất để bồi thường: Trong quá trình sử dụng đất, năm 2000 vợ chồng ông Qu đổ 12 xe đất trị giá 6.000.000 đồng (1,2 cây vàng) để trồng rau; sau đó chuyển sang chăn nuôi nên xây dựng 05 chuồng heo, tổng giá trị 8.300.000 đồng (1,5 cây vàng); năm 2003 do chăn nuôi bị ô nhiễm bị dân phản ánh nên mua thêm đá chẻ, xi măng, cát, hơn 300 kg lưới B40, đúc 30 trụ bê tông để kéo lưới cao 1,5m, tổng cộng 11.800.000 đồng (gần 02 cây vàng); đến năm 2006, 2007 vì số lượng chăn nuôi quá lớn, lượng phân

thả tràn lên lưới B40 tràn ra ngoài đường, bị phản ánh nên mua vật liệu xây tường gạch cao 1,5 đến 1,9m và phải đổ thêm 02 xe đá mặt, tổng chi phí 12.200.000 đồng (gần 01 cây vàng). Năm 2013, đóng góp làm đường bê tông 2.000.000 đồng, tổng cộng đóng góp đường 5.000.000 đồng đến 7.000.000 đồng. Tổng chi phí khoảng 7 đến 8 cây vàng. Xét thấy, nhu cầu kinh doanh của ông Qu không phải là khoản chi phí làm tăng giá trị đất, nên chỉ tính phần đổ đất, xây tường xung Quh tổng giá trị là 23.000.000 đồng.

Kết quả thẩm định tại chỗ:

Hiện trạng đất đang tranh chấp thuộc thửa số 109, tờ bản đồ số 100, tọa lạc tại Khu phố Ngô Quyền, thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hinh. Kích thước: Cạnh phía Nam dài 16,2m giáp đường hẻm bê tông, cạnh phía Đông dài 20,8m giáp đường hẻm bê tông, cạnh phía Bắc dài 17,9m giáp đất ông Hồ Vĩnh Huệ, cạnh phía Tây dài 22,2m giáp đất ông Đặng Đình Tu. Thửa đất được xây tường gạch bao Quh, cạnh phía Bắc, Tây cao 1,5m; cạnh phía Nam, Đông tường gạch cao 1,9m, có móng gạch, đá chẻ. Trên đất có 01 chuồng heo đang sử dụng có kích thước (8x2,3)m mái tol, vách gỗ xây dựng từ năm 1999 và 02 chuồng heo bỏ hoang tường gạch, không mái có kích thước (03x 03)m.

Xét thấy:

Bà Q là bị đơn đang bị nguyên đơn vợ chồng ông N bà T yêu cầu trả lại thửa đất 389m² đã mượn, Bà Q cho rằng vợ chồng ông N đã bán, nên bà phải có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh để bác yêu cầu của vợ chồng ông N bà T.

Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ khi ông Qu làm thủ tục để xin cấp sổ đỏ thửa đất có diện tích 607,5m², có 03 nhân chứng xác nhận ông Qu mua đám đất này của ông Trần Ngọc Xa từ năm 1992 và 01 đơn xin chuyển nhượng đất của ông Trần Ngọc Xa cho ông Lưu Ngọc Qu năm 1992. Như vậy ông N không ký giấy tờ gì để vợ chồng ông Qu bà Ng làm sổ đỏ như trình bày của Bà Q.

Hơn nữa trong biên bản ghi lời khai ngày 22/4/2017 Bà Q còn trình bày vào năm 2004 khi vợ chồng ông Qu bà Ng làm thủ tục để xin cấp sổ đỏ thửa đất 607,5m² thì ông N tự tay mang hợp đồng đến địa chính để xác nhận rồi về giao lại cho ông Qu bà Ng. Đây là lời trình bày hoàn toàn không có căn cứ, bởi vì: Chính Bà Q cũng đã thừa nhận vào năm 2003-2004, ông N có đưa bò đến cày thửa đất 389m², đã xảy ra tranh chấp với vợ chồng ông Qu bà Ng. Vì vậy lời trình bày của Bà Q nói trên có nhiều mâu thuẫn, không thống nhất với nhau, không đưa ra được căn cứ để chứng minh Bà Q đã mua đám đất 389m² của vợ chồng ông N bà T.

Đối với nguyên đơn ông Hoàng Phạm N có lời trình bày hợp lý, đưa ra được các chứng cứ để chứng minh về nguồn gốc thửa đất 389m² đang tranh chấp do ông N nhận chuyển nhượng từ ông Đoàn Ngọc Luyện có nguồn từ khai hoang. Thửa đất có nguồn gốc khai hoang, không tranh chấp, không nằm trong

quy hoạch, nên ông Luyện được quyền chuyển nhượng cho ông N và ông N trả lại công khai hoang cho ông Luyện là 2 chỉ vàng thì không lý do gì ông N lại bán cho Bà Q 200.000 đồng (thời điểm năm 1999, vàng 450.000đ/chỉ). Mặc dù việc chuyển nhượng giữa ông Luyện với ông N chưa được chính quyền địa phương xác nhận, nhưng việc chuyển nhượng là thực tế, nên được pháp luật thừa nhận và ông N được quyền quản lý, sử dụng thửa đất diện tích 389m². Ông N có đầy đủ giấy tờ để chứng minh ông đang là người sở hữu hợp pháp thửa đất diện tích 389m². Hiện tại theo hạn điền thì hộ ông N cũng chỉ được cấp 100 m² đất ở. Ông N cho Bà Q mượn là có căn cứ, nay ông N yêu cầu Bà Q trả lại đất đã mượn là phù hợp với quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên Qu vợ chồng ông Qu bà Ng: Vợ chồng ông Qu bà Ng nhận đất từ Bà Q, quá trình sử dụng ông Qu bà Ng đã xây dựng các công trình để phục vụ sản xuất và chăn nuôi. Nay ông N lấy lại đất và tiếp nhận các tài sản có trên đất phải trả lại chi phí cho vợ chồng ông Qu bà Ng theo biên bản định giá (ngày 11/10/2017) là phù hợp. Ngoài ra, ông N còn phải trả lại phần tăng giá trị của đất và chi phí làm đường bê tông cho vợ chồng ông Qu bà Ng. Theo đó, ông N bà T phải trả lại cho vợ chồng ông Qu bà Ng $500.000.000đ : 2 = 250.000.000đ$; 22.011.000đ (tiền nâng đất, xây tường rào) nay được tính tiền (tường rào xây gạch, móng đá chẻ cao từ 1,5m đến 2m, dài 77,3m), giá trị sử dụng còn lại là 15.514.000đ; nhà tạm kết cấu gỗ, lợp tôn (chuồng heo) diện tích 25,1m², tường gạch kết cấu gỗ mái tôn, nền xi măng giá trị còn lại 20% là 2.510.000đ và 2.000.000đ (tiền đóng góp đổ bê tông làm đường). Tổng cộng **270.042.000đ**.

(Xét về lỗi: Nguyên đơn không có quyền sử dụng đất thấy ông Qu xây dựng tường rào, đổ đất làm nuôi heo...nhưng không phản đối trong suốt thời gian 14 năm, bị đơn nhận sang nhượng thửa đất không giấy tờ hợp pháp. Như vậy, các bên đều có lỗi 50%. Giá trị đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử là 500.000.000 đồng: 2 = 250.000.000 đồng).

Nguyên đơn được nhận đất nên phải trả cho bị đơn số tiền do chênh lệch giá theo giá thị trường tại thời điểm hiện tại là: 250.000.000 đồng. Về hoa lợi, lợi tức bị đơn không chứng minh được và đã tính chia đều giá trị đất nên không xem xét.

[4] Về chi phí định giá: Số tiền chi phí định giá ông N đã nộp 2 lần là 3.700.000 đồng + 1.500.000 đồng = 5.200.000 đồng, vì hai bên có lỗi bằng nhau do đó vợ chồng ông Qu phải nộp 2.600.000 đồng để trả lại cho ông N.

[5] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nhưng phải trả giá trị tiền chênh lệch và tiền làm tăng giá trị đất nên phải chịu án phí tương ứng là 270.024.000 đồng x 5% = 13.501.200 đồng, theo đó ông N phải chịu 13.501.200 đồng - 1.250.000 đồng (tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 08717 ngày 22/01/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sông Hình) =

12.251.200 đồng. Vợ chồng ông Qu bà Ng phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (DSST). *Vì các lẽ trên,*

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 100, 188 Luật đất đai 2013; Điều 20, Điều 91 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông N bà T.

Vợ chồng ông N bà T được quyền làm các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với thửa đất số 109, tờ bản đồ số 100, người sử dụng là ông Hoàng Phạm N, diện tích 389m², có tứ vị trí cận: Đông giáp đường hẻm bê tông, Tây giáp đất ông Đặng Ngọc Thịnh, Nam giáp đường hẻm bê tông, Bắc giáp đất ông Hồ Vĩnh Huệ, tọa lạc tại Khu phố Ngô Quyền, thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hinh, tỉnh Phú Yên.

Vợ chồng ông N bà T phải trả cho vợ chồng ông Qu bà Ng 270.024.000 đồng.

Buộc vợ chồng Bà Q ông Xa và vợ chồng ông Qu bà Ng phải trả toàn bộ diện tích đất tranh chấp là 389m² thuộc thửa đất số 109, tờ bản đồ số 100, người sử dụng là ông Hoàng Phạm N, diện tích 389m², có tứ vị trí cận: Đông giáp đường hẻm bê tông, Tây giáp đất ông Đặng Ngọc Thịnh, Nam giáp đường hẻm bê tông, Bắc giáp đất ông Hồ Vĩnh Huệ, tọa lạc tại Khu phố Ngô Quyền, thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hinh, tỉnh Phú Yên cho vợ chồng ông N bà T.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền phải thi hành án thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi phát sinh do chậm trả tiền theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Sông Hinh xem xét lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Lưu Ngọc Qu cấp vào ngày 30/11/2004 diện tích 607,5m² vì đất không phải Bà Q chuyển nhượng cho ông Qu.

- Về chi phí định giá:

Số tiền chi phí định giá là 5.200.000 đồng (vợ chồng ông N đã nộp tạm ứng), do đó vợ chồng ông Qu phải nộp 2.600.000 đồng để trả lại cho ông N bà T.

- Về án phí:

+ Vợ chồng ông N bà T phải chịu 13.501.200 đồng án phí dân sự sơ thẩm được tính trừ vào số tiền tạm ứng án phí 1.250.000 đồng đã nộp tại biên lai số 08717 ngày 22/01/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sông Hinh, ông N bà T còn phải nộp 12.251.200 đồng án phí DSST.

+ Vợ chồng ông Qu bà Ng phải chịu 300.000 đồng án phí DSST.

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 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, 7a 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 đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND huyện Sông Hinh (02);
- Chi cục THADS huyện Sông Hinh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Bùi Châu Kha