TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BẮC GIANG** **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **ĐỘC LẬP - TỰ DO - HẠNH PHÚC**

Bản án số: **02** /2018/DSST
Ngày 29 tháng 01 năm 2018
"V/v: Tranh chấp QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất. Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, Hủy quyết định cá biệt"

NHÂN DANH

N- ỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẮC GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Hoàng Thị Hải H- ờng.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đỗ Huy Bảo
Ông Hoàng Văn Tuân

- Th- ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Đinh Thị Thu Hà - Cán bộ Toà án.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Giang tham gia phiên tòa:*** Bà Hà Thị Hải - Kiểm sát viên.

Ngày **29/01/2018** tại Trụ sở Toà án nhân dân thành phố B mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số: 134/2014/TLST-DS ngày 24/11/2014 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hủy quyết định cá biệt" theo quyết định đ- a vụ án ra xét xử số 79A/2017/QĐXX-ST ngày 25/12/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02a ngày 11/01/2018 giữa các đ- ơng sự:

*** Nguyên đơn:** - Ông Nguyễn Văn C- Sinh năm 1937 (Vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị M - Sinh năm 1932 (có mặt).

Trú tại: số nhà A, đ- ờng T, tổ dân phố V, ph- ờng H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà M, ông C: Ông Nguyễn Đình Huân - Luật s- , thuộc văn phòng Luật s- Nguyễn Đình Huân, đoàn Luật s- tỉnh Bắc Giang. (có mặt).

*** Bị đơn:** - Anh Nguyễn Văn T - Sinh năm 1957 (vắng mặt).
- Chị Nguyễn Thị C - Sinh năm 1960 (vắng mặt).

Trú tại: số nhà A, đ- ờng T, tổ dân phố V, ph- ờng H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

***Ng- ời có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan**:

1- Uỷ ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Do ông Nguyễn Văn Hùng.- Chức vụ: Phó Tr- ởng phòng Tài nguyên và môi tr- ờng thành phố Bắc Giang đại diện theo uỷ quyền. theo giấy ủy quyền số 500/QĐ-UBND ngày 07/02/2017 của Chủ tịch ủy ban nhân dân thành phố B (vắng mặt).

2- Anh Nguyễn Văn T - Sinh năm 1971.

Trú quán tại: Cụm I, tổ dân phố V, ph- ờng H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. (có mặt).

* Ng- ời bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh T: Luật sư Trần Văn An - Văn phòng Luật s- Dân An, đoàn Luật s- tỉnh Bắc Giang. (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, các lời khai tiếp theo và tại phiên tòa nguyên đơn và ng- ời đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng nguyên đơn (ông C, bà) có diện tích đất 358,2 m2 thửa số 58 tờ bản đồ số 7, cụm 1, khu phố V, ph- ờng H, thành phố B, đ- ợc □y ban nhân dân thị xã Bắc Giang (nay là UBND thành phố B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AB 227778 ngày 22/12/2004. Nguồn gốc đất trên là của bố mẹ ông C là cụ Nguyễn Thị N và cụ Nguyễn Thị H (cả hai cụ đã chết) để lại cho ông C. Ông bà hiện nay đang sử dụng 88,2m2 (trên đất có nhà ba gian cấp 4 cũ diện tích 50 m2) hiện nay ông C, bà M đang ở, số còn lại anh T chị C đang chiếm giữ 270m2 của ông bà.

Năm 1990 vợ chồng anh T và chị C xây một nhà trần trên đất của vợ chồng ông, vợ chồng ông không đồng ý nhưng vẫn để cho vợ chồng anh T ở. Năm 2005 vợ chồng anh T chị C tiếp tục tự ý làm nhà 2 tầng trên đất không đ- ợc sự đồng ý của ông bà. Ông C ngăn cản thì bị anh T chửi bới đánh vợ chồng ông. Khi anh T chị C xây nhà ông bà không đồng ý nhưng anh T chị C bảo mượn đất xây nhà để làm quán nên cho anh chị đổi đất từ đất nhà trần ra khu vực nhà 02 tầng, Khi xây xong sẽ phá nhà trần để trả đất cho ông bà nhưng khi anh T chị C xây xong cũng không phá nhà trần như đã nói với ông bà. Do vậy ông bà đã làm đơn đề nghị UBND phường giải quyết vào năm 2005. Đến năm 2006 thì ông bà được UBND phường tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng anh T chị C vẫn không trả đất cho ông bà.

Do ông bà cần có tiền để dưỡng già nên ngày 27/02/2007 vợ chồng ông C bà M làm hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất 84 m2 cho anh Nguyễn Văn T, diện tích đất này sát nhà 2 tầng và 1 phần nằm trong một phần diện tích

nhà trần anh T xây năm 1990. Ông C và bà M đề nghị anh T phá nhà trần 1 tầng để trả lại đất cho anh T nh- ng vợ chồng anh T không đồng ý.

Do anh chị đã ở nhiều năm trên đất của ông bà, anh chị không còn chỗ ở nào khác nên ông bà cũng đồng ý cho anh T chị C phần đất có nhà 02 tầng trên đất có diện tích là 83,4m2. với điều kiện anh chị phải trả diện tích đất có nhà trần trên đất cho ông bà, diện tích nhà trần chỉ có 40,2m2 nhỏ hơn so với đất có nhà 2 tầng (83,4m2) ông bà không yêu cầu anh chị phải trả tiền đất cho ông bà nữa. Cây cảnh và các loại cây trên đất ông bà đề nghị anh chị phải di chuyển toàn bộ để trả đất cho ông bà. Không bên nào phải trích chia tiền chênh lệch về tài sản cho bên nào.

Nay ông bà rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu anh T chị C phải trả cho ông bà diện tích 186,6m2 mà anh chị đang quản lý sử dụng.

Diện tích đất ông bà đã bán cho anh T 84m2 ông bà đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nh- ợng sử dụng đất giữa ông bà với anh T, đề nghị Tòa án giao cho anh T phần đất ông bà đã bán cho anh T. Phần đất này trên đất có một phần nhà trần, ông bà đề nghị để anh T và ông bà tự thỏa thuận với nhau, không đề nghị Tòa án giải quyết.

Đối với các loại cây trồng trên đất của ông bà là của anh T chị C so với biên bản thẩm định chỉ còn một số loại cây nh- : 1 cây ngâu, 1 cây sung to, 2 cây sung nhỏ, 05 cây ngũ gia bì, 2 cây cau cảnh, 2 cây lộc vừng, 1 khóm trúc cảnh, 1 cây đào tiên, 1 cây nhãn, ông bà đề nghị anh chị phải di chuyển toàn bộ số cây trên để trả đất cho ông bà.

Sau khi đã trừ đi phần đất cho anh T chị C và trừ đi phần đất anh T mua, ông bà đề nghị xác định phần đất còn lại cho ông bà để tiện cho việc đăng ký tách thửa cho ông bà, vợ chồng anh T chị C và anh T.

- Bị đơn là anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị C trình bầy: Anh chị công nhận nguồn gốc đất là của cụ N và cụ H để lại. Anh T là con trai tr- ởng của ông C và bà M. Năm 1979 anh chị kết hôn và ở trên đất của ông C và bà M. Năm 1990 vợ chồng anh xây nhà trần trên đất và ở đó. Năm 2003 vợ chồng xây thêm căn nhà 02 tầng. Khi xây 02 ngôi nhà trên có hỏi ý kiến ông C và bà M. Ông bà đồng ý vợ chồng anh mới xây.

Thửa đất diện tích 358,2 m2 đã đ- ợc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 mang tên ông C và bà M có nguồn đất là do ông, bà nội anh để lại cho ông C nh- ng chỉ có hơn 288m2. Quá trình vợ chồng anh sống trên đất của bố mẹ, vợ chồng anh đã tân tạo san lấp thêm khoảng 70 m2 đến 80 m2. Nay ông C và bà M kiện đòi đất anh chị không đồng ý, Theo anh chị thì trong tổng số đất đã cấp cho ông C bà M có diện tích đất 283,2 m2 là của anh chị căn cứ vào:

- Trên đất có một phần đất anh chị tân tạo nên là 70 m2.

- Diện tích đất trên có tên anh chị trong sơ đồ kỹ thuật thửa đất đ- ợc ủy ban lập năm 1998 và trích bản đồ địa chính năm 2012.

- Anh chị đóng thuế đất hàng năm và đã sử dụng ổn định nhiều năm nay. Việc UBND thành phố B cấp đất cho ông C và bà M là không đúng và đất đang có tranh chấp

Ngày 26/12/2012 anh T chị C đề nghị Tòa án xác định phần đất của anh chị là 283,2 m2 đất trong tổng số 358,2 m2 đã cấp cho ông C bà M. Quá trình giải quyết vụ án. Ngày 5/3/2010 anh chị đề nghị Tòa án xác nhận cho anh chị 70 m2 đất tân tạo trong diện tích 358,2 m2 đất, đền bù 20m2 đất mầu, công trình, cây cảnh và một số cây, rau khác anh chị trồng trên đất. (ngày 22/12/2012 anh chị đã rút toàn bộ yêu cầu này) Quá trình Tòa án thụ lý giải quyết lại vụ án anh chị không hợp tác nhưng vẫn có đơn đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C và bà M.

- Ng- ời có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh T trình bày: Ngày 27/02/2007 vợ chồng ông C và bà M làm hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất 84m2 cho anh có chiều rộng bề mặt 5m, chiều sâu hết đất, anh đã trả tiền đầy đủ cho ông bà theo thỏa thuận. Nay anh đề nghị Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất giữa anh với vợ chồng ông C và bà M. Diện tích đất ông bà bán cho anh 84m2 trên đất có một phần diện tích đất có nhà trần của ông bà, anh không đề nghị gì, để anh và ông bà tự thỏa thuận. Việc mua bán đất giữa anh với vợ chồng ông C bà M không liên quan gì đến vợ anh là chị Nguyễn Thị X (BL 3176, 3177)

- □y ban nhân dân thành phố B do ông Phí Thanh Bình đại diện theo ủy quyền (ngày 07/02/2017 UBND thành phố B đã ủy quyền lại cho ông Nguyễn Văn Hùng - Phó tr- ởng phòng tài nguyên và môi tr- ờng) trình bày: □y ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị M là đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục qui định. Tại thời điểm cấp giấy năm 2004 ông C và bà M có sử dụng theo hiện trạng là 358,2m2. Việc Tòa án nhân dân tỉnh có bản án phúc thẩm số 08/2006/DSPT ngày 26/01/2006 là xác định trong tổng số đất ông Cường bà Mai đang sử dụng có phần đất ông bà được thừa kế của cha ông để lại. Còn diện tích đất thực tế đất ông bà đã sử dụng nhiều năm nay, không có tranh chấp nên cấp cho ông bà 358,2m2 là đúng quy định của pháp luật. Việc anh T chị C cho rằng anh chị tân tạo khoảng 70m2 là không có căn cứ vì khi làm thủ tục cấp đất cho ông C và bà M UBND đã làm đúng quy trình, trình tự niêm yết công khai nhưng anh T chị C không có ý kiến gì. Đối với việc khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện tài sản trên đất là do UBND chỉ cấp giấy chứng nhận đối với đất không có tài sản gắn liền

Lý do tại sao anh Tráng lại đứng tên chủ sử dụng đất trong hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 58, tờ bản đồ 07, diện tích 358,2m^2 lập năm 1998: do tại thời điểm đo đạc bản đồ địa chính phường H năm 1998 anh T đang sinh sống trên thửa đất nên

đã ký vào Hồ sơ kỹ thuật thửa đất. Anh T chị C không đứng tên trên bản đồ địa chính năm 1998 (vì trên Bản đồ địa chính không ghi tên người sử dụng đất); anh T không có tên trong Sổ Địa chính (vì anh T không được cấp GCN); anh T không có tên trong Sổ theo dõi biến động đất đai (vì thửa đất nêu trên chưa thực hiện việc chuyển quyền)

Mặt khác, Luật Đất đai năm 2003 quy định: *Hồ sơ địa chính là hồ sơ phục vụ quản lý Nhà nước đối với việc sử dụng đất. Hồ sơ địa chính được lập chi tiết đến từng thửa đất của mỗi người sử dụng đất theo từng đơn vị hành chính cấp xã, gồm: bản đồ địa chính (hoặc bản trích đo địa chính), sổ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ theo dõi biến động đất đai và bản lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

Theo Hồ sơ Địa chính lưu trữ tại Văn phòng Đăng ký QSD đất đối với thửa đất nêu trên: Trên Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 58, tờ bản đồ số 07, diện tích 358,2m^2 có ghi tên ông T tại mục tên chủ sử dụng đất và có chữ ký: T tại phần chủ hộ ký tên, tuy nhiên, Hồ sơ kỹ thuật thửa đất chỉ là sản phẩm của kết quả đo đạc bản đồ địa chính, ghi nhận hiện trạng sử dụng đất và người đang sử dụng đất tại thời điểm đo đạc bản đồ.

Việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất mang tên hộ ông C, bà M thửa đất số 58, tờ bản đồ số 07, diện tích 358,2m^2, địa chỉ thửa đất: Cụm V, phường H là đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Do vậy việc anh T chị C đề nghị Tòa án xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C bà M cho rằng diện tích đất trên là của anh T, chị C mà UBND cấp cho ông C bà M là không đúng quy định của pháp luật là không có cơ sở.

+ Quá trình giải quyết vụ án ông Cường và bà Mai có đơn yêu cầu thẩm định, định giá tài sản: Kết quả thẩm định và định giá tài sản ngày ngày 27/7/2010 của Hội đồng định giá tài sản Tổng tài sản là:

Đất: 1.611.900.000đồng

Tài sản gắn liền trên đất: 235.512.391đồng

Tổng cộng tài sản là: 1.847.412.391đồng

Giá trị chuyển nhượng thực tế trên thị tr-ờng tại địa phương là: 2.500.000.000đồng = 6.980.000đồng/1m2

Sau khi có kết quả định giá tài sản, Tòa án đã thông báo kết quả định giá tài sản cho các đương sự được biết. Các đương sự không ai có ý kiến gì, Do kết quả định giá đã lâu, Tòa án có tiến hành hỏi các đương sự về yêu cầu định giá lại, các đương sự ông C và bà M, anh T không ý kiến gì, đề nghị giữ nguyên kết quả định giá ngày 27/7/2010 và kết quả thẩm định ngày 30/9/2015. Anh T chị C Tòa án không tiến hành làm việc được vì anh chị không hợp tác.

+ Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải nhiều lần, nhưng anh T chị C không nhận

văn bản do Tòa án tống đạt, và không hợp tác, luôn gây khó khăn cản trở trong việc Tòa án thu thập tài liệu chứng cứ và liên tục có đơn khiếu nại do vậy, Tòa án không thể cho các bên thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa Ng- ời đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và nguyên đơn, Anh Nguyễn Văn T giữ nguyên yêu cầu

- Ng- ời đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố B, luật s- Trần Văn An có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các qui định của BLTTDS để đ- a vụ án ra xét xử, trong qua trình giải quyết vụ án các đ- ơng sự đã đ- ợc Tòa án giao cho các quyết định và đã thực hiện các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do là đã từ bỏ quyền có mặt tại phiên tòa và nghĩa vụ phải có mặt tại phiên tòa. Viện kiểm sát không kiến nghị gì. Ý kiến giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C bà M, chấp nhận yêu cầu của anh T. Các đương sự phải chịu án phí theo qui định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đ- ợc thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn anh T chị C đã đ- ợc Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt, do đó Tòa án xét xử vắng mặt anh T chị C theo qui định tại khoản 2 điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án anh chị có rất nhiều đơn tố cáo và khiếu nại gửi đến các cơ quan địa phương và trung ương nhưng đều đã được trả lời và giải quyết bằng văn bản.

Ng- ời đại diện theo ủy quyền của □y ban nhân dân thành phố B và luật s- Trần Văn An có đơn xin xét xử vắng mặt, do đó Tòa án xét xử theo qui định tại khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có nhiều lần yêu cầu anh T chị C cung cấp chứng cứ và thể hiện quan điểm về việc khởi kiện của ông C bà M và đề nghị anh chị có yêu cầu gì trong việc ông C bà M khởi kiện không nh- ng anh chị không hợp tác cũng không đến Tòa án làm việc, không cung cấp tài liệu chứng cứ cho Tòa án và cũng không có yêu cầu gì nh- ng vẫn liên tục có đơn đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C bà M, Tòa án đã thụ lý yêu cầu hủy quyết định cá biệt của anh T chị C.

Tòa án có triệu tập các con của anh T chị C là Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị TT đến Tòa án làm việc để xem xét đến yêu cầu của các con anh T chị C nh- ng sau khi Tòa án triệu tập các con của anh T chị C từ chối không

đến Tòa làm việc và có đơn khiếu nại về việc Tòa án đã đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, họ xác định không có liên quan gì, không có quan điểm và cũng không có yêu cầu gì nên Tòa án không đưa anh B chị T, chị TT vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

[2]. Về quan hệ tranh chấp: ông C bà M đ- ợc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 358,2m2 do anh T chị C đang chiếm giữ và sử dụng 270m2 có tài sản gắn liền trên phần đất đang tranh chấp. Anh T- ởng có yêu cầu đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất đ- ợc lập giữa vợ chồng ông C bà M với anh T chị C đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C bà M. Do vậy Tòa án xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hủy quyết định cá biệt"

[3]. Về nội dung:

Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị C có quan hệ cha con trong gia đình. Diện tích đất 186,6m2 mà ông C bà M khởi kiện đòi anh T chị C phải trả cho ông bà nằm trong thửa đất số 58, tờ bản đồ số 7 có diện tích 358,2 m2 tại địa chỉ khu phố V, ph- ờng H, thành phố B. Nay là số nhà A đ- ờng N, khu phố V, ph- ờng H, thành phố B.

Căn cứ vào lời khai của các bên và các tài liệu chứng cứ xác định toàn bộ diện tích đất 358,2m2 có nguồn gốc của cụ Nguyễn Văn N và cụ Nguyễn Thị H để lại nh- các đ- ơng sự trình bầy nhưng không có giấy tờ gì, ông C- ờng bà Mai đã sử dụng ổn định từ nhiều năm nay, diện tích đất này đã đ- ợc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004, ông bà đang sử dụng diện tích nhà, đất là 88,2m2, còn anh Tráng, chị Chung đang chiếm giữ và sử dụng 270m2, trên đất có nhà ở và trồng nhiều cây trên đất.

* Xét các yêu cầu khởi kiện của ông C bà M:

Do anh Tráng chị Chung cũng có công sức duy trì bảo quản đất của ông bà nên ông Cường bà Mai xác định phần đất có xây 01 nhà trần năm 1990 diện tích 40,02m2 do diện tích đất có nhà trần Anh T Chị C xây dựng và ở từ năm 1990 (40,02 m2) nhỏ hơn diện tích đất có nhà 02 tầng (83,4 m2) ông bà đồng ý để Anh T Chị C được ở diện tích đất có nhà 02 tầng thì anh chị phải trả cho ông bà tiền đất 43,2m2 = 301.536.000đồng và ông bà phải trả cho anh chị 35.461.020đồng (bao gồm tiền giá trị nhà trần là: 29.554.770đồng tiền sân gạch nằm trên diện tích đất có nhà trần 32,85m2 = 1.478.250đồng; tiền tường rào 27m2 = 4.428.000đồng) sau khi đã đối trừ khoản tiền phải thanh toán Anh T Chị C phải trả cho ông bà số tiền là: 266.074.980đồng. Nhưng số tiền này ông bà không yêu cầu anh chị phải trả cho ông bà mà chỉ hoán đổi Anh T Chị C được ở đất của ông bà thì phải trả cho

ông bà tài sản trên phần đất của ông bà, Anh T Chị C không phải trả tiền cho ông bà nữa, ông bà đồng ý cho anh chị số tiền trên.

Tòa án có triệu tập Anh T Chị C đến Tòa án làm việc nhưng anh chị không đến, không hợp tác và cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ gì cho Tòa án, Tòa án không thể tiến hành hỏi anh chị đối với đề nghị của ông C bà M. Do vậy cần chấp nhận yêu cầu của ông Cường và bà Mai

Tòa án đã tiến hành định giá tài sản từ năm 2010 nhưng do các đ- ơng sự không yêu cầu định giá lại, đề nghị căn cứ vào kết quả định giá ngày 27/7/2010 để xem xét giải quyết. do vậy, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải định giá lại tài sản lại mà chỉ cần căn cứ vào kết quả định giá tài sản năm 2010 và biên bản thẩm định tài sản ngày 30/7/2015 (BL 3254) để giải quyết cũng không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của các bên đương sự, tài sản được xác định nh- sau:

Thực tế anh Tráng chị Chung đang sử dụng diện tích đất có nhà 02 tầng kiên cố tổng diện tích 83,4 m2 (Trong đó diện tích nhà: 65,135 m2 có một phần đất là khoảng sân trống: 18,265m2) trị giá: 83,4m2 x 6.980.000đồng/1m2 (giá thị tr- ờng) = 582.132.000đồng; nhà trên đất: 188.977.705 đồng, công trình phụ 13m2 = 1.411.800đồng

Diện tích nhà trần xây năm 1990: 40,02m2 = 29.554.770đồng

Diện tích nhà cấp 4 ông C bà M đang sử dụng: 56,56m2 = 6.142.416đồng

Diện tích sân gạch theo biên bản thẩm định: 60,88m2 x 54.000đồng/1m2 = 3.278.520 đồng (trong đó 32,85m2 nằm trên diện tích đất có nhà trần = 1.773.900đồng và 28,03m2 nằm trên diện tích đất có nhà 02 tầng = 1.513.520đồng)

Diện tích t- ờng rào: 27m2 nằm trên diện tích đất từ nhà trần đến hết đất nhà ông C- ờng bà Mai: 27m2 x 164.000đồng/1m2 = 4.428.000đồng

- Đối với các loại cây trên đất là của anh Tráng chị Chung. Tòa án đã tiến hành thẩm định ngày 30/7/2015 Toàn bộ số tài sản này hiện tại theo ông C- ờng bà Mai thì chỉ còn các loại cây nh- : 1 cây ngâu, 1 cây sung to, 2 cây sung nhỏ, 05 cây ngũ gia bì, 2 cây cau cảnh, 2 cây lộc vừng, 1 khóm trúc cảnh, 1 cây đào tiên, 1 cây nhãn. Cần buộc anh Tráng và chị Chung thu dọn và di chuyển đi chỗ khác để trả lại đất cho ông C- ờng và bà Mai.

Nh- vậy: Giao cho ông C- ờng bà Mai quản lý sử dụng các tài sản của anh Tráng chị Chung gồm: 1 nhà trần diện tích 40,02 m2 = 29.554.770 đồng, t- ờng bao 27 m2 = 4.428.000đồng, sân lát gạch nem tách 32,85m2 = 1.773.900 đồng ((theo biên bản định giá ngày 27/7/2010 (BL 402) và biên bản thẩm định ngày 30/7/2015 (BL3254)). Tổng giá trị tài sản là: 29.554.770 đồng + 4.428.000đồng + 1.773.900đồng = 35.756.670 đồng.

Để Anh T Chị C ổn định cuộc sống. Diện tích đất có nhà 02 tầng trên đất nhiều hơn diện tích đất có nhà trần ông bà đồng ý không yêu cầu anh chị phải trả

tiền đất với điều kiện anh chị để lại diện tích đất nhà trần và diện tích sân gạch nem tách, T- ờng bao để cho ông bà. Hội đồng xét xử thấy đề nghị của ông bà là hợp tình hợp lý do vậy:

Giao cho Anh T Chị C quản lý tài sản cuả ông C bà M gồm: Diện tích đất là 43,02 m2 = 300.279.000 đồng trong tổng số đất 83,4m2. (trên đất có nhà 02 tầng và sân lát gạch của Anh T Chị C)

Nh- vậy tổng diện tích đất anh Tráng và chị Chung đ- ợc quản lý và sử dụng là: 40,02m2 + 43,02m2 = 83,4 m2 và tài sản gắn liền trên đất của anh chị Tráng Chung là nhà 02 tầng trên đất và công trình phụ, anh Tráng chị Chung phải trả cho ông C- ờng, bà Mai tiền đất giá trị t- ơng đ- ơng bằng tiền đối với diện tích đất trên là 300.279.000đồng. Nh- ng do ông bà đồng ý đối trừ vào sân gạch, t- ờng bao và nhà trần trên đất 35.756.670 đồng, số tiền 264.522.330 đồng ông bà được nhận từ Anh T Chị C, ông bà không yêu cầu nên Hội đồng không đặt ra xem xét. Không bên nào phải thanh toán tiền nhà, đất và tài sản cho bên nào.

* Xét yêu cầu của vợ chồng Anh T Chị C Hội đồng xét xử thấy:

Tại các lời khai ban đầu, anh Tráng chị Chung cho rằng ông C- ờng bà Mai chỉ còn 281,27m2 do ông bà C- ờng Mai đ- ợc thừa kế của cụ Nhủ và cụ Hàn còn lại là do anh chị tân tạo đ- ợc mà có. Căn cứ vào bản án phúc thẩm số 08/2006/DSPT ngày 26/01/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang giải quyết việc kiện giữa ông Nguyễn Văn Phú với anh Nguyễn văn □ch là con trai của ông C- ờng bà Mai. Ngày 22/12/2012 anh chị đã rút yêu cầu đối với việc xác định công sức tân tạo này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết yêu cầu này.

Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử thấy: Việc bản án phúc thẩm số 08/2006/DSPT ngày 26/01/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang có xác định nguồn gốc đất của ông Phú và ông C- ờng là của cụ Hàn và cụ Nhủ để lại trong đó ông C- ờng đ- ợc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 diện tích đất 358,2m2. Không có việc xác định ông C- ờng bà Mai có diện tích đất 281,27m2 có nguồn gốc là của cụ Nhủ và cụ Hàn để lại nh- ông Tráng chị Chung trình bầy, mà thực tế ông C- ờng bà Mai có diện tích đất nh- giấy chứng nhận đã cấp là do đất của bố mẹ ông C- ờng cũng không có giấy tờ gì và không có diện tích đất cụ thể, chỉ - ớc tính bằng sào, bằng th- ớc nên trong quá trình sử dụng đất có sự biến động. Vợ chồng ông, bà đã sử dụng ổn định nhiều năm, không có tranh chấp nên đ- ợc nhà n- ớc công nhận quyền sử dụng đất từ năm 2004 tr- ớc khi bản án dân sự phúc thẩm số 08/2006/DSPT ngày 26/01/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang có hiệu lực. Mặt khác Bản án phúc thẩm trên ông Phú là nguyên đơn, ông Cường và vợ chồng anh Ích là bị đơn nhưng nội dung tranh chấp là phần đất anh Ích đang quản lý không liên quan gì đến phần đất ông C bà M đang quản lý và sử dụng. Bản án phúc thẩm trên cũng

chỉ giải quyết tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn Phú và vợ chồng anh Nguyễn Văn Ích (là con trai ông Cường) không quyết định nội dung nào có liên quan đến phần đất ông Cường đang ở do vậy, không thể xác định diện tích đất đã cấp cho ông C- ờng bà Mai năm 2004 là cấp tại thời điểm đất đang có tranh chấp nh- anh Tráng chị Chung trình bầy đ- ợc.

Anh Tráng chị Chung có ý kiến cho rằng là đất của anh chị có 283,2m2 trong đó có một phần đất tân tạo thêm từ năm 1991 nh- ng anh chị cũng ch- a bao giờ kê khai diện tích đất trên với các cơ quan nhà n- ớc có thẩm quyền, cũng không có một loại giấy tờ gì xác định đất của ông C- ờng, bà Mai đã cho anh chị, khi ông bà C- ờng Mai làm thủ tục kê khai diện tích đất 358,2m2 và khi UBND ph- ờng làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có niêm yết công khai các văn bản của nhà n- ớc theo quy định thì anh Tráng chị Chung cũng không có ý kiến gì,

Việc anh Nguyễn Văn T đứng tên chủ sử dụng đất trong hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 58, tờ bản đồ 07, diện tích 358,2m^2 lập năm 1998: do tại thời điểm đo đạc bản đồ địa chính phường H năm 1998 anh Nguyễn Văn Tráng đang sinh sống trên thửa đất nhưng Anh T Chị C không đứng tên trên bản đồ địa chính năm 1998 (vì trên Bản đồ địa chính không ghi tên người sử dụng đất); Anh T không có tên trong Sổ Địa chính (vì Anh T không được cấp GCN); Anh T không có tên trong Sổ theo dõi biến động đất đai (vì thửa đất nêu trên chưa thực hiện việc chuyển quyền) Do vậy, Việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông Nguyễn Văn Cường, bà Nguyễn Thị Mai tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 07, diện tích 358,2m^2, địa chỉ thửa đất: Cụm V, phường H là đúng quy định. Việc anh chị nộp thuế cho nhà nước tổng diện tích của ông bà hàng năm cho cơ quan thuế là nghĩa vụ của người sử dụng đất phải nộp thuế, không phải là căn cứ xác định anh chị được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Do vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C bà M của anh T chị C.

* Xét yêu cầu khởi kiện của anh T đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà M với anh Nguyễn Văn T ngày 27/2/2007. Hội đồng xét xử thấy: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là của ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị M là hợp pháp, ông bà có quyền chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất trên cho anh T, ông bà và anh T đều đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nh- ợng đất diện tích 84m2 trong đó chiều rộng bề mặt là 5m (bề mặt giáp đ- ờng và một mặt phía sau giáp đất nhà anh T- ởng), chiều dài (chiều sâu) 16,76 m (chiều dài đất có 1 chiều chạy dọc giáp đất nhà anh T chị C, một chiều chạy dọc theo đất của ông C và bà M). trên đất có một phần là nhà trần của anh T chị C, nhà này đã đ- ợc giao cho ông C- ờng bà Mai sở hữu. Ông C bà M và anh T cũng không đề nghị Tòa án xem xét đến diện tích đất có nhà trần trên phần đất anh T đã mua mà để ông C bà M và anh T tự

thỏa thuận. Do vậy Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Cần chấp nhận sự tự nguyện của đ- ơng sự, công nhận hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất giữa ông C bà M và anh Nguyễn Văn T ngày 27/2/2007 là hợp pháp.

Nh- vậy diện tích đất của ông C- ờng, bà Mai sau khi trừ đi phần đất giao cho anh T chị C là 83,4m2 và trừ đi phần đất đã bán cho anh T- ởng 84m2 ông C- ờng bà Mai còn sử dụng diện tích đất 190,8m2 đất còn lại.

[4] Về án phí: Tại bản án sơ thẩm số 25/2013/DSST ngày 16/9/2013 xác định Anh T Chị C có yêu cầu phản tố và do Tòa án triệu tập anh chị không đến đã tịch thu sung quỹ nhà nước số tiền Anh T Chị C đã nộp. Nay cần xác định anh chị có đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C- ờng bà Mai, đối với yêu cầu này anh chị không phải nộp tiền tạm ứng án phí, anh chị đề nghị Tòa án xác định trong tổng diện tích đất ông C bà M khởi kiện anh chị có 283,2m2 đây là ý kiến phản bác đối với yêu cầu của nguyên đơn. Do vậy số tiền Anh T Chị C đã nộp 32.000.000đồng theo các biên lai thu số AA/2010/002201 ngày 27/8/2012 là 22.000.000đồng; biên lai thu số: AA/2010/001190 ngày 13/3/2010 số tiền 1.000.000đồng; biên lai thu số: AA/2010/002494 ngày 26/12/2012 số tiền 9.000.000đồng tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B

Do yêu cầu của ông C bà M được chấp nhận nên anh T chị C phải chịu 51.074.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nh- ng tại thời điểm xét xử Anh T đủ 60 tuổi thuộc trường hợp người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên miễn án phí cho Anh T. Chị C phải chịu 1/2 số tiền án phí nêu trên. Tổng số tiền anh T chị C đã nộp là 32.000.000đồng cần trả lại cho anh chị nh- ng cần tạm giữ lại để thi hành án đối với phần án phí chị C phải chịu.

Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Anh T Chị C không phải chịu tiền án phí

- Ông C, bà M, anh Tráng chị Chung phải chịu tiền chi phí định giá tài sản theo qui định. (xác nhận đã xong)

- Do ông C- ờng bà Mai già yếu, hết tuổi lao động nên không phải chịu án phí. (Trả lại cho ông C bà M số tiền 3.675.000đồng tại biên lai thu số 009361 ngày 14/4/2008)

Cần áp dụng Pháp lệnh về án phí lệ phí Tòa án số 10/2009/PL- UBTVQH ngày 27/2/2009 để buộc các đ- ơng sự phải chịu án phí trong vụ án này.

- Do công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa nên anh T- ởng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 12 điều 27 pháp lệnh về án phí lệ phí Tòa án năm 2009. Chị Chung phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

□p dụng các Điều: 255; 256; 259; 389, 405; 688; 689 và 691; 697; 699; 700; 701; 702 Bộ luật dân sự năm 2005.

Các Điều: 5; 10; 49; 50; 105; 107 và Điều 136 Luật đất đai năm 2003.

Khoản 3 và khoản 9 Điều 26; điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; các Điều: 144; 147; 164; 165; 266; Điều 227; 228; Điều 271; Điều 246 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Khoản 2 và khoản 12 điều 27 pháp lệnh về án phí lệ phí Tòa án năm 2009. Xử:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị M.

Buộc anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị C phải trả cho ông Nguyễn Văn C- ờng và bà Nguyễn Thị Mai 186,6m2 đất trong tổng số 358,2m2 đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị M tại thửa đất số 58 tờ bản đồ số 7 tại địa chỉ số nhà 82A, đ- ờng Nguyễn Đình Tuân, tổ dân phố Vĩnh Ninh 1, ph- ờng Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Cụ thể:

- Hướng tây - Bắc, giáp đường Nguyễn Đình Tuân có cạnh AB = 12,49m
- Hướng đông bắc có các cạnh BC = 5,8m giáp đất của ông C bà M. Cạnh CD: 1,62m hướng Đông Nam giáp đất ông C bà M; cạnh DE: 10,1m hướng Đông Bắc giáp đất ông C bà M
- Hướng Đông Nam có các cạnh EG: 10,23m giáp đất cũ của anh T
- Hướng tây nam cạnh GA: 16,76m giáp đất giao cho Anh T Chị C

2. Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Văn Tráng chị Nguyễn Thị Chung đối với yêu cầu đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn C- ờng và bà Nguyễn Thị Mai đ- ợc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AB 227778 ngày 22/12/2004 tại thửa đất số 58 tờ bản đồ số 7 tại địa chỉ số nhà 82A, đ- ờng Nguyễn Đình Tuân, tổ dân phố Vĩnh Ninh 1, ph- ờng Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Văn T. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa anh Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Văn Cường bà Nguyễn Thị Mai có hiệu lực. Giao cho anh Nguyễn Văn T 84m2 đất trong tổng số đất Anh T Chị C phải trả cho ông C bà M tại thửa đất số 58 tờ bản đồ số 7, cụm 1, khu phố V, phường H, thành phố B. cụ thể:

- Hướng Tây Bắc, giáp đường Nguyễn Đình Tuân có cạnh AH: 5,0m
- Hướng Đông Bắc giáp đất ông C bà M có cạnh HM: 16,85m
- Hướng Đông Nam giáp đất anh T có cạnh MG: 5,0m
- Hướng Tây Nam cạnh GA: 16,76m giáp đất giao cho Anh T Chị C

4. Ông Nguyễn Văn Cường bà Nguyễn Thị Mai được được sở hữu các tài sản gồm:

Nhà cấp 4 loại 3: 40,2m2 trị giá 29.554.770đồng; Tường rào: 27m2 trị giá 4.428.000đồng; sân gạch nem tách 32,85m2 trị giá 4.997.700đồng; Tổng cộng là: 38.980.470.đồng (các tài sản trên nằm trong diện tích đất Anh T Chị C phải trả cho ông C bà M)

5. Buộc Anh T Chị C phải di chuyển toàn bộ tài sản trên đất gồm:1 cây ngâu, 1 cây sung to, 2 cây sung nhỏ, 05 cây ngũ gia bì, 2 cây cau cảnh, 2 cây lộc vừng, 1 khóm trúc cảnh, 1 cây đào tiên, 1 cây nhãn tại thửa đất số 58 tờ bản đồ số 7, cụm 1, khu phố V, phường H thành phố B để trả lại đất cho ông C bà M

6. Anh T Chị C được sở hữu các tài sản tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 7, cụm 1 khu phố V, phường H, thành phố B, đất ở diện tích 83,4m2 trị giá 582.132.000đồng có các cạnh:

- Hướng Đông Bắc giáp đất giao cho anh T có cạnh AG: 16,76m
- Hướng Đông Nam giáp đất cũ của anh T đang sử dụng có cạnh: GP: 5,05m
- Hướng Tây Nam giáp đường ngõ có phần đất vát chéo có cạnh PQ: 15,52m
- Hướng Tây Nam cạnh vát chéo giáp đường ngõ và đường Nguyễn Đình Tuân có cạnh QO: 1,61m
- Hướng Tây Bắc giáp đường Nguyễn Đình Tuân có các cạnh OA: 3,82m

Trên đất có các tài sản của Anh T Chị C, anh chị được tiếp tục quản lý và sử dụng gồm: Nhà 02 tầng 111,755m2 (cả hai tầng) công trình phụ 13m2, sân gạch 28,02m2.

7. Xác định đất của ông C bà M còn lại là: Thửa đất số 58 tờ bản đồ số 7, cụm 1, khu phố V, phường H, thành phố B diện tích đất còn lại là: 186,6m2 + 88,2m2 - 84m2 = 190,8m2 có các cạnh:

Hướng Đông Bắc giáp đất chị Nền anh Ích có các cạnh IK: 17,06m

Hướng Đông Nam giáp nhà, đất cũ anh T đang sử dụng có cạnh: EK: 5,6m, EM: 5,23m

Hướng Tây Nam giáp đất giao cho anh T có cạnh MH: 16,85m

Hướng Tây Bắc giáp đường Nguyễn Đình Tuân có các cạnh HB: 7,49m, cạnh BI: 4,15m

Các đương sự có quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Tất cả các diện tích trên có sơ đồ đất kèm theo)

8. Về tiền chi phí định giá và án phí:

Ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị M phải chịu 700.000đồng tiền chi phí định giá tài sản và thẩm định tại chỗ (xác nhận đã nộp xong)

Anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị C phải chịu 500.000đồng tiền chi phí định giá tài sản (xác nhận đã nộp xong)

Trả lại ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị M số tiền 3.675.000đồng tại biên lai thu số No 009361 ngày 14/4/2008 tại chi cục thi hành án dân sự thành phố B

Chị C phải chịu 25.537.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm

- Anh Nguyễn Văn T- ởng phải chịu 200.000 đồng tiền án phí dân sự do thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng anh T đã nộp theo biên lai thu số: AA/2010002751 ngày 10/7/2013 (xác nhận anh T đã thi hành xong án phí)

Trả lại cho anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị C 32.000.000đồng theo các biên lai thu số AA/2010/002201 ngày 27/8/2012 là 22.000.000đồng; biên lai thu số: No/2010/001190 ngày 12/3/2010 số tiền 1.000.000đồng; biên lai thu số: AA/2010/002494 ngày 26/12/2012 số tiền 9.000.000đồng tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B nhưng tạm giữ để đảm bản thi hành án

9 - Về quyền kháng cáo

- Báo cho các đ- ơng sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- Các đ- ơng sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận đ- ợc tống đạt hoặc niêm yết bản án.

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 thoả 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Nơi nhận
- TAND tỉnh Bắc Giang
- VKSND tỉnh Bắc Giang
- VKSND T.P Bắc Giang
- THADS T.P Bắc Giang.
- Các đ- ơng sự;
-Các Luật s- ;
- L- u HS, VP.