

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRIỆU SƠN
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: 06/2021/DS-ST

Ngày: 09/7/2021

V/v: “*Kiện đòi lại đất cho mượn*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRIỆU SƠN, TỈNH THANH HÓA

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Lê Đình Hợp

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lê Đình Sanh
2. Ông Hoàng Văn Ninh

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Ngọc Thành, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Triệu Sơn tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 7 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 72/2019/TLST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2019 về việc “*Kiện đòi lại đất cho mượn*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2021/QĐST-DS ngày 22 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

*>*Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị S, sinh năm 1948

*>*Bị đơn:* Bà Lê Thị Th, sinh năm 1960

Các đương sự đều trú tại: Thôn X, xã TC, huyện TS, tỉnh Thanh Hòa, đều có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 03/9/2019 nguyên đơn bà Phạm Thị S trình bày, gia đình bà có thửa đất số 97, tờ bản đồ số 05 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00633 QSDĐ/163/UBND ngày 06/7/1995, diện tích 3.687m² nay là thửa số 420, tờ bản đồ số 12. Năm 1997 bà S chuyển nhượng cho bà Th nhà cấp 4 ba gian và 2500m² tại thửa đất nói trên, với giá 12.500.000đ (bà Th đã giao đủ tiền cho bà S) hai bên có lập giấy chuyển nhượng nhà, đất đề ngày 26/6/1997 được chính quyền địa phương xác nhận ngày 12/7/1997, phần đất còn lại do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà S cho bà Th mượn để canh tác, khi có nhu cầu sử dụng bà S đã nhiều lần yêu cầu bà Th trả lại diện tích đất cho mượn nhưng bà Th cho rằng bà S đã bán cả thửa (cả đám) vì lúc bán không đo ranh giới cụ thể nên không đồng ý trả lại đất, chính quyền địa phương đã giải quyết nhiều lần các bên đã thống nhất, đo vẽ thực tế thửa đất và trừ đi 2.500m² phần đất đã bán cho bà Th, còn lại bao nhiêu

trả lại cho bà S nhưng các bên không thực hiện, nay bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết đề nghị Tòa án đo đạc thực tế thửa đất, trừ đi phần đất 2.500m² của bà Th, còn bao nhiêu trả lại cho bà S.

Bị đơn bà Lê Thị Th trình bày, thừa nhận năm 1997 có mua lại của bà Sót 1 căn nhà cấp 4 ba gian và 2500m² tại thửa đất số 97 tờ bản đồ số 5 nay là thửa số 420 tờ bản đồ số 12, khi mua hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất viết tay được chính quyền địa phương xác nhận nhưng không đo vẽ thực tế mà chỉ ghi diện tích bán là 2.500m². theo bà là bán cả đám, UBND xã đã giải quyết hai bên thống nhất, bà S có trách nhiệm làm thủ tục sang tên 2.500m² cho bà như thỏa thuận, phần đất còn lại bao nhiêu bà đồng ý trả lại cho bà S nhưng bà S không thực hiện.

Kết quả xem xét thẩm định, đo đạc ngày 29/4/2020, thửa đất số 97 tờ bản đồ số 5 nay là thửa đất số 420, tờ bản đồ 12 có tổng diện tích là 2.977,16m², trong đó 67,5m² là diện tích lấn chiếm đường giao thông và 2,18m² bà Sót đang quản lý sử dụng.

Quá trình giải quyết các bên đều thống nhất kết quả xem xét thẩm định ngày 29/4/2020 của Tòa án và thống nhất, vị trí, diện tích đất trả lại và thỏa thuận được giá đất tranh chấp, nhưng không thống nhất được điểm đầu vị trí đất đo trả. Nguyên đơn yêu cầu tính từ chân cột cổng số 1 (cột cổng bên trái hướng nhà bị đơn đi ra) kéo về phía Tây hết đất theo hai cạnh, cạnh phía Bắc giáp đất và ngõ đi vào nhà nguyên đơn và cạnh phía Nam giá phần đất bị đơn đủ 407, 83m², phía bị đơn bà Lê Thị Th đồng ý trả lại 407m,83m² đất nhưng đề nghị đo cách chân cột cổng số 1 (cột cổng bên trái hướng nhà bị đơn đi ra) 3 mét rồi kéo về các hướng như ý kiến bà S, nên hai bên không thống nhất được.

Phản tranh luận:

*> Ý kiến tranh luận của nguyên đơn: Yêu cầu bị đơn bà Lê Thị Th trả lại 407,83m² đất tại thửa số 97 tờ bản đồ số 05 nay là thửa 420, tờ bản đồ số 12, ranh giới tính từ chân cột cổng bên trái hướng nhà bà Th đi ra kéo hai đường thẳng về phía Tây hai cạnh, cạnh giáp ngõ và đất vào nhà bà và cạnh giáp phần đất bà Th, khi nào đủ 407,83m² thì thôi.

*> Ý kiến tranh luận của bị đơn: Đồng ý trả lại 407,83m² tại thửa 420 tờ bản đồ số 12 cho bà S theo các hướng như ý kiến bà Sót nhưng phải cách chân cột cổng bên trái hướng nhà bà Th đi ra 3 mét và khi nào bà S làm được giấy tờ đất thì bà mới giao đất, bà Th sẽ tự thu hoạch cây cối hòa màu trên phần đất trả lại, không yêu cầu bà S phải bồi thường.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

I. Việc tuân theo pháp luật tố tụng:

*> Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong thời gian chuẩn bị xét xử:

Thẩm phán đã xác định đúng quan hệ pháp luật, thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, tiến hành các hoạt động tố tụng như ra thông báo thụ lý, thông báo phiên họp và hòa giải, xem xét thẩm định, đo đạc, thu thập tài liệu chứng cứ, đúng trình tự tố tụng.

*> Việc tuân theo pháp luật của HĐXX, Thư ký tại phiên tòa:

*> Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong thời gian chuẩn bị xét xử:

Thẩm phán đã xác định đúng quan hệ pháp luật, thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, tiến hành các hoạt động tố tụng như ra thông báo thụ lý, thông báo phiên họp và hòa giải, xem xét, định giá tài sản tranh chấp, xác minh thu thập tài liệu chứng cứ, tiến hành đối chất lấy lời khai đương sự, đúng trình tự tố tụng.

*> Việc tuân theo pháp luật của HĐXX, Thư ký tại phiên tòa:

Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Phiên tòa được tiến hành xét xử công khai, liên tục, đúng thời gian, địa điểm và thành phần ghi trong quyết định xét xử, quyết định phân công Thẩm phán, Việc xét hỏi, thẩm tra các tài liệu chứng cứ và tranh luận tại phiên tòa, giành nhiều thời gian cho các đương sự đối đáp tranh luận.

*> Việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng: Cơ bản các đương sự chấp hành các yêu cầu cung cấp các tài liệu chứng cứ kịp thời và có tính pháp lý, tại phiên tòa tôn trọng Hội đồng xét xử, giữ gìn trật tự và tuân theo sự điều khiển của chủ tọa phiên tòa.

II. Về nội dung:

- Đề nghị HĐXX căn cứ vào các Điều 164, 166, 169 của Bộ luật dân sự; Điều 12, 166 luật đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, miễn toàn bộ án phí cho các đương sự.

- Đề nghị HĐXX chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Lê Thị Th phải trả lại cho nguyên đơn bà Phạm Thị S 407,83m² tại thửa đất số 97, tờ bản đồ số 05 nay là thửa số 420, tờ bản đồ số 12, tính cách chân cột cổng bên trái hướng nhà bị đơn Lê Thị Th đi ra 1 mét, kéo hai hướng về phía Tây, để đảm bảo khi xây dựng không làm ảnh hưởng đến công trình khác; Đề nghị miễn toàn bộ án phí cho các đương sự, các đương sự phải chịu lệ phí đo đạc, thẩm định theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi xem xét tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp.

Bị đơn và tài sản tranh chấp là bất động sản tại xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa nên Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa thụ lý, giải quyết là đúng quy định quy định tại khoản 9 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bà S yêu cầu bị đơn trả lại 407,83m² tại thửa đất số 97 tờ bản đồ 05 nay là thửa số 420, tờ bản đồ 12 Bản đồ địa chính xã T.

[2] Xét nội dung khởi kiện của bà S yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Th trả lại 407,83m² tại thửa đất đất số 97 tờ bản đồ 05 nay là thửa số 420, tờ bản đồ 12 Bản đồ địa chính xã T.

Về nguồn gốc: Thửa đất số 420, tờ bản đồ số 12 có nguồn gốc từ thửa số 97, tờ bản đồ số 05 bản đồ địa chính xã T, huyện T năm 1995, diện tích 3.687m², năm 1997 bà S bán cho bà Th 1 căn nhà cấp 4 ba gian và 2.500m² đất tại thửa đất nêu trên, khi bán các bên lập giấy tờ viết tay, có xác nhận của chính quyền địa phương (BL 40), nhưng chỉ ghi diện tích mà không đo vẽ thực tế ranh giới phần đất bán, phần đất còn lại do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà S để cho bà Th mượn sử dụng, năm 2016 bà S yêu cầu bà Th trả lại diện tích đất mượn để sử dụng, chính quyền địa phương giải quyết nhiều lần các bên không thống nhất được.

Kết quả xác minh, đo đạc ngày 19/4/2020 thì diện tích thửa đất 97, tờ bản đồ số 05 nay là thửa 420 tờ bản đồ số 12 tổng là 2.977,16m², trong đó bà S đang quản lý sử dụng 2,18m², phần bà Th đang trực tiếp quản lý, sử dụng 2974,92m² trong đó phần đất lấn chiếm vào đường giao thông 67,15m², còn lại 2.907,83m², việc chênh lệch diện tích này theo chính quyền địa phương xã T và bà Phạm Thị S trình bày, số liệu hiện tại chênh lệch so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995, một phần do trước đây đo đạc bằng tay nên không chính xác và một phần diện tích do năm 2013 xã mở rộng đường giao thông đoạn từ nhà văn hóa thôn 1 đến sân bóng đá để đổ bê tông, bà S đã hiến cho xã một phần đất, bà S cũng thống nhất chấp nhận số liệu đo đạc xác minh ngày 29/4/2020, không có ý kiến gì.

Như vậy các đương sự đều thống nhất diện tích thực tế còn lại theo kết quả thẩm định, xác minh ngày 29/4/2020 là 2.910,01m² trừ đi 2,18m² phần bà S đang quản lý, sử dụng còn lại 2907,83m², trừ đi diện tích đã chuyển nhượng cho bà Th là 2.500m², diện tích còn lại bà Th phải trả lại cho bà S là có căn cứ. Đối với phần diện tích lấn chiếm vào đường giao thông 67,15m², chính quyền địa phương có trách nhiệm giải quyết với bà Th.

Quá trình giải quyết và tại phiên Tòa các bên đều thống nhất tổng diện tích còn lại thửa 420 tờ bản đồ số 12 là 2907,83m² và thỏa thuận, sau khi trừ đi diện tích 2.500m² đã bán cho bà Th, còn lại 407,83m² bà Th đồng ý trả lại cho bà S.

Sự thỏa thuận này của các đương sự là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp với kết quả đo vẽ thẩm định nên chấp nhận.

Về vị trí đất trả lại các bên thống nhất trả lại cho bà S phần đất giáp đất bà S nhưng bà S yêu cầu trả đất tính từ chân cột cổng số 1 (cổng bên trái hướng trong nhà bà Th đi ra) kéo thẳng xuống phía Nam: Bà Th không đồng ý và yêu cầu cách chân cột cổng số 1 (cổng bên trái hướng trong nhà bà Th đi ra) 03 mét nên hai bên không thống nhất được điểm mốc giới phía đường cổng vào.

Xét thấy: Việc chưa thống nhất về điểm mốc giới phía đường đi là do hai bên chưa có sự thông cảm đoàn kết, việc xác định điểm mốc từ sát chân cột cổng số 1 hay cách 03 mét cơ bản đều không ảnh hưởng gì lớn đến quyền, lợi ích của hai bên, xét thấy để đảm bảo việc xây tường rào của hai bên sau này không ảnh hưởng đến công trình của nhau nên cách chân cột cổng số 1 (cổng bên trái hướng trong nhà bà Th đi ra) khoảng nhất định là phù hợp.

Hội đồng xét xử xác định: Buộc bị đơn bà Lê Thị Th phải trả lại cho nguyên đơn bà Phạm Thị S 407,83m² tại thửa đất số 97, tờ bản đồ số 05 nay là thửa 420 tờ bản đồ số 12, Bản đồ địa chính xã T.

Cụ thể: Tính điểm mốc giới cách chân cột cổng số 1 (cổng bên trái hướng trong nhà bà Thắm đi ra) 0,1m kéo về phía Tây cạnh giáp ngõ đi vào nhà bà S và giáp đất bà S (cạnh phía Bắc) dài 67,77m, gồm các đoạn từ M1 đến M7;

Cũng từ điểm mốc giới cách cột cổng số 1 (cổng bên trái hướng trong nhà bà Th đi ra) 0,1m kéo về phía Tây cạnh giáp phần đất bà Th (cạnh phía Nam) dài 66,38m và cạnh phía Tây giáp đất ông Th là 8,48m.

Về hoa màu trên phần đất trả lại: Tại biên bản thẩm tra xác minh ngày 29/4/2020, trên phần đất dự kiến trả lại, chỉ có một số cây keo cao tầm 1 mét, 1 cây mít khoảng 2 năm tuổi. Các bên đều thống nhất, khi án có hiệu lực các bên thực hiện giao trả đất cho nhau, bên giao trả đất (Bà Th) tự nguyện thu hoạch tài sản trên phần đất trả lại, không có yêu cầu gì nên không xem xét.

Về giá đất: Căn cứ biên bản thỏa thuận về giá đất khu vực tranh chấp thôn 1, xã Thọ Cường được UBND xã T xác nhận ngày 31/5/2021 là $150.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 407,83\text{m}^2 = 61.174.500\text{đ}$.

[3] Về án phí:

Đối với nguyên đơn, do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận toàn bộ nên không phải chịu án phí.

Đối với bị đơn, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Xét đơn xin miễn án phí của bị đơn thấy: Bà Lê Thị Th, sinh năm 1960, căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi và điểm đ khoản Điều 12, Điều 15 Nghị quyết 326/2016, Đơn xin xét miễn tiền tạm ứng án phí của bị đơn, thì bà Thắm thuộc trường hợp người cao tuổi nên miễn toàn bộ án phí cho bà Th.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc là: 6.118. 000đ. (sáu triệu, một trăm mười tám nghìn đồng)

Mỗi bên phải chịu là $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét thẩm định, đo đạc là 3.059.000đ

Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là 8.000.000đ, trừ đi số đã chi phí là 3.059.000đ, hoàn trả lại cho nguyên đơn 1.882.000đ (Nguyên đơn đã nhận lại số tiền này BL 74b) bị đơn bà Th có trách nhiệm giao lại cho nguyên đơn bà S 3.059.000đ.(Ba triệu, không trăm năm chín nghìn đồng)

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 165, 166 Điều 271, Điều 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự; Điều 12 và Điều 166 Luật đất đai; Điều 164, 166, 169 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điểm đ khoản Điều 12, Điều 15 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Thị S, buộc bị đơn bà Lê Thị Th phải trả lại phần đất mượn cho bà S là $407,83\text{m}^2$ tại thửa đất số 97, tờ bản đồ số 05 nay là thửa số 420, tờ bản đồ số 12 có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc và Đông Bắc giáp đất và ngõ đi vào đất nhà bà S dài 67,77m, gồm các đoạn từ M1 đến M7 (cách chân cột cổng số 1, cột cổng bên trái hướng trong nhà bà Thắm đi ra 1m)

- Phía Nam giáp phần đất bà Th dài 66,28m
- Phía Tây giáp đất ông Th dài 8,43m.

2. Về án phí: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, miễn toàn bộ án phí cho bị đơn.

3. Về chi phí thẩm định, đo đạc đất: Các đương sự phải chịu là 6.118.000đồng, chia theo phần:

Nguyên đơn bà Phạm Thị S phải chịu: 3.059.000đ (Ba triệu, không trăm, năm chín nghìn đồng) bà S đã nộp đủ.

Bị đơn bà Lê Thị Th phải chịu là: 3.059.000đ, (ba triệu, không trăm, năm chín nghìn đồng) số tiền này bà S đã nộp cho bà Th do đó bà Th phải có trách nhiệm trả lại cho bà S 3.059.000đ (ba triệu, không trăm, năm chín nghìn đồng)

Sau khi án có hiệu lực các bên có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, Điều 7 và 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.

Nguyên đơn, bị đơn, đều có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Thời hạn kháng nghị của Viện kiểm sát cùng cấp và cấp trên theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- TAND T.Thanh Hóa;
- VKSND Triệu Sơn;
- Chi cục THADS.Triệu Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Lê Đình Hợp