

Bản án số: 03/2019/DS-ST
Ngày: 24/01/2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TUYÊN HOÁ, TỈNH QUẢNG BÌNH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Bích Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Ngọc Quân
2. Bà Trần Thị Phúc Tuệ

Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Quang Vịnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tuyên Hoá tỉnh Quảng Bình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuyên Hoá tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Ông Phan Quang Phú – Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 01 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tuyên Hoá xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 09/2018/TLST-TCDS ngày 12 tháng 7 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2019/QĐXXST-DS ngày 07/01/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1960

Địa chỉ: Thôn 2 xã N, huyện T, tỉnh Quảng Bình "có mặt"

Người đại diện theo uỷ quyền: Anh Phạm Ngọc T, sinh năm 1993

Địa chỉ: Thôn 2 xã N, huyện T, tỉnh Quảng Bình (theo văn bản uỷ quyền ngày 20/5/2018) "có mặt"

Bị đơn: Anh Hồ Thanh T, sinh năm 1976

Địa chỉ: Thôn 3 xã N, huyện T, tỉnh Quảng Bình "có mặt"

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1973

Địa chỉ: Thôn T, xã M, huyện T, Quảng Bình "có mặt"

2. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Bình

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Nam G - Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện T

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Hồ Duy P - Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, tỉnh Quảng Bình (theo văn bản uỷ quyền ngày 28/9/2018).
"có mặt"

3. Anh Phạm Thanh T

Địa chỉ: Thôn 2 xã N, huyện T, tỉnh Quảng Bình "có mặt"

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 20/5/2018 của bà Nguyễn Thị T, uỷ quyền cho anh Phạm Ngọc T (là con đẻ của bà Tiếp), tại bản tự khai trong quá trình giải quyết và tại phiên toà, đại diện nguyên đơn anh Phạm Ngọc T trình bày: Trước năm 2007 bố mẹ anh là ông Phạm Xuân V và bà Nguyễn Thị T được chia đất để bảo vệ rừng và đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/12/2008 số A0318224 tại tờ bản đồ số 11, thuộc thửa đất số 78, 92, 98. Địa chỉ thửa đất 166/4 thôn 2 xã N, huyện T, tỉnh Quảng Bình. Tổng diện tích 116859 m². Mục đích sử dụng: Đất rừng sản xuất, thời hạn sử dụng đến tháng 7 năm 2049. Vào năm 2007 ông Phạm Xuân V (là bố đẻ của anh) lúc còn sống đã cho anh Hồ Thanh T, trú tại Thôn 3 xã N mượn đất để trồng rừng trong vòng 2 lứa, diện tích đất tranh chấp khoảng 30.500m² nằm trên thửa đất số 78/92. Từ khi ông Phạm Xuân V cho mượn đến bây giờ không xảy ra tranh chấp, nhưng nay thời gian trồng keo 2 lứa đã hết, gia đình anh đòi lại đất mà anh T không đồng ý và vẫn để anh M tiếp tục trồng cây. Ông Nguyễn Văn M có giấy mua bán đất giữa bên bán là bố anh, ông Phạm Xuân V và bên mua là anh Hồ Văn T vào năm 2007, do anh Phạm Thanh T (là anh ruột của anh T) sinh năm 1991 tự viết và tự ký. Nhưng lúc viết giấy mua bán anh Phạm Thanh T chưa đủ 18 tuổi. Đến nay các bên không thể thương lượng, hòa giải được với nhau, sự việc đã qua 3 lần hòa giải tại xã N. Vì vậy anh Phạm Ngọc T đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị T đề nghị Toà án giải quyết buộc anh Hồ Thanh T phải trả lại đất cho gia đình anh để sử dụng đúng như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/8/2018 và trong quá trình giải quyết, anh Nguyễn Văn M (là bị đơn theo đơn khởi kiện ban đầu của nguyên đơn) trình bày: Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là do anh và anh Hồ Văn T (tức Hồ Thanh T) ở thôn 3 N (là em rể của anh M) cùng mua của ông Phạm Xuân V ở thôn 2 xã N vào năm 2007 (là chồng của bà Nguyễn Thị T). Khi mua hai bên có làm giấy chuyển nhượng nhưng vì thiếu hiểu biết và cũng tin tưởng nhau, nên trong giấy mua bán đó không đầy đủ nội dung, lúc mua bán và viết giấy mua bán tại nhà ông V, bà T. Ông V và bà T cũng có mặt và giấy mua bán là do con trai ông Văn là Phạm Thanh T viết. Thửa đất này lúc mua trị giá 11.500.000đ (mười một triệu năm trăm nghìn đồng). Sau đó anh M tiếp tục mua thêm một thửa đất của ông V ở xã thửa đất cũ nữa với giá 4.000.000đ (bốn triệu đồng). Khi mua bán, ông V không nói rõ phần diện tích mà mua bán theo vùng nên diện tích anh T và anh M mua lúc đó ước tính khoảng hơn 3

héc ta. Sau khi mua đất xong thì anh M và anh T cùng nhau sử dụng và bắt đầu trồng keo từ năm 2007, đã bán được một lứa và lứa thứ hai gần khai thác thì bị bão gây, đổ hết. Hiện tại anh đã trồng lại một vạt cây keo. Việc anh sử dụng đất ở đây những người dân lân cận đều biết và việc mua bán đất giữa anh và gia đình ông V chính quyền và người dân đều biết. Anh đã yêu cầu ông Phạm Xuân V làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng vì là chỗ quen biết và tin tưởng nhau nên để thời gian dài chưa làm được, đến khi ông V mất thì mới xảy ra tranh chấp đất đai với con của ông V. Ủy ban nhân dân xã N đã hoà giải nhiều lần nhưng không có kết quả, anh T không đồng ý theo hướng giải quyết của UBND xã.

Nếu nguyên đơn có thiện chí để hoà giải thì anh sẽ nhường lại phần diện tích anh mua lần sau khoảng 1 héc ta cho gia đình anh T. Nếu nguyên đơn không chấp nhận thì đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Quá trình giải quyết do nguyên đơn xác định bị đơn là anh Nguyễn Văn M nên đã uỷ quyền cho anh Hồ Thanh T (là người đại diện bị đơn tham gia tố tụng). Do vậy, tại bản tự khai ngày 22 tháng 11 năm 2018 anh Hồ Thanh T, được anh Nguyễn Văn M uỷ quyền trình bày: Nguồn gốc thửa đất hiện đang tranh chấp với gia đình bà Nguyễn Thị T uỷ quyền cho anh Phạm Ngọc T là do anh cùng anh Nguyễn Văn M trực tiếp mua của ông Phạm Xuân V vào năm 2007, khi mua với diện tích khoảng 2 đến 3 héc ta. Việc mua bán diễn ra 2 lần, lần đầu trả số tiền 11.500.000đ (mười một triệu năm trăm nghìn đồng), lần sau trả 4.000.000đ (bốn triệu đồng). Khi mua bán đất giữa hai bên có giấy viết tay, thoả thuận mua bán giữa anh cùng anh Nguyễn Văn M và gia đình ông Phạm Xuân V, bà Nguyễn Thị T và con trai ông V bà T là Phạm Thanh T, do ông Phạm Xuân V tuổi cao không thấy chữ nên hướng dẫn cho con trai là Phạm Thanh T viết giấy mua bán. Khi viết giấy mua bán do thiếu hiểu biết về quy định của pháp luật và cũng tin tưởng nhau nên nội dung giấy mua bán chưa đầy đủ, anh và anh M cũng không ký tên vào phần người mua, tuy nhiên việc mua bán là đúng sự thật, do các bên hoàn toàn tự nguyện. Sau khi mua đất anh đã sử dụng ổn định và trồng cây keo luân kể từ năm 2007 cho đến nay, đã thu hoạch được một vụ keo, còn vụ keo thứ 2 đã bị bão làm gãy, đổ. Hiện tại mới trồng lại keo được khoảng 01 năm tuổi.

Nay bà Nguyễn Thị T có đơn khởi kiện đối với anh Nguyễn Văn M, anh T đại diện theo uỷ quyền của anh M không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai của ông Hồ Duy P là đại diện Ủy ban nhân dân huyện T trình bày: Thực hiện việc giao đất nông nghiệp, lâm nghiệp cho các hộ gia đình theo Nghị định 64/CP của chính phủ ngày 27/9/1993, giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình trên địa bàn xã N, huyện T. Kiểm tra hồ sơ giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Xuân V – Trú tại Thôn 2 xã N, hộ gia đình ông Nguyễn Văn M, trú tại thôn T, xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình. Ủy ban nhân dân xã N căn cứ hồ sơ và bản đồ đo đạc, lập hồ sơ danh sách đăng ký, danh sách công khai các trường hợp đủ điều kiện đã được Hội đồng đăng ký đất đai xã xét giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất lâm nghiệp.

Trên cơ sở các hồ sơ đã thiết lập và đề nghị UBND xã N, ngày 01/7/1999 UBND huyện đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Xuân V, trú tại: thôn 2 xã N, giấy chứng nhận số 3675, lô đất số 19 khoảnh 2 Tiểu khu số 166, diện tích 110.000m², loại đất sản xuất lâm nghiệp, thời hạn 50 năm.

Hộ gia đình ông Nguyễn Văn M ở thôn T không được giao đất và không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở xã N. Quy trình được thực hiện đúng trình tự, thủ tục qui định tại Thông tư 346/1998/TT – TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính qui định hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thực hiện dự án đo đạc bản đồ, lập hồ sơ địa chính cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lâm nghiệp tại xã N.

Ngày 04/4/2008 Ông Phạm Xuân V đã làm đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 18/4/2008 hộ gia đình ông Phạm Xuân V đã làm đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất số 78, tờ bản đồ số 2, diện tích 40.805m². Mục đích sử dụng đất sản xuất lâm nghiệp. Thửa thứ 2 số 92, tờ bản đồ số 02, diện tích 47.337m². Thửa thứ 3 số 98, tờ bản đồ số 02, diện tích 28.717m², mục đích sử dụng đất sản xuất lâm nghiệp. Tổng diện tích cả 3 thửa là 116.859m² tại thôn 2 xã N.

Hộ gia đình ông Nguyễn Văn M hộ khẩu thường trú ở thôn T xã M không được giao đất và chia đất ở xã N. Ủy ban nhân dân xã N đã thông báo công khai danh sách các trường hợp đủ điều kiện cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lâm nghiệp trên địa bàn xã biên bản kết thúc công khai, biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất. Bảng thống kê diện tích, loại đất, chủ sử dụng theo hiện trạng, bảng tổng hợp biên bản gồm: Biên bản xác nhận đo, vẽ đúng ranh giới hành chính, biên bản đo vẽ đúng ranh giới thôn và trạng thái rừng, biên bản thực hiện công tác đo đất lâm nghiệp tại thôn, biên bản kết thúc công tác đo đạc đất lâm nghiệp tại thực địa. Sổ mục kê đất đai, sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản đồ qui hoạch đất lâm nghiệp, bản đồ giao đất lâm nghiệp.

Quy trình thực hiện đúng qui định tại Nghị định 181/NĐ – CP ngày 29/10/2004 và nghị định số 84/NĐ – CP ngày 25/5/2007 và Thông tư số 08/2007/TT – BTNMT ngày 02/8/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn, lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính.

Toà án nhân dân huyện Tuyên Hoá đã tiến hành lấy lời khai của anh Phạm Thanh T người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án (là con đẻ của ông Phạm Xuân V và bà Nguyễn Thị T). Anh Phạm Thanh T trình bày: Nguồn gốc thửa đất hiện có đang tranh chấp là của bố mẹ anh được Nhà nước cấp năm 2007, đến năm 2008 thì được nhà nước cấp sổ đỏ và được bố mẹ anh sử dụng để trồng cây. Địa chỉ thửa đất tại mố C, thôn 2 xã N. Còn việc mua bán đất giữa bố mẹ anh và anh M thì anh không biết. Nhưng giấy thoả thuận mua bán đất được viết ngày 03/8/2007 là do anh viết thay

cho bố anh là ông Phạm Xuân V, nội dung giấy mua bán là do anh Nguyễn Văn M hướng dẫn cho anh viết, lúc viết giấy này thì có anh Nguyễn Văn M và bố anh là ông Phạm Xuân V. Chữ viết trong giấy mua bán đất là của anh, anh M bảo anh viết tên của bố vào phần tên của người bán. Lúc đó có bố anh chứng kiến việc mua bán và không có ý kiến gì. Lúc viết giấy mua bán không có mặt anh Hồ Thanh T và cũng không thấy việc giao tiền hay giấy tờ gì giữa hai bên. Việc viết giấy mua bán là do anh hoàn toàn tự nguyện viết, không bị ai ép buộc gì anh viết theo sự hướng dẫn của anh Minh.

Toà án nhân dân huyện Tuyên Hoá đã tiến hành hòa giải giữa các bên nhằm giúp các đương sự thỏa thuận với nhau nhưng không có kết quả. Phía anh Phạm Ngọc T đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ngày 03/8/2018 anh Phạm Ngọc T có đơn yêu cầu Toà án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá đất để sản đổi với diện tích đất tranh chấp và nộp tiền tạm ứng chi phí thẩm định và định giá. Ngày 08/10/2018 Toà án đã tiến hành thẩm định tại chỗ và định giá đất theo yêu cầu của anh Phạm Ngọc T. Hội đồng thẩm định đã dùng máy định vị GPS để đo đạc và xác định tọa độ các điểm mốc giới tại thực địa phần diện tích đất tranh chấp phía bị đơn đã trồng cây. Các điểm tọa độ này được nối với nhau bằng các đường thẳng, kết quả đo đạc các điểm tọa độ cụ thể như sau:

Thửa số 1:

Điểm 1: X= 525120.41; Y= 198096247

Điểm 2: X= 525197 ; Y= 1980988

Điểm 3: X= 525211 ; Y= 1980943

Điểm 4: X= 525190 ; Y= 1980941

Điểm 5: X= 525183 ; Y= 1980938

Điểm 6: X= 525172 ; Y= 1980930

Điểm 7: X= 525160 ; Y= 1980926

Điểm 8: X= 525144 ; Y= 1980913

Điểm 9: X= 525134 ; Y= 1980912

Điểm 10: X= 525128 ; Y= 1980916

Điểm 11: X= 525122 ; Y= 1980910

Điểm 12: X= 525103 ; Y= 1980925

Điểm 13: X= 525101 ; Y= 1980936

Điểm 14: X= 525101.59; Y= 198094015

* Bổ sung thêm hai điểm tại hình 1:

Điểm 37: X = 525110.39; Y= 198094692

Điểm 38: X= 525118.30; Y= 1980955.62

Diện tích thửa số 1 là 4.753,8m² trên diện tích này đã trồng cây keo nguyên sinh có đường kính $\Phi \geq 5 \leq 10$ cm.

Thửa số 2:

Điểm 1: X= 525223 ; Y= 1980892
Điểm 2: X= 525224 ; Y= 1980910
Điểm 3: X= 525211 ; Y= 1980943
Điểm 4: X= 525190 ; Y= 1980941
Điểm 5: X= 525183 ; Y= 1980938
Điểm 6: X= 525172 ; Y= 1980930
Điểm 7: X= 525160 ; Y= 1980926
Điểm 8: X = 525144 ; Y= 1980913
Điểm 9: X= 525134 ; Y= 1980912
Điểm 10: X= 525128 ; Y= 1980916
Điểm 11: X= 525122 ; Y= 1980910
Điểm 12: X= 525103 ; Y= 1980925
Điểm 13: X= 525101 ; Y= 1980936
Điểm 14: X= 525101.59; Y= 198094015
Điểm 15: X= 52510131; Y= 198093916
Điểm 16: X= 52509768; Y= 198093928
Điểm 17: X= 525095; Y= 1980924
Điểm 18: X= 525092; Y= 1980897
Điểm 19: X= 525093; Y= 1980874
Điểm 20: X= 52510 ; Y= 1980845
Điểm 21: X= 525104; Y= 1980830
Điểm 22: X= 525105; Y= 1980790
Điểm 23: X= 525102; Y= 1980766
Điểm 24: X= 525113; Y= 1980773
Điểm 25: X= 525118; Y= 1980778
Điểm 26: X= 525127; Y= 1980787
Điểm 27: X= 525153; Y= 1980792
Điểm 28: X= 525159; Y= 1980795
Điểm 29: X= 525177; Y= 1980798

Điểm 30: X= 525187; Y= 1980802

Điểm 31: X= 525196; Y= 1980811

Điểm 32: X= 525205; Y= 1980820

Điểm 33: X= 525214; Y= 1980822

Điểm 34: X= 525251; Y= 1980833

Điểm 35: X= 525242; Y= 1980854

Điểm 36: X= 525235; Y= 1980875

Diện tích thửa số 2 là 17.252,6m² trên diện tích này đã trồng cây keo nguyên sinh loại cây cao > 1m $\Phi \leq 2$ cm.

Tổng diện tích của hai thửa đất là 22.006,4m².

Cùng ngày Hội đồng định giá huyện Tuyên Hoá đã tiến hành định giá tài sản trên phần đất tranh chấp căn cứ vào biên bản thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2018 của Hội đồng thẩm định do Toà án nhân dân huyện Tuyên Hoá thành lập và căn cứ vào Quyết định số 20/2018/QĐUBND ngày 28/8/2018 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc ban hành qui định mức bồi thường, hỗ trợ các loại cây trồng, vật nuôi là thủy sản, phân lăng mộ và chi phí di dời trên địa bàn tỉnh Quảng Bình:

Thửa số 1 có diện tích là 4.753,8m² đã trồng loại cây keo nguyên sinh có đường kính $\Phi \geq 5 \leq 10$ cm. có đơn giá 30.385.000đồng/ha x 0,47538ha = 14.444.000đ (mười bốn triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

Thửa số 2 có diện tích là 17.252,6m² đã trồng loại cây keo nguyên sinh loại cây cao > 1m $\Phi \leq 2$ cm có đơn giá 19.700.000đồng/ha x 1,72526ha = 33.988.000đ (ba mươi ba triệu chín trăm tám mươi tám nghìn đồng).

Tổng cộng giá trị cây trồng trên đất tranh chấp là 48.432.000đ (bốn mươi tám triệu bốn trăm ba mươi hai nghìn đồng).

Sau khi thẩm định tại chỗ và định giá tài sản Toà án nhân dân huyện Tuyên Hoá tiếp tục hòa giải giữa các đương sự nhằm giúp hai bên thỏa thuận với nhau nhưng không có kết quả. Hai bên đều không thống nhất việc giải quyết. Phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị nếu hai bên thỏa thuận thì nguyên đơn sẽ nhường lại diện tích 4.753m² đã trồng cây keo to còn diện tích đất 17.252m² đã trồng cây keo nhỏ khoảng một năm tuổi yêu cầu anh Nguyễn Văn M phải trả lại cho phía nguyên đơn và nguyên đơn chấp nhận hoàn trả lại giá trị cây Keo trồng trên đất là 33.988.000đ (ba mươi ba triệu chín trăm tám mươi tám nghìn đồng) cho phía bị đơn. Nếu anh Hồ Thanh T và Nguyễn Văn M không chấp nhận thể đề nghị Toà án giải quyết theo qui định của pháp luật. Phía bị đơn không nhất trí theo yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị Toà án giải quyết theo qui định của pháp luật.

Đại diện Ủy ban nhân dân huyện T ông Hồ Duy P đề nghị Toà án giải quyết theo qui định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa lời khai của các bên đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định: Bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Xuân V (đã chết) được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/7/1999 số 3675 tại lô đất số 19 khoảnh 2, tiểu khu số 166, diện tích 110.000m², loại đất sản xuất lâm nghiệp. Đến ngày 04/4/2008 ông Phạm Xuân V và bà Nguyễn Thị T đã làm đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được UBND huyện T cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ngày 18/12/2008, vào sổ số A0318224 tại thửa đất số 78, 92, 98, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất 166/4, thuộc thôn 2, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Bình. Tổng diện tích là 116859m²; Mục đích sử dụng: Đất rừng sản xuất; Thời hạn sử dụng đến tháng 7/2049; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Phạm Xuân V và bà Nguyễn Thị T đã sử dụng đúng diện tích đất của mình không có tranh chấp với ai cho đến khi ông Phạm Xuân V qua đời. Hiện tại đang tranh chấp với bị đơn là anh Hồ Văn T (tức Hồ Thanh T).

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn là anh Phạm Ngọc T cho rằng: Diện tích đất đang tranh chấp là do nguyên đơn cho bị đơn mượn để trồng rừng trong vòng 2 lúa, nhưng nay thời gian trồng keo 2 lúa đã hết nên nguyên đơn đòi lại đất nhưng bị đơn anh Hồ Thanh T không trả lại đất nên nguyên đơn làm đơn khởi kiện. Trước đây nguyên đơn khởi kiện đối với bị đơn là anh Nguyễn Văn M. Nhưng thực tế người trực tiếp mua bán đất với bố anh là anh Hồ Văn T (tức là Hồ Thanh T), chứ không phải là anh Nguyễn Văn M như anh M trình bày. Vì vậy nay anh đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và được sự nhất trí của bà Nguyễn Thị T thay đổi Đơn khởi kiện và tư cách tham gia tố tụng đối với anh Hồ Văn T (tức Hồ Thanh T) xác định bị đơn là anh Hồ Thanh T không phải là anh Nguyễn Văn M, xác định anh Nguyễn Văn M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Việc tranh chấp đất của hai bên đã được Ủy ban nhân dân xã N, tiến hành hòa giải nhưng không có kết quả. Nay yêu cầu Tòa án buộc phải bị đơn phải trả lại toàn bộ diện tích đất đã mượn trước đây cho phía nguyên đơn. Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn, căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện T và lời trình bày của ông Hồ Duy P người đại diện Ủy ban nhân dân huyện T. Hội đồng xét xử thấy rằng bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Xuân V được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng là hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục, đúng qui định tại Nghị định 181/NĐ – CP ngày 29/10/2004 và NĐ số 84/NĐ – CP ngày 25/5/2007 và thông tư số 08/2007/TT - BTNMT ngày 02/8/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thiết lập công khai, minh bạch. Đảm bảo đúng qui định của pháp luật. Sau khi hộ bà Nguyễn Thị T ông Phạm Xuân V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có đơn thư, khiếu nại nào từ phía bị đơn.

Phía bị đơn anh Hồ Thanh T khẳng định không lấn chiếm đất của nguyên đơn

mà nguồn gốc đất tranh chấp là do anh V và Nguyễn Văn M mua của ông Phạm Xuân V và bà Nguyễn Thị T vào ngày 03/8/2007 (theo giấy thỏa thuận viết tay ngày 03/8/2007) giữa người bán là ông Phạm Xuân V và người mua là anh V và anh Nguyễn Văn M một lô đất rừng khoảng 2 đến 3 héc ta với thời gian sử dụng lâu dài. Việc mua bán diễn ra 2 lần. Một lần trả 11.500.000đ, lần sau trả 4.000.000đ. Khi mua bán đất giữa anh V và ông Phạm Xuân V có giấy thỏa thuận mua bán. Có mặt vợ chồng ông V và có con trai ông V là anh Phạm Thanh T, do ông V tuổi cao không thấy chữ nên hướng dẫn cho con trai là Phạm Thanh T viết giấy mua bán. Tuy nhiên khi mua bán do chưa hiểu biết về pháp luật và tin tưởng nhau nên nội dung mua bán không không đầy đủ và thiếu chặt chẽ. Anh V và anh Minh không ký tên vào phần người mua và cũng không có xác nhận của chính quyền địa phương. Nhưng việc mua bán là có thật, được những người dân ở đó thừa nhận. Sau khi mua đất anh đã sử dụng ổn định với thời gian dài cho đến khi xảy ra tranh chấp. Bị đơn không chấp nhận yêu cầu đòi lại đất của nguyên đơn và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào giấy mua bán đất giữa ông Phạm Xuân V và anh Hồ Văn T (tức Hồ Thanh T) ngày 03/8/2007 đã xác định: Anh Hồ Văn T (Hồ Thanh T) là người trực tiếp mua bán đất, có tên trong giấy mua bán đất, không phải là anh Nguyễn Văn M, anh M chỉ là người Hợp đồng trông cây với anh T trên đất của ông Phạm Xuân V bán cho anh T (theo giấy Hợp đồng trông cây ngày 22/12/2007) thì anh M là người trực tiếp trông cây, sản xuất trên đất đang tranh chấp, anh M và anh T thỏa thuận với nhau anh T có đất, anh M bỏ cây giống trông và chăm sóc khi thu hoạch hai bên cùng hưởng lợi nhuận. Giữa anh T và anh M không có tranh chấp với nhau nên Hội đồng xét xử không xem xét. Quá trình giải quyết nguyên đơn xác định anh Nguyễn Văn M là bị đơn trong vụ án. Tại phiên tòa nguyên đơn có Đơn xin thay đổi tư cách tham gia tố tụng với bị đơn, khởi kiện anh Hồ Thanh T là bị đơn và xác định anh Nguyễn Văn M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là chính xác. Nên Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn đối với bị đơn là anh Hồ Thanh T ngày 24. 01.2019. Xét việc mua bán, chuyển nhượng đất giữa ông Phạm Xuân V và anh Hồ Thanh T không tuân thủ theo quy định của pháp luật, không có hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng không ký tên, không có xác nhận của chính quyền địa phương, không có chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Không nói rõ cụ thể diện tích chuyển nhượng, số tiền bao nhiêu, vị trí ranh giới, mốc giới của thửa đất. Nên việc mua bán là không hợp pháp.

Theo tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp cho Tòa án tại Biên bản hòa giải của UBND xã N tiến hành hòa giải giữa các bên thì việc mua bán đất là có thật và đã được gia đình anh Nguyễn Văn M sử dụng ổn định nhiều năm, đề nghị 2 gia đình thỏa thuận với nhau về cách giải quyết. Nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau. Phá bị đơn quá trình giải quyết và tại phiên tòa không đưa ra được chứng cứ nào để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp ngoài giấy mua bán đất viết tay do anh Phạm Thanh T (con trai ông Phạm Xuân V) viết thay ông V ngày 03/8/2007. Do vậy việc mua bán, chuyển nhượng đất giữa ông Phạm Xuân V và

anh Hồ Văn T không có căn cứ pháp luật nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2018 và căn cứ Bản vẽ sơ đồ hiện trạng tranh chấp đất cùng ngày 16/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tuyên Hoá đã xác định: Phần đất phả bị đơn đã trồng cây nằm trên thửa đất số 78 tờ bản đồ số 11 và thửa đất số 92 tờ bản đồ số 11 của ông Phạm Xuân V và bà Nguyễn Thị T. Tổng diện tích đất cả hai thửa bị đơn đã trồng cây là 22.006,4m². Hiện tại trên phần đất này anh Nguyễn Văn M đã trồng Keo nguyên sinh trị giá là 48.432.000đ (bốn mươi tám triệu bốn trăm ba mươi hai nghìn đồng), theo kết quả của Hội đồng định giá. Keo chưa đến thời điểm thu hoạch nên không thể chặt bỏ cây. Tại phiên tòa nguyên đơn nhất trí sở hữu toàn bộ số cây keo trên đất tranh chấp và có trách nhiệm hoàn trả lại cho anh Nguyễn Văn M tổng số tiền về giá trị cây Keo theo kết quả của Hội đồng định giá. Hội đồng xét xử thấy đây là sự tự nguyện của phả nguyên đơn nên cần chấp nhận giao cho nguyên đơn được sở hữu toàn bộ số cây trồng trên đất và buộc nguyên đơn phải hoàn trả lại cho phả bị đơn giá trị cây keo là 48.432.000đ là hợp lý.

[3] Xét thấy Ủy ban nhân dân huyện T là cơ quan có liên quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Phạm Xuân V, bà Nguyễn Thị T thấy rằng: UBND huyện T đã lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân tại địa bàn xã N. Tại phiên tòa, đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Duy P khẳng định: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai hộ gia đình đảm bảo quy trình và thủ tục theo pháp luật qui định. Việc mua bán đất giữa ông Phạm Xuân V và anh Hồ Văn T là không có cơ sở. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo pháp luật.

[4] Xét việc khởi kiện đòi lại đất cho mượn của phía nguyên đơn là có căn cứ cần chấp nhận và buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ diện tích đất phả bị đơn đã trồng cây keo cho phía nguyên đơn bà Nguyễn Thị T uỷ quyền cho anh Phạm Ngọc T và áp dụng Điều 166, Điều 189 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 135 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 buộc anh Hồ Văn T phải trả lại cho bà Nguyễn Thị T diện tích đất lâm nghiệp hiện nay hiện nay anh T và anh M đã trồng cây keo là 22.006,4m² theo kết quả thẩm định.

[5] Về tiền chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Anh Phạm Ngọc T đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 6.000.000 đ (sáu triệu đồng) đã chi phí cho Hội đồng thẩm định hết số tiền là 6.170.000đ (sáu triệu một trăm bảy mươi nghìn đồng). Số tiền 170.000đ còn thiếu anh Phạm Ngọc T đã nộp đủ. Trong đó chi phí thuê máy móc đo đạc là và chi phí cho Hội đồng thẩm định là 4.340.000đ và chi phí cho Hội đồng thẩm định, định giá tài sản là 1.830.000đ. Áp dụng các Điều 157, Điều 158, Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 buộc anh Hồ Văn T phải chịu toàn bộ số tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản, có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền đã chi phí thẩm định và định giá tài sản cho anh Phạm Ngọc T là 6.170.000đ.

[6] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuyên Hoá phớt biểu tại phiên toà đối với Thẩm phán và Thư ký trong quá trình giải quyết vụ án đã tuân theo các quy định của pháp luật và tại phiên toà Hội đồng xét xử đã đảm bảo thủ tục và thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Về phía các đương sự: nguyên đơn, bị đơn người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành pháp luật, hợp tác với Toà án. Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuyên Hoá đã đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị T (ủy quyền cho anh Phạm Ngọc T) đối với anh Hồ Thanh T. Áp dụng Điều 166, Điều 189 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 135, Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 xử buộc anh Hồ Thanh T phải trả lại diện tích 22.006,4 m² đất anh Hồ Thanh T đã hợp đồng trồng cây với anh Nguyễn Văn M để trả cho bà Nguyễn Thị T. Giao cho bà Nguyễn Thị T được sở hữu toàn bộ số cây trồng trên diện tích 22.006m² đất đã trồng cây và có nghĩa vụ trả lại cho anh Nguyễn Văn M 48.432.000 đồng (bốn mươi tám triệu bốn trăm ba mươi hai nghìn đồng) giá trị cây trồng trên đất.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đề nghị Hội đồng xét xử buộc anh Hồ Thanh T phải chịu theo quy định của pháp luật.

[8] Về án phí dân sự có giá ngạch: Buộc bà Nguyễn Thị T phải chịu theo quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy: Quan điểm giải quyết vụ án và đề nghị của đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân huyện Tuyên Hoá là có cơ sở đúng pháp luật. Việc khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Nên Hội đồng xét xử đồng thuận với ý kiến của Kiểm sát viên chấp nhận Đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T ủy quyền cho anh Phạm Ngọc T đối với bị đơn anh Hồ Văn T (tức Hồ Thanh T) và buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ diện tích đất 22.006m² đã trồng cây trên đất theo kết quả của Hội đồng thẩm định và bản vẽ sơ đồ ngày 16/10/2018. Đồng thời cần buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn giá trị cây Keo trồng trên đất là 48.432.000 đồng (bốn mươi tám triệu bốn trăm ba mươi hai nghìn đồng) theo kết quả của Hội đồng định giá

Về án phí dân sự sơ thẩm: Hội đồng xét xử.

Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 và khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ - UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Buộc anh Hồ Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật là 300.000 đồng. Anh Phạm Ngọc T đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ thay cho bà Nguyễn Thị T nhưng được Toà án chấp nhận yêu cầu nên bà Tiếp không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí có giá ngạch: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 5% án phí có giá ngạch của giá trị số cây keo trên đất là 2.421.600đ. Bà T được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm anh T đã nộp thay bà T, do đó, bà T phải nộp thêm số tiền còn thiếu là 2.121.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Tuyên bố: Chấp nhận đơn khởi kiện về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của bà Nguyễn Thị T đối với anh Hồ Thanh T.

1. Áp dụng Điều 166, Điều 189 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 135, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 buộc anh Hồ Thanh T phải trả lại cho bà Nguyễn Thị T diện tích đất lâm nghiệp mà anh Hồ Thanh T hợp đồng với anh Nguyễn Văn M đã trồng cây keo là 22.006.4m² (hai mươi hai ngàn không trăm linh sáu phẩy bốn mét vuông). Tại thửa đất số 78 tờ bản đồ số 11 và thửa đất số 92 tờ bản đồ số 11 của bà Nguyễn Thị T, theo Biên bản thẩm định ngày 16/10/2018 của Hội đồng thẩm định và Bản vẽ sơ đồ hiện trạng tranh chấp đất (kèm theo hồ sơ vụ án).

2. Về tài sản trên đất: Giao cho bà Nguyễn Thị T được sở hữu toàn bộ số cây keo anh Nguyễn Văn M đã Hợp đồng với anh Hồ Văn T trồng trên đất của bà Nguyễn Thị T với diện tích là 22.006.4m². Buộc bà Nguyễn Thị T phải có trách nhiệm và nghĩa vụ trả lại cho anh Nguyễn Văn M, giá trị cây keo đã trồng bằng tiền là 48.432.000đ (bốn mươi tám triệu bốn trăm ba mươi hai ngàn đồng).

3. Về chi phí thẩm định và định giá Áp dụng Điều 157, Điều 158, Điều 165 và khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 bà Nguyễn Thị T, anh Phạm Ngọc T không phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản. Buộc anh Hồ Văn T, tức Hồ Thanh T) phải trả lại cho anh Phạm Ngọc T số tiền là 6.170.000 đồng (sáu triệu một trăm bảy mươi ngàn đồng) đã chi phí định giá và thẩm định.

4. Về án phí Dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí DSST nhưng phải chịu án phí dân sự có giá ngạch 5% đối với số tiền 48.432.000đ giá trị cây keo là 2.421.600 đồng. Anh Phạm Ngọc T đã nộp thay bà Nguyễn Thị T 300.000đ tạm ứng án phí sơ thẩm, nay bà Tiếp được khấu trừ số tiền 300.000đ. Vậy bà Nguyễn Thị T phải nộp thêm số tiền còn thiếu về án phí dân sự có giá ngạch là 2.121.600 đồng.

Anh Hồ Văn T (Hồ Thanh T) phải chịu 300.000 đồng án phí DSST.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuyên bố nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOạ PHIÊN TOạ**

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND huyện Tuyên Hoá
- Chi cục THADS huyện Tuyên Hoá
- đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Đoàn Thị Bích Thủy