TÒA ÁN NHÂN DÂN	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
TỈNH BẮC GIANG	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 97/2020/DS-PT
Ngày 07 - 9 - 2020
V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Xuân Thạo;

Các Thẩm phán: 1. Bà Hoàng Thị Thu Hiền;

2. Ông Hà Văn Nâu.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Nguyễn Đức Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 17/DSPT ngày 07/02/2020 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2020/QĐ - PT ngày 24 tháng 02 năm 2020, quyết định hoãn phiên tòa số 25/2020/QĐ – PT ngày 05/3/2020, thông báo mở lại phiên tòa số 176/2020/TB- TA ngày 21/7/2020, quyết định hoãn phiên tòa số 132/2020/QĐ – PT ngày 06/8/2020 giữa các đương sự:

- *Các đồng nguyên đơn:*

1. Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1942 (vắng mặt);

2. Bà Phạm Thị Q, sinh năm 1949 (vắng mặt).

Đều cùng địa chỉ cư trú: Số nhà 224, đường XG, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q: Chị Nguyễn Thị Diễm H, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 04, đường H, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

- *Các đồng bị đơn:*

1. Ông Đào Văn T, sinh năm: 1961 (vắng mặt);

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà 06, đường H, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

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

1. Chị Nguyễn Thị Diễm H, sinh năm 1975 (có mặt);

2. Anh Đinh Công B, sinh năm 1974 (là chồng chị Nguyễn Thị Diễm H, có mặt);

Địa chỉ: Số nhà 04, đường H, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang;

3. Ông Đào Văn M, sinh năm 1965 (vắng mặt);

4. Bà Bùi Thị L, sinh năm 1966 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ 13, khu phố 5, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

5. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1939 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số nhà 16, ngõ 39, đường H, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt);

6. UBND thành phố B, tỉnh Bắc Giang, người đại diện theo pháp luật: Ông Mai S - Chủ tịch UBND thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh T- Phó Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường thành phố B. Theo Quyết định ủy quyền số 3465/QĐ-UBND ngày 20 tháng 11 năm 2018 (vắng mặt);

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Nguyễn Thị Diễm H:* Ông Nguyễn Văn Q - Luật sư Công ty Luật TNHH FC, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang (vắng mặt);

Địa chỉ: Số nhà 344, đường K, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q và đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q là chị Nguyễn Thị Diễm H trình bày:*

Chị là con gái của ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q, chị được bố mẹ chị ủy quyền tham gia giải quyết việc kiện đối với ông Đào Văn Tuấn, bà Nguyễn Thị B, theo giấy ủy quyền ngày 25/8/2011. Nguồn gốc thửa đất số 165 tờ bản đồ số 11 diện tích 23,40m^2 địa chỉ thửa đất: Khu phố 1, phường N, thị xã B, tỉnh Bắc Giang (nay là số nhà 06, đường H, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang) của bố mẹ chị là do bố mẹ

chị được bà ngoại chị là cụ Trần Thị T cho thừa kế. Tổng diện tích ban đầu là 79,4m^2, năm 1998, Nhà nước thu hồi 56m^2 để làm đường H, diện tích còn lại là 23,40 m^2, đã được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là Ủy ban nhân dân thành phố B), tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/12/2004 đối với diện tích 23,40m^2 cho bà Phạm Thị Q và ông Nguyễn Xuân T. Tháng 4/1999 bố mẹ chị xây nhà hai tầng trên diện tích đất trên, nhưng bố mẹ chị không xây hết đất vì đất có góc chéo hình tam giác, bố mẹ chị để lại để xây công trình phụ. Gia đình ông Đào Văn T và bà Nguyễn Thị B đã xây nhà hai tầng lên cả phần đất mà bố mẹ chị để lại. Diện tích đất của bố mẹ chị theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp là 23,40 m^2. Địa chính phường đo lại chỉ còn 16,68 m^2, như vậy diện tích theo bìa đỏ còn thiếu khoảng 6m^2. Chị được bố mẹ chị ủy quyền yêu cầu ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị B phải trả lại cho bố mẹ chị diện tích còn thiếu là 6,4 m^2.

Tại phiên tòa sơ thẩm chị Nguyễn Thị Diễm H là đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q trình bày: Theo kết quả đo đạc của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang thì diện tích hiện tại của thửa đất của bố mẹ bà còn 18m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q là 23,4m^2. Diện tích thiếu là 5,4m^2, chị thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị B phải trả lại cho ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q 5,4m^2 đất lấn chiếm, ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q không nhận bằng tiền.

** Tại bản tự khai, quá trình tham gia tố tụng bị đơn là ông Đào Văn T và bà Nguyễn Thị B trình bày:* Vợ chồng ông bà có nhận được các giấy báo của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Giang nhưng vì vợ chồng ông bà không lấn chiếm đất của ai và không tranh chấp đất của ai, do vậy vợ chồng ông bà không đến Tòa án làm việc cũng như không có mặt tại các phiên xét xử của Tòa án. Vợ chồng ông trình bày về yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q do chị Nguyễn Thị Diễm H là con gái ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q đại diện khởi kiện đối với vợ chồng ông bà như sau: Năm 2011, vợ chồng ông bà có mua của ông Đào Văn M, bà Bùi Thị L thửa đất số 175, tờ bản đồ số 11, diện tích 59,0m^2, địa chỉ thửa đất đường H, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Sau khi mua đất trên, cùng năm 2011 vợ chồng ông bà có xin cấp phép xây dựng và vợ chồng ông bà có xây nhà ba tầng trên diện tích đất trên. Thời điểm vợ chồng ông bà mua thửa đất trên thì trên đất có nhà cấp 4 cũ, vợ chồng ông bà phá đi và xây mới nhà như hiện nay. Thửa đất trên vợ chồng ông bà mua của ông Đào Văn M, bà Bùi Thị L có tứ cận tiếp giáp như sau: Mặt

tiền hướng đông bắc giáp với đường H; đằng sau đất là hướng Nam giáp với đường ngõ; bên phải đất là hướng đông giáp với đất nhà ông M, bà Q; bên trái đất là hướng tây giáp với nhà chị Nguyễn Thị Diễm H, anh Đinh Công B.Thời điểm vợ chồng ông bà mua đất làm nhà năm 2011 thì nhà ông M, bà Q cũng như nhà anh Đinh Công B, chị Nguyễn Thị Diễm H đã xây nhà kiên cố, vợ chồng ông bà làm nhà sau cùng. Khi vợ chồng ông bà xin cấp phép xây dựng, trong hồ sơ có biên bản xác định sơ đồ mặt bằng và vị trí công trình xây dựng do Phòng quản lý đô thị thành phố B, tỉnh Bắc Giang lập có chữ ký của các hộ tiếp giáp, anh Đinh Công B, chị Nguyễn Thị Diễm H ký vào biên bản trên. Vợ chồng ông bà xây dựng nhà thời điểm tháng 2/2011 đến tháng 6/2011 vợ chồng ông bà xây dựng xong. Trong thời gian làm nhà không có ai tranh chấp với vợ chồng ông bà và cũng không có ai khởi kiện vợ chồng ông bà. Đến cuối năm 2011, lúc đó vợ chồng ông bà làm nhà xong rồi, vợ chồng ông bà thấy Ủy ban nhân dân phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang mời vợ chồng ông bà lên hòa giải, thì vợ chồng ông bà mới biết chị Nguyễn Thị Diễm H có đơn kiện vợ chồng ông bà .Nhà đất chị Nguyễn Thị Diễm H, anh Đinh Công B đang ở là đất của ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q nay là số nhà 04, đường H, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Đối với kết quả giải quyết của Ủy ban nhân phường N, cũng như kết quả định giá, kết quả đo vẽ của Sở tài nguyên và Môi trường, những tài liệu chứng cứ Tòa án thu thập được, Tòa án có công bố cho vợ chồng ông bà biết, vợ chồng ông bà không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q yêu cầu vợ chồng ông bà phải trả cho ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q diện tích đất là 6,4m^2 vợ chồng ông bà không nhất trí vì vợ chồng ông bà không lấn chiếm đất của ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q. Khi vợ chồng ông bà mua đất của ông Đào Văn M, bà Bùi Thị L thì ông Đào Văn M, bà Bùi Thị L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 59,0 m2. Diện tích đất này vợ chồng ông bà được cấp phép xây dựng và ở ổn định từ năm 2011 đến nay. Do vậy, việc ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q khởi kiện vợ chồng ông bà là không có căn cứ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra vợ chồng ông bà không có yêu cầu gì khác.

**Tại bản tự khai và quá trình tiến hành tố tụng cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Uỷ ban nhân dân thành phố B do ông Nguyễn Thanh T đại diện theo ủy quyền trình bày*:

- Quá trình sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận QSD đất: Bà Phạm Thị Q, ông Nguyễn Xuân T sử dụng thửa đất số 165, tờ bản đồ số 11, diện tích 79,38m^2 theo bản đồ địa chính năm 1998. Thửa đất có nguồn gốc là của cụ Trần Thị T (mẹ đẻ của bà Phạm Thị Q, bà Phạm Thị Q được thừa kế do cụ Trần Thị T đã chết). Năm 1998, nhà nước mở rộng đường HQ (nay là đường H) đã thu hồi 56m^2 đất ở của gia đình, diện tích đất ở còn lại là 23,38m^2. Ngày 20/10/2003, bà Phạm Thị Q có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và được UBND phường N xác nhận. Ngày 23/12/2004, bà Phạm Thị Q, ông Nguyễn Xuân T được UBND thị xã B cấp Giấy chứng nhận QSD đất tại thửa đất số 165, tờ bản đồ số 11, diện tích 23,4m^2.

Đối với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 11, diện tích 124,57m^2 theo bản đồ địa chính năm 1998 có nguồn gốc trước đây là của bà Nguyễn Thị T, ông Đào Viết Đ đã được Ủy ban hành chính thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất ngày 01/8/1977 với diện tích 103m^2. Ngày 06/12/2001, bà Nguyễn Thị T, ông Đào Viết Đ có Giấy bán nhà nhượng đất, trong đó chuyển nhượng một phần thửa đất với diện tích 64,4m^2 cho ông Đào Văn M, bà Bùi Thị L (có xác nhận của Tổ dân phố và UBND phường N). Ngày 30/01/2011, UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông Đào Văn M, bà Bùi Thị L tại Giấy chứng nhận QSD đất số BĐ 276512 số vào sổ cấp giấy H00244 - QĐ số 358/QĐ-UBND tại thửa đất số 175, tờ bản đồ số 11, diện tích 59,0m^2. Ngày 09/02/2011, ông Đào Văn M, bà Bùi Thị L lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích 59,0m^2 tại thửa đất số 175, tờ bản đồ số 11 cho ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị B và được Văn phòng Công chứng XG công chứng ngày 09/02/2011, đến nay ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị B đã được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận QSD đất.

- Việc thu hồi, bồi thường GPMB đường HQ: Theo hồ sơ bồi thường giải phóng mặt bằng đường HQ, hộ cụ Trần Thị T có thửa đất số 36 (theo bản đồ phục vụ bồi thường giải phóng mặt bằng), diện tích 74,8m^2. Nhà nước đã thu hồi 55,76m^2 và được bồi thường với tổng kinh phí là 84.000.000đồng, diện tích đất ở còn lại của hộ cụ Trần Thị T là 19,04m^2.

- Kết quả xem xét: Theo số liệu Phương án bồi thường hỗ trợ di chuyển giải phóng mặt bằng để xây dựng đường HQ, thị xã B (nay là đường H, thành phố B), cụ Trần Thị T có diện tích đất theo hiện trạng sử dụng là 74,8m^2 tại thửa đất số 36 (bản đồ phục vụ giải phóng mặt bằng) nhà nước thu hồi 55,76m^2 đất (phần diện tích này cụ Trần Thị T đã được bồi thường hỗ trợ với tổng kinh phí 84.000.000đồng), phần

diện tích còn lại của cụ Trần Thị T là 19,04m^2. Tuy nhiên, khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Q (là con gái của cụ Trần Thị T được thừa kế), UBND phường N đã hướng dẫn hộ gia đình kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính năm 1998 của phường N, cụ thể: Diện tích đối với thửa đất của bà Phạm Thị Q 79,38m^2 trừ đi diện tích thu hồi đường HQ 56,0m^2, diện tích còn lại là 23,4m^2. Do vậy bà Phạm Thị Q được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 23,4m^2.

Diện tích thực tế còn lại của bà Phạm Thị Q sau khi thu hồi để làm đường HQ là 19,04m^2. Tuy nhiên, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Q ngày 23/12/2004 với diện tích 23,4m^2 là không khớp về diện tích theo số liệu hiện trạng bồi thường giải phóng mặt bằng. Đồng thời tại Giấy phép xây dựng số 63/GPXD ngày 14/4/1999 của UBND thị xã B cấp cho cụ Trần Thị T đã xác định diện tích thực tế của cụ Trần Thị T là 17,5m^2 (diện tích xây dựng nhà 02 tầng 35m^2).

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 276512, có số vào sổ H00244/QĐ số 358/QĐ-UBND do UBND thành phố B cấp ngày 30/01/2011 cấp cho ông Đào Văn M, bà Bùi Thị L có sự chồng lấn lên thửa đất của bà Phạm Thị Q là khoảng 1,0m^2. Phần diện tích này theo biên bản làm việc ngày 19/7/2011 của UBND phường N với bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T cho biết: *Phần diện tích này được cụ Trần Thị T cho bà Nguyễn Thị T sử dụng (khi cụ Trần Thị T còn sống - cụ Trần Thị T chết năm 1999), gia đình bà Nguyễn Thị T đã xây dựng toa lét để sử dụng, đến năm 2001 bà Nguyễn Thị T bán nguyên trạng đất và tài sản trên đất cho ông Đào Văn M, bà Bùi Thị L.*

Đối với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 11, diện tích 59,0m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông Đào Văn M, bà Bùi Thị L (có sự chồng lấn lên thửa đất của bà Phạm Thị Q là khoảng 1,0m^2), thửa đất này ông Đào Văn M, bà Bùi Thị L đã chuyển nhượng cho ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị B. Theo quy định tại Điểm d, Khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 nhà nước không thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Tại phiên tòa ông Nguyễn Thanh T giữ nguyên quan điểm như đã trình bày.

+ Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/9/2019 bà Nguyễn Thị T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà đã nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân

thành phố B, trước đây bà có bán đất cho ông Đào Văn M và bà Bùi Thị L, nhưng do thời gian đã lâu, tuổi cao bà không nhớ cụ thể như thế nào. Bà đề nghị không hòa giải, không triệu tập bà, bà đề nghị xét xử vắng mặt bà.

+ *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đào Văn M, bà Bùi Thị L* hiện không rõ địa chỉ, Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Giang đã niên yết thông báo thụ lý và các văn bản tố tụng tại nơi cư trú cuối cùng của ông Đào Văn M và bà Bùi Thị L địa chỉ tổ 13, khu phố 5, phường N, thành phố B theo đúng quy định.

+ Qúa trình giải quyết vụ án, chị Nguyễn Thị Diễm H là đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Quyền có đơn đề nghị xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với diện tích đất tranh chấp.

* *Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ:*

Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Bắc Giang ngày 30/8/2018 như sau**:** Thửa đất của ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Quyền có diện tích là 18m^2. Chiều dài của các cạnh cụ thể: 1-2, chiều dài 5,62m; 2-3, chiều dài 2,61m; 3-4, chiều dài 4,03m; 4-1, chiều dài 6,15m.

* *Kết quả định giá tài sản ngày 28/8/2018 như sau:*

Theo giá nhà nước là 18.000.000 đồng/m^2; theo giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương là 30.000.000 đồng/m^2.

Ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị B không hợp tác, cản trở việc xem xét thẩm định tại chỗ nên không xem xét thẩm định tại chỗ được thửa đất số 175 tờ bản đồ số 11 chủ sử dụng là ông Đào Viết Tuấn, bà Nguyễn Thị B.

Với nội dung vụ án như trên, bản án số 58/2019/DS- ST ngày 25/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Giang đã quyết định:

1. Căn cứ khoản 5 Điều 105, Điều 107 của Luật đất đai năm 2003. Khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 163; khoản 2 Điều 169; khoản 1 Điều 174; Điều 255; Điều 256 của Bộ luật dân sự năm 2005. Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 Tòa án.

2. Xử:

2.1.Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q đối với ông Đào Văn T và bà Nguyễn Thị B phải trả diện tích đất 5,4 m^2 tại địa chỉ số nhà 06, đường H, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

2.2. Về án phí:

2.3. Ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

2.4. Hoàn trả ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q số tiền tạm ứng án phí 900.000 đồng theo biên lai số AA/2010/001804 ngày 21/11/2011 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, do chị Nguyễn Thị Diễm H nộp thay.

2.5. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q phải chịu 3.977.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Xác nhận ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Quyền đã thi hành xong.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/11/2019 ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q kháng cáo bản án sơ thẩm, ngày 15/11/2019 Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang thông báo để ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q sửa đổi, bổ sung đơn kháng cáo; ngày 06/11/2019 ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q sửa đổi, đơn kháng cáo theo yêu cầu của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Nội dung kháng cáo: Kháng cáo toàn bộ bản án số 58/2019/DS- ST ngày 25/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Đề nghị tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q, buộc ông Đào Văn Tuấn, bà Nguyễn Thị B phải trả ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q 6,4m^2 đất trị giá 768.000.000đ (bẩy trăm sáu mươi tám triệu đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Nguyễn Thị Diễm H là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q không thay đổi, bổ sung, rút yêu cầu khởi kiện, không thay đổi, bổ sung, rút kháng cáo. Ông Đào Văn T và bà Nguyễn Thị B đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai.

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, chị Nguyễn Thị Diễm H đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ lại thửa đất số 165 tờ bản đồ số 11 phường N, thành phố B tên chủ sử dụng bà Phạm Thị Q, ông Nguyễn Xuân T. Ngày 29/6/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ theo yêu cầu của chị Nguyễn Thị Diễm H (quá trình xem xét thẩm định tại chỗ có kết hợp đối chiếu

bảng kê tọa độ trong hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 6/1/1998 của thửa đất số số 165 tờ bản đồ số 11 phường N, thành phố B kèm theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Kết quả xác định được: Thửa đất số 165 tờ bản đồ số 11 phường N, thành phố B có hình đa giác, diện tích 22,3m^2, cạnh phía đông bắc giáp đường H có số đo 8,81m; phía đông giáp thửa đất số 175 tờ bản đồ số 11 chủ sử dụng ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị B có hình tam giác ABC diện tích 1,6m^2 (trong tổng diện tích 22,3m^2 của thửa đất thì ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q đang sử dụng diện tích 18,3m^2, 2,4m^2 đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q nhưng đang được sử dụng làm vỉa hè, diện tích ông Đào Văn T bà Nguyễn Thị B đang sử dụng 1,6m^2 có hình tam giác ABC đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 276447 ngày 04/3/2011 mang tên chủ sử dụng ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị B.

Như vậy xác định được diện tích đất có tranh chấp giữa ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q là 1,6m^2 đất có hình tam giác ABC trên sơ đồ.

Luật sư Nguyễn Văn Q vắng mặt nhưng có gửi bài phát biểu luận cứ của Luật sư cho Hội đồng xét xử với nội dung:

Bà Nguyễn Thị T được cấp 103m^2 đất, đã bán cho ông Hoàng Văn M, bà Ngô Thị Q 51m^2 còn lại 52m^2 bán cho ông Đào Văn M, bà Bùi Thị L nhưng Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đào Văn M, bà Bùi Thị L 59m^2, chênh lệch 07m^2 nhưng Ủy ban nhân dân thành phố B có văn bản khẳng định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đào Văn M chồng lấn sang đất của ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q 1m^2 là vô lý.

Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Giang thừa nhận khi còn sống cụ Trần Thị T có cho bà Nguyễn Thị T mượn đất để làm công trình phụ là đúng sự thật, nhưng lại lấy số liệu cấp phép xây dựng cho ông Nguyễn Xuân T 17,5m^2 để chứng minh diện tích đất của ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q chỉ có 19m^2 là không đúng sự thật khách quan. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì diện tích đất nhà ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q là 23,4m^2, đất của ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị B chồng lấn lên đất của ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q 6,4m^2 là có căn cứ. Do vợ chồng ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị B đã xây nhà 3 tầng kiên cố nên không thể phá đi nên theo quy định của pháp luật, nên ông Đào Văn T bà Nguyễn Thị B phải bồi thường cho ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q 6,4m^2 x 120.000.000đ/m^2 = 768.000.000đ.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q, buộc ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị B phải bồi thường cho ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q 768.000.000đ.

Chị Nguyễn Thị Diễm H đại diện cho ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q trình bày: Nguồn gốc thử đất số 165 tờ bản đồ số 11 là do cụ Trần Thị T cho bà Phạm Thị Q được thừa kế từ năm 2002. Năm 1999 nhà nước thu hồi 56m^2 để mở rộng đường HQ đã thu hồi 56m^2 còn lại 24m^2. Ngày 23/12/2004 bà Phạm Thị Q được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 23,40m^2. Năm 2010 gia đình chị làm nhà mời phát hiện thiếu đất do ông Đào Văn Tuấn đã xây dựng nhà đã lấn sang phần đất có hình tam giác của gia đình chị về hướng đông nam, gia đình chị có yêu cầu Ủy ban nhân dân phường N giải quyết nhưng không được giải quyết. Chị xác định, diện tích 5,4m^2 của gia đình chị còn thiếu là do bà Nguyễn Thị T đã bán cho ông Đào Văn M, bà Bùi Thị L phần đất cụ Trần Thị T cho bà Nguyễn Thị T mượn có hình tam giác, sau đó ông Đào Văn M, bà Bùi Thị L tiếp tục bán cho ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị B, hiện tại ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị B đang sự dụng diện tích của gia đình chị còn thiếu là 5,4m^2, theo giá thị trường thì vị trí đất tranh chấp có giá là 120.000.000đ/m^2. Chị yêu cầu ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị B trả cho ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q 5,4m^2 đất còn thiếu, ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q không đồng ý nhận bằng tiền mặt.

Anh Đinh Công B trình bày: Anh là chồng của chị Nguyễn Thị Diễm H, hiện nay vợ chồng anh được ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q cho ở trên thửa đất số 165 tờ bản đồ số 11, khi về ở trên đất anh cũng không để ý diện tích đất có thiếu hay không, đến năm 2010 anh làm nhà mới phát hiện thửa đất của ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q thiếu diện tích, phần diện tích đất thiếu của ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q là do ông Đào Văn T bà Nguyễn Thị B đang sử dụng tại vị trí giáp ranh hai thửa đất có hình tam giác về phía đông bắc giáp mặt đường H. Anh đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q do chị Nguyễn Thị Diễm H đại diện theo ủy quyền.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ theo đúng các quy định của pháp

luật Tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết và xét xử vụ án. Nguyên đơn chấp hành theo đúng các quy định của pháp luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng các quy định của pháp luật Tố tụng dân sự.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Sửa án sơ thẩm.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q về đòi diện tích đất đối với ông Đào Viết Tuấn, bà Nguyễn Thị B. Buộc vợ chồng ông Đào Viết Tuấn, bà Nguyễn Thị B phải trả cho ông Nguyễn Xuân T bà Phạm Thị Q 48.000.00đồng (giá trị 1,6m^2 đất tại thửa số 165 tờ bản đồ số 11 địa chỉ: Khu phố 1, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của các đương sự có liên quan đến kháng cáo tại phiên tòa: Ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị B, ông Đào Văn M, bà Bùi Thị L, bà Nguyễn Thị T đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1]. Đối với nguồn gốc, diện tích và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 165, tờ bản đồ số 11, diện tích 23,40m^2; địa chỉ thửa đất khu phố 1, phường N, thị xã B (nay là thành phố B) thì thấy: Nguồn gốc thửa đất là của cụ Trần Thị T là mẹ đẻ bà Phạm Thị Q. Năm 1999 cụ Trần Thị T chết, bà Phạm Thị Q được thừa kế diện tích đất 24m^2 còn lại của cụ Trần Thị T sau khi Nhà nước đã thu hồi vào mục đích mở rộng đường HQ (nay là đường H). Ngày 20/10/2003 bà Phạm Thị Q làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 23,4m^2 (bút lục 206), đơn của

bà Phạm Thị Q được Ủy ban nhân dân phường N xác nhận ngày 14/7/2004, nội dung xác nhận: Đất ở ổn định, không có khiếu kiện, tranh chấp, hợp quy hoạch, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 23,4m^2. Ngày 23/12/2004 Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 127203 ngày 23/12/2004 (bút lục số 27,28) mang tên chủ sử dụng: Ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q, diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 23,40m^2, thửa đất số 165, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất khu phố 1, phường N, thị xã B.

Trước khi ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ngày 14/4/1999, cụ Trần Thị T đã được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy phép xây dựng, diện tích xây dựng 01 nhà 02 tầng diện tích xây dựng 35 m^2. Tuy nhiên khi xây dựng nhà ở cụ Trần Thị T không xây dựng hết diện tích như giấy phép xây dựng đã được cấp phép mà cụ bớt lại một phần đất có hình tam giác tiếp giáp với thửa đất của hộ bà Nguyễn Thị T, phần diện tích đất này cụ Trần Thị T cho bà Nguyễn Thị T mượn để làm công trình vệ sinh. Tại biên bản cuộc họp giải quyết đơn của chị Nguyễn Thị Diễm H do Ủy ban nhân dân phường N, thành phố B tiến hành vào ngày 19/7/2011, bà Nguyễn Thị T thừa nhận phần diện tích đất bà Nguyễn Thị T làm nhà vệ sinh do cụ Trần Thị T cho nhưng không có văn bản, giấy tờ mà chỉ thỏa thuận miệng.

[2.2]. Đối với nguồn gốc, diện tích và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 175, tờ bản đồ số 11, diện tích 59,0m^2; địa chỉ thửa đất đường H, phường N, thành phố B thì thấy: Bà Nguyễn Thị T được Ủy ban hành chính thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất số 24/QLNĐ ngày 01/8/1977, diện tích là 103m^2 (bút lục số 444). Ngày 06/12/2001 bà Nguyễn Thị T bán cho ông Đào Văn M bà Bùi Thị L 64,40m^2 (bút lục số 448) có tư cận như sau: Phía nam giáp nhà ông P có chiều dài 13,85m, phía đông giáp đường HQ có chiều rộng 5,60m, phía Bắc giáp nhà ông Nguyễn Xuân T và nhà anh H có chiều dài 16,6m, phía tây giáp ngõ 14 có chiều rộng 3,50m^2 trong diện tích 64,40m^2 đất bà Nguyễn Thị T bán cho ông Đào Văn M, bà Bùi Thị L bao gồm cả phần đất có hình tam giác ABC thuộc thửa đất số 165 tờ bản đồ số 11 của cụ Trần Thị T cho bà Nguyễn Thị T làm nhờ công trình vệ sinh. Sau khi bán cho ông Đào Văn M, bà Bùi Thị L, diện tích đất của bà Nguyễn Thị T còn lại là

38,6m^2. Ngày 15/3/2008, bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn M và bà Ngô Thị Q 45,67m^2 (bút lục số 452).

Ngày 15/11/2010, ông Đào Văn M, bà Bùi Thị L có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, diện tích đất đề nghị cấp giấy là 60,45 m^2 (bút lục số 449). Ngày 30/01/2011, ông Đào Văn M, bà Bùi Thị L được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 276512 (bút lục số 94) tại thửa đất số 175, tờ bản đồ số 11, diện tích 59,0 m2, địa chỉ thửa đất đường H, phường N, thành phố B. Ngày 09/02/2011, ông Đào Văn M, bà Bùi Thị L chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị B (bút lục số 60). Ngày 04/3/2011, ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị B được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất trên (bút lục số 59). Ngày 02/3/2011, chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B cấp phép xây dựng cho ông Đào Văn T, với diện tích xây dựng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã được cấp. Trong hồ sơ cấp phép xây dựng của ông Đào Văn T có biên bản xác định sơ đồ mặt bằng và vị trí công trình xây dựng do Phòng quản lý đô thị thành phố B thực hiện. Gia đình ông Đào Văn T đã xây dựng nhà và ở từ đó đến nay.

Theo ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố B thể hiện: Đối với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 11, diện tích 59,0m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông Đào Văn M, bà Bùi Thị L (có sự chồng lấn lên thửa đất của ông Nguyễn Xuân T bà Phạm Thị Q là khoảng 1,0m^2), thửa đất này ông Đào Văn M, bà Bùi Thị L đã chuyển nhượng cho ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị B. Theo quy định tại Điểm d, Khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 nhà nước không thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

[3] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử thấy: Bản đồ địa chính số 11 năm 1998 thì cụ Trần Thị T được Nhà nước giao sử dụng 79,38m^2, tại thửa số 165. Tại bản danh sách các hộ được đền bù đường HQ do Ban quản lý đầu tư xây dựng thành phố B cung cấp thì cụ Trần Thị T có 79,4m^2 đất, bị Nhà nước thu hồi 56m^2; diện tích còn lại 23,4m^2. Diện tích đất còn lại nêu trên đã được UBND thị xã B cấp cho bà Phạm Thị Q, ông Nguyễn Xuân T, diện tích 23,4m^2

đất ở tại thửa số 165, tờ bản đồ số 11, khu phố 1, phường N, thị xã B. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đang có hiệu lực và giá trị pháp lý, chưa bị thu hồi hoặc hủy bỏ.

- Đối với đất của hộ ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị B: Nguồn gốc đất là của bà Nguyễn Thị T. Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất ngày 01/8/1977 do Ủy ban hành chính thị xã B cấp cho bà Nguyễn Thị T, diện tích 103m^2. Ngày 06/12/2011 bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng cho bà Bùi Thị L, ông Đào Văn M 64,40m^2; ngày 15/3/2008, bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn M và bà Ngô Thị Q 45,67m^2 (bút lục số 452). Như vậy tổng diện tích đất bà Nguyễn Thị T đã chuyển nhượng đã dôi dư 7,07m^2 so với diện tích đất bà Nguyễn Thị T được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất số 24/QLNĐ ngày 01/8/1977. Tại biên bản cuộc họp ngày 19/7/2011 do UBND phường N tổ chức, bà Nguyễn Thị T thừa nhận phần diện tích đất của bà Nguyễn Thị T làm nhà vệ sinh là của cụ Trần Thị T. Bà Nguyễn Thị T cho rằng phần diện tích đó cụ Trần Thị T đã cho bà, nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh việc cụ Trần Thị T cho bà đất.

- Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/6/2020 của Tòa án tỉnh Bắc Giang đã xác định được: Diện tích đất của hộ bà Phạm Thị Q, ông Nguyễn Xuân T bị gia đình ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị B đang sử dụng 1,6m^2 có hình tam giác ABC trên sơ đồ. Diện tích 1,6m^2 đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 127203 ngày 23/12/2004 cho ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q trong tổng số 23,40m^2, nhưng sau đó Ủy ban nhân dân thành phố B lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số BĐ 276512 ngày 30/01/2011 cho ông Đào Văn M, bà Bùi Thị L. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thành phố B cho ông Đào Văn M, bà Bùi Thị L có sự chồng lấn một phần (1,6m^2) lên diện tích đất đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân T bà Phạm Thị Q như ý kiến của đại diện Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Giang gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q. Ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị B đang trực tiếp quản lý, sử dụng 1,6m^2 đất thuộc thửa 165 tờ bản đồ số 11 là quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q. Do vậy, ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị B phải có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q là chủ sử dụng đất hợp pháp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 127203 ngày 23/12/2004 (bút lục số 27,28) là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 105 của Luật đất đai năm 2003 và quy định tại khoản 5 Điều 166 Luật đất đai năm 2013. Bản án sơ thẩm không chấp nhận

yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q là không phù hợp với quy định tại Điều 105 Luật đất đai năm 2003 và Điều 166 Luật đất đai năm 2013. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy: Ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q do chị Nguyễn Thị Diễm H đại diện khởi kiện yêu cầu ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị B phải trả 5,4m^2 đất không có căn cứ để chấp nhận toàn bộ mà chỉ có căn cứ để chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q, cần buộc ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị B trả cho ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q 1,6m^2 đất tại thửa đất số 165 tờ bản đồ số 11 phường N, thành phố B là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 105 Luật đất đai năm 2003 và khoản 5 Điều 166 Luật đất đai năm 2013. Tuy nhiên sau khi nhận chuyển nhượng ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị B đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp phép xây dựng và ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị B đã xây dựng công trình nhà ở kiên cố nên không thể tháo dỡ công trình để trả lại đất cho ông Nguyễn Xuân T và bà Phạm Thị Q được mà cần buộc ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị B phải trả cho ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q bằng tiền. Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Nguyễn Thị Diễm H trình bày, giá trị quyền sử dụng đất tại vị trí có tranh chấp thực tế trên thị trường là 120.000.000đ/m^2. Hội đồng xét xử thấy: Ở thủ tục xét xử sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã thành lập Hội đồng định giá với các thành phần đúng với quy định tại Điều 104 của Bộ luật tố tụng dân sự, sau khi có kết quả định giá tài sản, các đương sự không ai có ý kiến khiếu nại. Các đương sự không ai có kháng cáo về giá của tài sản đã được định giá, không có căn cứ chứng minh kết quả định giá lần đầu không chính xác hoặc không phù hợp với giá thị trường nơi có tài sản định giá. Giá trị quyền sử dụng 1,6 m^2 đất theo kết quả định giá của Hội đồng định giá là có căn cứ để chấp nhận, vì vậy cần buộc ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị B trả cho ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q giá trị 1,6 m^2 đất x 30.000.000 đồng/m^2 = 48.000.000 đồng, như vậy là bảo đảm được quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q mà vẫn duy trì, bảo tồn được công trình xây dựng là tài sản hợp pháp của ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị B.

Do ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đào Văn M, bà Bùi Thị L là ngay tình, ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị B có quyền khởi kiện yêu cầu hoàn trả số tiền ông bà phải trả cho ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

[4].Về án phí dân sự: Do yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q được chấp nhận một phầm nên ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự. Ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q là người cao tuổi nên được miễn án phí

dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Các đương sự không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[5]. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản: Số tiền chi phí thẩm định đo bằng máy, chi phí định giá tài sản và thu thập tài liệu chứng cứ của Tòa sơ thẩm là 3.977.000; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp phúc thẩm là 5.657.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, do vậy bị đơn phải chịu chi phí tố tụng theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 148, khoản 6 Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q (do chị Nguyễn Thị Diễm H đại diện theo ủy quyền). Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 58/2019/DS- ST ngày 25/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Căn sứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 105, Điều 107 của Luật đất đai năm 2003; Điều 163; khoản 2 Điều 169; khoản 1 Điều 174; Điều 255; Điều 256 của Bộ luật dân sự năm 2005; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 Tòa án.

Xử:

1.Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q yêu cầu ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị B trả 5,4m^2 đất tại thửa số 165 tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất: Khu phố 1, phường N, thị xã B (nay có địa chỉ là số nhà 06, đường H, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q đối với ông Đào Văn T và bà Nguyễn Thị B. Buộc ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị B phải trả ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q 48.000.000đ (bốn mươi tám triệu đồng, là giá trị 1,6m^2 đất thuộc thửa số 165 tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất: Khu phố

1, phường N, thị xã B, nay có địa chỉ là số nhà 06, đường H, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang). Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền phải thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Án phí: Ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị B phải chịu 2.400.000đ (hai triệu bốn trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q. Hoàn trả ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q số tiền tạm ứng án phí 900.000 đồng theo biên lai số AA/2010/001804 ngày 21/11/2011 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bắc Giang do chị Nguyễn Thị Diễm H nộp thay.

4. Chi phí tố tụng: ông Đào Văn T, bà Nguyễn Thị B phải chịu 9.634.000đ (chín triệu sáu trăm ba mươi tư nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Số tiền chi phí định giá tài sản, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ thu của ông Đào Viết Tuấn, bà Nguyễn Thị B được hoàn trả cho ông Nguyễn Xuân T, bà Phạm Thị Q.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5. Án xử phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TAND TP BG;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Chi cục THADS TP BG;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Xuân Thạo