

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HOÁ**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2020/DS-ST  
Ngày: 24/6/2020  
V/v tranh chấp đòi lại tài sản  
là quyền sử dụng đất

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Hiệu

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Lê Quang Vinh

Ông Nguyễn Danh Lôi

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Vân Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hoá.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham dự phiên tòa:**  
Bà Lữ Thị Phương Quý - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 48/2019/TLST-DS ngày 02 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2020/QĐXX-ST ngày 29 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Lê Thị T, sinh năm 1958

Ông Lê Đình Th, sinh năm 1956

**- Bị đơn:** Ông Lê Đình H, sinh năm 1964

Bà Lê Thị Th, sinh năm 1965

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. UBND huyện Q, tỉnh Thanh Hóa

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Anh Ch - Chủ tịch UBND huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình D - Phó chủ tịch UBND huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa. Theo giấy ủy quyền số 668/UBND ngày 24/4/2020, vắng mặt.

2. UBND xã Tr, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đình Th - Chủ tịch UBND xã Tr, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T - Công chức địa chính - Tài nguyên môi trường UBND xã Tr, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa. Theo giấy ủy quyền số 01/UBND-GUQ ngày 14/02/2020, vắng mặt

- **Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Lê Khắc H - Trợ giúp viên pháp lý- Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Thanh Hóa, có mặt.

- **Người làm chứng:**

1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm: 1943, vắng mặt
2. Ông Lê Đình T, sinh năm: 1950, có mặt
3. Ông Lê Đình Th, sinh năm: 1953, có mặt
4. Ông Trần Văn H, sinh năm: 1954, có mặt
5. Ông Trần Văn Th, sinh năm: 1962, có mặt
6. Ông Lê Đình K, sinh năm: 1957, vắng mặt
7. Ông Trần Văn Nh, sinh năm: 1964, vắng mặt
8. Ông Bùi Văn T, sinh năm: 1973, có mặt
9. Ông Lê Văn L, sinh năm: 1963, có mặt
10. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm: 1942, vắng mặt

Nguyên đơn, bị đơn, người làm chứng đều có địa chỉ tại Thôn Trà 1, xã Tr, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, đơn trình bày và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn là bà Lê Thị Tt và ông Lê Đình Th trình bày và yêu cầu:

Năm 1990 (lúc thì khăng định tháng 01/1990, lúc thì ngày 18/11/1990), ông Lê Đình Th có mua của ông Nguyễn Văn S 01 mảnh đất diện tích 590m<sup>2</sup> với giá 3.200.000<sup>d</sup>, địa chỉ ở thôn Trà 1, xã Tr, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa. Trên khu đất có 01 ngôi nhà 3 gian cột lim, lợp kèo, 01 gian bếp, chuồng lợn, ao, cây ăn quả. Khi mua nhà đất thì ông S viết 01 tờ giấy tay đưa cho ông Th giữ, nhưng thời gian đã lâu nên không còn lưu giữ được. Do vợ chồng ông Th công tác tại Lâm trường S, huyện X, chưa có nhu cầu sử dụng nên sau khi mua đã cho vợ chồng ông Lê Đình H và bà Lê Thị Th mượn toàn bộ nhà đất để ở. Khi cho mượn hai bên chỉ nói miệng, không viết giấy tờ. Nhưng có người làm chứng ông Lê Đình Ph, bà Lê Thị Th (bố mẹ của ông Th, ông H) và em gái Lê Thị D, Lê Thị X biết. Khi mượn nhà đất thì vợ chồng ông H hứa làm vườn có thu hoạch sẽ gửi tiền mua thức ăn cho các cháu (con ông bà Th). Năm 1999 ông Th về quê xây nhà trên đất của ông Lê Đình Ph để cho ông Ph, bà Th ở. Thời điểm này ông Th có lên tiếng bán nhà đất thì ông H nói bán cho ông H, ông Thuận bảo giá 6.000.000<sup>d</sup>, nhưng từ đó đến nay hai bên chưa thực hiện bất cứ giao dịch mua bán hay chuyển nhượng nào. Năm 1999, ông H có đưa cho ông Th 1.000.000<sup>d</sup>, nhưng ông bà Th không biết số tiền này là tiền ông H đưa để mua thức ăn cho các cháu như ông H đã hứa hay tiền ông Huấn đưa mừng nhà mới mà ông bà Th cho ông Ph bà Th ở.

Năm 2001, ông Th có đóng cửa cho ông H và đưa từ huyện N, tỉnh Thanh Hóa về lắp cho ông H đã làm nhà trên đất mượn của ông Th. Ông Th biết nhưng ông Th nghĩ cho ông H mượn nhà đất khi nào đòi lại thì ông bà H phải trả, vì vậy ông Th không có ý kiến gì.

Năm 2015 vợ chồng ông Th về ở tại ngôi nhà đã xây cho bố mẹ là ông Phan bà Th từ năm 1999, nhưng sau đó ông Ph không ở, ông Ph đã làm thủ tục tặng cho ông Th 347m<sup>2</sup> đất của ông Ph.

Nay ông bà Th yêu cầu ông bà H phải trả lại diện tích đất đã mượn 590m<sup>2</sup> tại thửa 198, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính xã Tr lập năm 1993, địa chỉ thôn Trà 1, xã Tr, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa. Đối với tài sản có trên đất là nhà, bếp, chuồng trại, cây cối đã cũ, gia đình ông H đã phá bỏ, nên ông bà Th không yêu cầu gia đình ông H phải bồi thường. Ông bà Th sẽ có trách nhiệm thanh toán toàn bộ giá trị công trình và tài sản mà gia đình ông H đã xây dựng trên đất theo giá trị Hội đồng đã định giá.

Ngày 01/10/1993, UBND huyện Q đã cấp Giấy CNQSDĐ số B 350659 cho ông Lê Văn H đối với diện tích đất 590m<sup>2</sup> mà ông bà H đã mượn của ông bà Th, vì vậy đề nghị Tòa án hủy một phần giấy CNQSDĐ số B 350659 đối với thửa 198 diện tích 590m<sup>2</sup>.

- Bị đơn là ông Lê Đình H và bà Lê Thị Th trình bày:

Diện tích đất 590m<sup>2</sup>, trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở và 390m<sup>2</sup> đất vườn tại thửa 198, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính xã Tr lập năm 1993, hiện nay gia đình ông bà H đang quản lý, sử dụng là do ông bà H mua của ông bà Th năm 1990. Cụ thể ngày 05/5/1990 là tết Đoan Ngọ vợ chồng ông Th về ăn tết cùng bố mẹ, có nói với ông Lê Đình Ph rằng không có nhu cầu ở nhà đất đã mua của ông S nên muốn bán, ông Ph đã gọi gia đình bàn bạc để vợ chồng ông H mua, vì tại thời điểm đó gia đình ông H đang ở nhờ nhà bà ngoại. Sau đó ông Th nói giá 6.000.000<sup>d</sup>, đồng ý cho vợ chồng ông H trả tiền thành 02 lần, lần 01 vào ngày 10/5/1990 đã trả 3.000.000<sup>d</sup>, lần 02 trả vào ngày 10/10/1990 số tiền 3.000.000<sup>d</sup>. Vì anh em trong nhà nên không viết giấy tờ chỉ thỏa thuận miệng. Tuy nhiên việc trả tiền 02 lần đều có người làm chứng là các ông Lê Đình T, Lê Đình Th, Lê Đình K, Trần Văn Th, Trần Văn Nh, Trần Văn H. Hiện trạng khu đất khi mua là có 03 gian nhà tranh, 01 giếng khơi, 01 ao rau muống. Sau khi mua bán xong thì vài tháng sau đó gia đình nhà ông Huấn mới sang ở và ở ổn định từ năm 1990, đến năm 2001 thì phá bỏ nhà tranh và xây dựng nhà bằng kiên cố, công trình phụ như hiện nay. Khi làm nhà bằng thì anh Th là người đóng cửa bán cho gia đình ông H 02 chuồng cửa chính, 01 chuồng cửa sổ với tổng giá là 3.000.000<sup>d</sup>. Ông Th mang cửa từ huyện N về lắp cho ông H, anh L là người hàng xóm sang khênh cửa hộ vào nhà, Ông Th nhờ anh T là thợ nhôm kính trong thôn sang lắp kính vào cửa. Trong quá trình sử dụng đất từ năm 1990, không có bất kỳ tranh chấp gì, mặc dù ông bà Th vẫn thường xuyên về quê, năm 1999 ông Th còn xây nhà trên mảnh đất của bố mẹ (ông Ph, bà Th) mục đích để bố mẹ ở, nhưng sau đó mâu thuẫn với bố mẹ nên bố không ở mà làm nhà riêng sang phần bên của thửa đất để trả lại nhà cho vợ chồng ông Th và ông bà

Ph đã tách 347m<sup>2</sup> để tặng cho ông Th, ngày 20/7/2012 ông Th đã được UBND huyện Q cấp Giấy CNQSDĐ.

Gia đình anh H sử dụng đất đúng mục đích, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với nhà nước và địa phương, ngày 01/10/1993 ông H được UBND huyện Q cấp Giấy CNQSDĐ đối với diện tích 590m<sup>2</sup> đất nói trên. Đến 19/10/2018 thì ông bà Th làm đơn gửi xã Tr yêu cầu gia đình ông H trả lại toàn bộ nhà đất và yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ đã được cấp đối với diện tích 590m<sup>2</sup>, ông bà H Thu không đồng ý.

- Những người làm chứng trình bày:

1. Ông Nguyễn Văn S: Tại các bản tự khai, ông S trình bày: Năm 1972 ông được xã cấp cho một mảnh đất khoảng 01 sào để ở, gia đình ông ở đến khoảng năm 1989 hoặc 1990 (có lần khai năm 1990, có lần khai ngày 18/11/1990) thì bán cho vợ chồng Th một mảnh đất ở thôn Trà 1, xã Tr, giá là 3.200.000<sup>d</sup>, trên đất có 01 nhà 03 gian lợp kèo, 01 bếp lợp bằng cối và lá mía, chuồng lợn tạm, phía trước nhà có 01 ao cạnh trồng rau muống và có vài cây dừa. Khi bán nhà đất thì ông Sơn có viết tờ giấy tay đưa cho ông Th giữ. Lý do ông S bán nhà đất cho ông Th là để mua nhà đất của bà Nguyễn Thị H cùng ở thôn Trà 1, gần với nhà bố mẹ ông Sn để ông S tiện trong việc chăm sóc bố mẹ. Mảnh đất ông S bán cho ông Th thì ông S cũng không có giấy tờ gì về đất và cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi mua nhà đất thì ông S không thấy gia đình ông Th ở mà gia đình ông H ở và ông S cũng không thấy ai tranh chấp gì đến diện tích đất nói trên. Đến cuối năm 2018 thì ông S được xã Tr mời lên làm việc liên quan đến tranh chấp đất đai giữa gia đình ông Th và ông H. Sau đó thì vợ chồng ông Th mới đề nghị ông S viết giấy xác nhận đã bán nhà đất cho vợ chồng ông Th. Hiện nay ông không liên quan gì đến quyền lợi hay nghĩa vụ đối với diện tích đất nói trên. Giữa gia đình Th và gia đình ông H đã bán hay cho mượn nhà đất thì ông S không biết.

2. Bà Nguyễn Thị Th trình bày (tại biên bản lấy lời khai ngày 18/10/2019): Bà và ông Lê Đình Ph là bố mẹ của ông Th, ông H; bà và ông Ph sống tại thửa đất của ông bà cách thửa đất nhà H đang ở 01 nhà. Ông Th được ông bà cho một phần đất, đất ông H đang ở là đã mua lại của vợ chồng ông Th, không phải mượn.

3. Ông Lê Đình T, ông Lê Đình Th, ông Trần Văn H, ông Trần Văn Th, ông Lê Đình K, ông Trần Văn Nh đều trình bày: Năm 1990, gia đình anh Th có bán lại cho gia đình anh H khu nhà đất ở thôn Trà 1, xã Tr. Việc mua bán do ông Lê Đình Ph (bố của các ông Th và H) đứng ra bàn bạc, nhưng các ông chứng kiến việc gia đình ông H trả tiền cho gia đình ông Th trong việc mua bán nhà đất, cụ thể lần 01 vào ngày 10/5/1990 là 3.000.000<sup>d</sup>, lần hai vào ngày 10/10/1990 là 3.000.000<sup>d</sup>. Khi mua bán không viết giấy tờ vì anh em trong gia đình. Sau khi mua bán xong thì gia đình H sang ở cho đến năm 2001 thì phá nhà cũ để xây nhà bằng kiên cố như hiện nay, khi xây nhà ông Th còn đóng cửa bán cho nhà H, khi về nhà mới vợ chồng Th cũng về để mừng nhà mới, vì ở quê nên việc làm được ngôi nhà là một việc lớn của gia đình, anh em họ hàng thường xuyên qua lại để động viên nên biết rõ, trong suốt quá trình sử dụng gần 30 năm không xảy ra tranh chấp. Từ năm 2012, trong gia đình có sự mâu thuẫn anh em, đến năm 2018

gia đình ông Th nảy sinh lòng tham nói là nhà đất cho mượn và đòi lại, là một điều vô lý, không thể chấp nhận được. Cũng vì mâu thuẫn nên năm 2012 ông Ph đã tặng cho ông Th một phần diện tích đất của ông Ph bà Th, phần đất này ông Th đã làm nhà từ năm 1999 hoặc 2000. Ông Ph còn viết lại di chúc không nhận ông Th là con.

4. Ông Bùi Văn T trình bày: Năm 2001 gia đình ông H làm nhà thì ông Th có chở cửa về để lắp cho nhà ông H. Thời điểm đó ông T làm nghề thợ mộc và cắt kính nên ông Th đã nhờ ông T sang lắp kính vào cửa để hoàn thiện nhà cho gia đình ông H. Giữa gia đình ông Th và gia đình ông H là bán hay cho mượn nhà đất thì ông T không biết, nhưng không ai cho mượn đất gần ba mươi năm mà để xây nhà cửa không nói gì là một điều vô lý.

5. Ông Lê Văn L trình bày: Khu nhà đất hiện nay gia đình ông Th và gia đình ông H đang tranh chấp thì ông L không biết cụ thể hai bên mua bán hay cho mượn. Nhưng năm 2001 khi gia đình ông H làm nhà trên mảnh đất đang tranh chấp sắp xong thì ông Th có thuê xe chở cửa về lắp vào nhà cho ông H, ông L là người đã giúp khênh cửa vào nhà. Khi gia đình ông H về nhà mới thì vợ chồng ông Th cũng về tham dự và tiếp khách hộ cho ông H. Gia đình ông H ở trên mảnh đất gần 30 năm không có tranh chấp với ai, xây nhà cửa ở ổn định, gia đình ông Thuận biết rõ điều đó. Nay vợ chồng ông Th nói nhà đất cho mượn là điều vô lý, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản ngày 07/5/2020 xác định: Diện tích đất hiện đang tranh chấp theo hồ sơ địa chính và Giấy CNQSDĐ số B 350659 là 590m<sup>2</sup> (trong đó 200m<sup>2</sup> đất ở và 390m<sup>2</sup> đất màu) tại thửa 198 tờ bản đồ số 06 bản đồ địa chính xã Quảng Trung lập năm 1993 đã được UBND huyện Quảng Xương cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Lê Văn Huân ngày 01/10/1993. Theo hồ sơ địa chính chính lý năm 2002 là thửa 261, tờ bản đồ số 06 Bản đồ địa chính xã Quảng Trung năm 2002, diện tích 590 m<sup>2</sup>, trong đó 200m<sup>2</sup> đất ở và 390m<sup>2</sup> đất vườn có ranh giới và tứ cận như sau:

- + Phía Đông: 17,1m giáp đường thôn;
- + Phía Tây: 16,5m giáp đường bê tông + mương;
- + Phía Nam: 35,2m giáp đất bà Nguyễn Thị Sửu;
- + Phía Bắc: 35,2m giáp đất ông Nguyễn Văn Hòa;

Giá đất và công trình tài sản trên đất:

- Về đất: 200m<sup>2</sup> đất ở x 400.000<sup>d</sup>/m<sup>2</sup> = 80.000.000<sup>d</sup>; 390m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm x 27.000.000<sup>d</sup> = 10.530.000<sup>d</sup>

- Tài sản công trình trên đất gồm: 01 nhà chính xây năm 2001 diện tích 48,14m<sup>2</sup>; 01 nhà bếp xây năm 2005 diện tích 25,8m<sup>2</sup>; nhà tắm, nhà vệ sinh xây năm 2013 diện tích 15,05m<sup>2</sup>; chuồng trại lợn proximang xây năm 2013 diện tích 19m<sup>2</sup>; bán bình lợn tôn phía trước nhà tắm và nhà vệ sinh, xây dựng năm 2013 diện tích 16,5m<sup>2</sup>; bể nước xây năm 2013 thể tích 1,32m<sup>3</sup>; bể nước lọc trên mái xây năm 2013 thể tích 0,66m<sup>3</sup>; nắp tắm đan bể lọc 0,3m<sup>3</sup>; kho và bể nước trước nhà, giếng xây năm 2001 hết giá trị khấu hao; bán bình tôn phía

trước nhà chính xây năm 2018 diện tích 43,87m<sup>2</sup>; tường rào xây năm 2018 diện tích 34,56m<sup>2</sup>; tường bao cổng xây năm 2001 đã hết giá trị khấu hao; sân bê tông từ cổng vào xây năm 2018 diện tích 22,5m<sup>2</sup>. Tổng giá trị công trình trên đất là 98.653.000<sup>d</sup>.

- Cây cối trên đất gồm na, ổi, ngô, mía có tổng giá trị 3.007.000<sup>d</sup>

Tổng giá trị đất, công trình trên đất, cây cối trên đất là 192.190.000<sup>d</sup>

\* Tại Công văn số 180/CV-UBND ngày 07/5/2020, Báo cáo số 66/BC-UBND ngày 21/10/2019 của UBND xã Quảng Trung và Công văn số 1865/UBND-TNMT ngày 15/11/2019, Công văn số 673/UBND-TNMT ngày 27/4/2020 của UBND huyện Quảng Xương thể hiện nội dung:

- Về hồ sơ địa chính lưu qua các thời kỳ:

Hồ sơ địa chính lập năm 1988: Diện tích đất đang tranh chấp thuộc thửa 114, tờ bản đồ số 04, bản đồ 299 xã Quảng Trung lập năm 1988, diện tích 680 m<sup>2</sup> mục đích đất thổ (T), đối tượng sử dụng là hộ gia đình. Xã và huyện không lưu được sổ mục kê năm 1988 nên không xác định tên chủ sử dụng đất cụ thể thời điểm đó.

Hồ sơ địa chính lập năm 1993: Diện tích đất đang tranh chấp thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính xã Tr lập năm 1993, diện tích 590 m<sup>2</sup>, loại đất (T); Sổ mục kê ghi tên Nguyễn Văn H. Ngày 01/10/1993 được UBND huyện Q cấp Giấy CNQSD đất cho ông Lê Văn H, thôn Ngọc Trà 1, xã Tr, huyện Q, trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở và 390m<sup>2</sup> đất màu, thời hạn sử dụng đất lâu dài; Sổ giao đất, cấp Giấy CNQSDĐ năm 1993 họ tên chủ hộ là Lê Văn H.

+ Hồ sơ địa chính xã Tr chỉnh lý năm 2002: Diện tích đất đang tranh chấp thuộc thửa 261, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính xã Tr năm 2002, diện tích 590 m<sup>2</sup>, trong đó 200m<sup>2</sup> đất ở và 390m<sup>2</sup> đất vườn. Thời điểm này do thực hiện Chỉ thị số 13 ngày 03/9/1998 của Thường vụ Tỉnh ủy Thanh Hóa về dồn điền đổi thửa đất nông nghiệp, vì vậy chỉ cấp đổi Giấy CNQSDĐ đối với các thửa đất nông nghiệp, diện tích đất ở và vườn giữ nguyên trên Giấy CNQSDĐ cũ cấp năm 1993.

- Về nguồn gốc thửa đất và lịch sử người sử dụng thửa đất: Từ năm 1990 đến nay, hộ gia đình ông Lê Đình H sử dụng thửa đất trên ổn định, đúng mục đích, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo quy định pháp luật đất đai và quy định của địa phương. Năm 2001 gia đình ông H đã dỡ bỏ nhà cũ để xây dựng nhà mái bằng trên đất và ở ổn định không có tranh chấp, khiếu nại gì. Đến ngày 19/10/2018 UBND xã Tr nhận được đơn thư khiếu nại của vợ chồng ông Th bà T yêu cầu gia đình ông H trả lại diện tích đất đã mượn là 590m<sup>2</sup>. Tuy nhiên ông Th bà T không có tài liệu chứng minh diện tích đất trên là thuộc quyền sử dụng của ông bà và không có tài liệu chứng cứ chứng minh việc ông H mượn đất. UBND xã đã tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng không thành.

- Thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ năm 1993 cho hộ ông H: Năm 1993 UBND huyện Q thực hiện việc đo đạc hiện trạng sử dụng đất tại xã Tr được thể hiện tại bản đồ địa chính và hồ sơ địa chính xã Tr năm 1993. Sau đó UBND xã Tr thông báo, hướng dẫn nhân dân kê khai, xét duyệt và lập hồ sơ cho các hộ đang sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp tại địa phương đề nghị UBND huyện Q cấp Giấy CNQSDĐ; Trong đó có hộ ông H được cấp Giấy CNQSDĐ đất số B 350658 ngày 01/10/1993 tổng diện tích là 2592m<sup>2</sup> (Thửa 198 là 590m<sup>2</sup>, trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở, 264m<sup>2</sup> đất màu 10%, 126m<sup>2</sup> đất màu; Thửa 583 + 455 + 486 + 450 + 476 + 480 là 2.002m<sup>2</sup> đất 2 lúa và đất mạ). Thủ tục lập hồ sơ đề nghị UBND huyện cấp GCNQSDĐ tại xã được thực hiện công khai, không có khiếu nại gì.

Căn cứ các thông tin tài liệu và xác minh thực tế trong các giấy tờ về nhân khẩu và đất đai liên quan đến cá nhân ông Huấn, UBND xã Tr xác thực: Ông Lê Đình H như trong Sổ NK3 và Căn cước công dân số 038064004037 và Lê Văn H, Nguyễn Văn H như trong các tài liệu địa chính và thực tế là một người.

- Tại phiên tòa hôm nay không có đương sự nào xuất trình thêm tài liệu chứng cứ gì; nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông H bà Thu trả lại toàn bộ diện đất 590m<sup>2</sup> tại thửa 198 tờ bản đồ số 06 bản đồ địa chính xã Tr lập năm 1993, ông bà Th có trách nhiệm thanh toán cho ông bà H toàn bộ giá trị nhà cửa và tài sản trên đất theo giá trị Hội đồng định giá đã quyết định. Bị đơn giữ nguyên quan điểm. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn vắng mặt tại phiên tòa.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đánh giá khách quan toàn diện tài liệu chứng cứ, lời khai của người làm chứng về việc trả tiền giữa gia đình ông Huấn và gia đình ông Th. Nguồn gốc nhà đất là do vợ chồng ông Th mua của ông S, sau đó cho gia đình ông H mượn, gia đình ông H không có giấy tờ gì, tự ý kê khai đất để UBND huyện Q cấp Giấy CNQSDĐ là vi phạm Luật Đất đai. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ diện tích đất 590m<sup>2</sup> tại thửa 198 tờ bản đồ số 04 bản đồ địa chính xã Tr năm 1993 và hủy một phần Giấy CNQSDĐ đất số B 350658 mà UBND huyện Q đã cấp cho ông Lê Văn H ngày 01/10/1993 đối với thửa đất 198 nói trên.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng và đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

+ Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 395, 400, 404 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình Th và bà Lê Thị T về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất đối với diện tích 590m<sup>2</sup> tại thửa 198 và tài sản trên đất.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình Th, bà Lê Thị T về việc yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ số B 350659 đối với thửa 198 diện tích 590m<sup>2</sup> mà UBND huyện Q đã cấp cho ông Lê Đình H ngày 01/10/1993.

- Về án phí: Ông Lê Đình Th và bà Lê Thị T đều là người cao tuổi nên không phải chịu án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 của UBTV Quốc hội.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về luật tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất là tranh chấp về đất đai theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và yêu cầu hủy quyết định cá biệt (hủy một phần Giấy CNQSDĐ số B 350659 của UBND huyện Q, tỉnh Thanh Hóa đã cấp cho ông Lê Văn H). Vì vậy thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa theo quy định tại Điều 34, 37 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt, người làm chứng (bà Th, ông K, ông S, ông Nh) vắng mặt, vì vậy Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Đình Th và bà Lê Thị T về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng diện tích đất 590m<sup>2</sup> tại thửa 198 tờ bản đồ số 06 bản đồ địa chính năm 1993 xã Tr, huyện Q, Thanh Hóa:

Căn cứ hồ sơ địa chính lưu giữ tại xã Tr và huyện Q thì không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh diện tích đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn S và cũng không có hồ sơ thể hiện gia đình ông S đã bán nhà đất cho gia đình ông Th; cũng như gia đình ông Th cho mượn hay bán nhà đất cho gia đình ông H. Tuy nhiên căn cứ lời khai của các đương sự và người làm chứng đều thừa nhận diện tích đất đang tranh chấp trước năm 1990 thì gia đình ông S có sử dụng. Từ năm 1990 đến nay gia đình ông H sử dụng ổn định.

Ông bà Th và ông S đều khẳng định năm 1990 ông S có bán cho ông Th 01 mảnh đất tại thôn Trà 1, xã Tr. Trên đất có 01 nhà 03 gian lợp kèo cột lim, 02 gian bếp, công trình phụ, ao, cây cối; giá mua 3.200.000<sup>d</sup>, việc mua bán nhà đất giữa hai bên không có người làm chứng và ông bà Th cũng không xuất trình được tài liệu chứng cứ gì chứng minh việc mua nhà đất của ông S. Tại thời điểm bán nhà đất cho ông Th thì ông S cũng không có giấy tờ gì chứng minh quyền sử dụng đất thuộc về ông S. Hơn nữa pháp luật tại thời điểm này nghiêm cấm việc mua bán, chuyển nhượng đất đai.

Ông bà Th khẳng định cho ông bà H mượn toàn bộ diện tích đất và nhà cũng chỉ nói miệng, không viết giấy tờ nhưng có ông Ph, bà Th và em gái là X. Tuy nhiên ông Phan đã chết, bà Th thì khẳng định là gia đình ông H mua nhà đất của gia đình ông Th, không phải mượn; chị X thì trình bày không biết rõ giữa gia đình ông Th và gia đình ông H là mua bán hay cho mượn nhà đất. Ông bà H không thừa nhận việc mượn nhà đất của ông bà Th, mà khẳng định năm 1990 do không có nhà ở nên đã mua nhà đất của ông bà Th với giá mua là 6.000.000<sup>d</sup> và đã trả tiền thành 2 lần, lần 01 là 3.000.000<sup>d</sup> vào ngày 10/5/1999 (ÂL) và lần 2 là



3.000.000<sup>d</sup> vào ngày 10/10/1990, khi mua không viết giấy tờ, nhưng cả gia đình đều biết, khi trả tiền còn có người làm chứng đó là ông Tề, ông Lê Đình Th, ông Trần Văn Th, ông H, ông K, ông Nh làm chứng. Những người làm chứng đều thừa nhận có tham gia làm chứng trong 02 lần vợ chồng ông Huân trả tiền cho mua nhà đất cho vợ chồng ông Thuần.

Quá trình sử dụng đất từ năm 1990 đến nay, hộ gia đình ông Lê Đình H sử dụng thửa đất trên ổn định, đúng mục đích, thực hiện nghĩa vụ đầy đủ theo quy định pháp luật đất đai và quy định của địa phương, đăng ký kê khai địa chính và đã được UBND huyện Q cấp Giấy CNQSDĐ đối với thửa 198 diện tích 590m<sup>2</sup> và ngày 01/10/1993. Năm 2001 gia đình ông H đã dỡ bỏ nhà cũ để xây dựng nhà mái bằng trên đất và ở ổn định không có tranh chấp, khiếu nại gì. Ông bà Th biết rõ gia đình ông bà H sử dụng đất, xây nhà kiên cố và công trình trên đất nhưng không có ý kiến gì. Chính ông Th là người đóng cửa đem về tận nơi lắp vào nhà cho gia đình ông H.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình Th và bà Lê Thị T về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng diện tích đất 590m<sup>2</sup> tại thửa 198 tờ bản đồ số 06 bản đồ địa chính năm 1993 xã Tr, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa đối với ông Lê Đình H và bà Lê Thị Th.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Đình Th và bà Lê Thị T về việc hủy một phần Giấy CNQSDĐ số B 350659 đối với thửa 198 diện tích 590m<sup>2</sup> mà UBND huyện Q đã cấp cho ông Lê Văn H ngày 01/10/1993.

Hồ sơ địa chính và lịch sử sử dụng thửa đất 198 thể hiện: Bản đồ địa chính xã Tr lập năm 1988, thể hiện thửa đất 114, tờ bản đồ số 4 Bản đồ 299 xã Tr, diện tích 680m<sup>2</sup> mục đích đất thổ (T), đối tượng sử dụng là hộ gia đình. Xã và huyện không lưu được sổ mục kê năm 1988 nên không xác định tên chủ sử dụng đất cụ thể thời điểm đó. Từ năm 1990 gia đình ông H sử dụng ổn định, đúng mục đích, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất, không có tranh chấp. Năm 1993 UBND huyện Q thực hiện việc đo đạc hiện trạng sử dụng đất tại xã Tr được thể hiện tại bản đồ địa chính và hồ sơ địa chính xã Tr năm 1993. Sau đó UBND xã Tr đã thực hiện thủ tục thông báo, hướng dẫn các hộ dân kê khai, xét duyệt và lập hồ sơ cho các hộ đang sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp tại địa phương đề nghị UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ. Hộ ông H được cấp GCNQSDĐ đất số B 350658 ngày 01/10/1993 tổng diện tích là 2592m<sup>2</sup> (Trong đó, thửa 198 là 590m<sup>2</sup> có 200m<sup>2</sup> đất ở, 264m<sup>2</sup> đất màu 10%, 126m<sup>2</sup> đất màu; Thửa 583 + 455 + 486 + 450 + 476 + 480 là 2.002m<sup>2</sup> đất 2 lúa và đất mạ).

Tại thời điểm kê khai, lập thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ, hộ ông Lê Đình Th và bà Lê Thị T không có bất kỳ giấy tờ nào thể hiện có quyền sử dụng đối với diện tích đất 590m<sup>2</sup> tại thửa 198, tờ bản đồ số 6 Bản đồ địa chính xã Tr năm 1993 và thực tế ông bà Th không sinh sống tại địa phương và cũng không có nhu cầu sử dụng đất.

UBND xã Tr và UBND huyện Q xác nhận trong quá trình kê khai cấp Giấy CNQSDĐ có nhầm lẫn tên lót của ông H từ Lê Đình H thành Lê Văn H; tuy

nhiên ông Lê Đình H như trong Sổ NK3 và Căn cước công dân số 038064004037 và Lê Văn H, Nguyễn Văn H như trong các tài liệu địa chính thực tế là một người.

Từ những phân tích nêu trên, thể hiện UBND huyện Q cấp Giấy CNQSD đất số B 350658 ngày 01/10/1993 cho ông Lê Đình H đối với diện tích đất 590m<sup>2</sup> tại thửa 198, tờ bản đồ số 06 bản đồ địa chính năm 1993 xã Tr, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa là đúng quy định của Luật Đất đai năm 1987 và văn bản hướng dẫn thi hành.

Vì vậy bà T ông Th đề nghị hủy một phần Giấy CNQSDĐ số seri B 350659, số vào sổ cấp giấy H-0168/QSDĐ, cấp ngày 01/10/1993 của UBND huyện Q cấp cho Lê Văn H (cụ thể là thửa 198 tờ bản đồ số 06 diện tích đất 590m<sup>2</sup>) là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Về lệ phí thẩm định và định giá tài sản, nguyên đơn đã tự nguyện nộp đầy đủ. Nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điểm đ khoản 1 Điều 12 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

\* Căn cứ: - Khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 điều 227, khoản 2 Điều 229, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 4 Điều 13, 18, 48, 49 Luật Đất đai năm 1987. Điều 4, Điều 8, Điều 13, Điều 28 Nghị định số 30-HĐBT ngày 23/3/1989 về việc thi hành Luật Đất đai. Điểm đ khoản 1 Điều 12 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

\* Xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình Th và bà Lê Thị T về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng diện tích đất 590m<sup>2</sup> tại thửa 198 tờ bản đồ số 06 bản đồ địa chính năm 1993 xã Tr, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa đối với ông Lê Đình H và bà Lê Thị Th. Địa chỉ khu đất tại thôn Trà 2, xã Tr, huyện Quảng X, tỉnh Thanh Hóa.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đình Th và bà Lê Thị T về việc hủy một phần Giấy CNQSDĐ số seri B 350659, số vào sổ cấp giấy H-0168/QSDĐ của UBND huyện Q cấp ngày 01/10/1993 ông Lê Văn H đối với thửa 198 tờ bản đồ số 06 diện tích đất 590m<sup>2</sup>.

Ông Lê Đình H và bà Lê Thị Th có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đính chính tên lót trong Giấy CNQSDĐ số seri B 350659.

- Về án phí: Ông Lê Đình Th và bà Lê Thị T được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà T 300.000<sup>d</sup> tiền tạm ứng án phí tại Biên lai thu số A/2016/0001647 ngày 18/7/2019 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa.

Lệ phí thẩm định và định giá tài sản: Ông Th bà T đã tự nguyện nộp đủ số tiền lệ phí thẩm định và định giá tài sản.

Trường hợp quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

- Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc hiên yết.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

***Nơi nhận:***

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- THADS huyện Quảng Xương;
- Dương sự;
- Lưu HS.

(Đã ký)

**Lê Thị Hiệu**