TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LƯƠNG TÀI** **TỈNH BẮC NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 06/2023/DS-ST
Ngày: 19-4-2023
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất, kiện đòi tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LƯƠNG TÀI, TỈNH BẮC NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm pH - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hoan

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Duy Mạnh, ông Nguyễn Xuân Quốc

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Thập - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên toà: Ông Đỗ Tá Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 19/4/2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 60/2022/TLST-DS ngày 09/12/2022 về "Tranh chấp về kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, kiện đòi tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2023/QĐXXST-DS ngày 14/3/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Đàm Thị C, sinh năm 1989
Trú tại: Khu 6, phường ĐP, thành phố BN, tỉnh Bắc Ninh
"Có mặt"

Bị đơn: Ông Nguyễn Đăng T, sinh năm 1962
Bà Nguyễn Thị D, S năm 1965
Cùng trú tại: Thôn TX, xã TX, huyện LT tỉnh Bắc Ninh
"Vắng mặt"

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 2004
Trú tại: Thôn TX, xã TX, huyện LT, tỉnh Bắc Ninh
"Vắng mặt"

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là chị Đàm Thị C trình bày:

Thửa đất số 217, tờ bản đồ số 04 do chị nhận chuyển nhượng từ tHg 3 năm 2022, đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/4/2022, tên chủ sử dụng đất là Đàm Thị C. Diện tích đất khi được cấp GCN là 551.0 m^2, diện tích trong GCN so với GCN của chủ sử dụng cũ là không thay đổi; hiện trạng thửa đất khi chị nhận chuyển nhượng là đất trống, không có nhà ở, cây cối và công trình xây dựng khác trên đất. THg 5 năm 2022, do chị có nhu cầu tách thửa đất số 217 thành nhiều thửa khác nhau nên chị đã mời đơn vị đo đạc về đo đạc toàn bộ thửa đất, kết quả đo đạc thể hiện diện thích đất thực tế so với diện tích được cấp Giấy chứng nhận không đúng, cụ thể diện tích thực tế bị thiếu khoảng 90m^2, diện tích 90m^2 hiện tại ông Nguyễn Đăng T và bà Nguyễn Thị D là chủ sử dụng thửa đất số 201, tờ bản đồ số 4 đang sử dụng để trồng rau và xây tường bao, xây trụ cổng. Trong quá trình đo đạc, kiểm tra diện tích đất trên thực tế, chị đã mời vợ chồng ông T, bà D ra chứng kiến. Sau khi phát hiện ra diện tích đất nhà chị bị thiếu và ông T, bà D đang sử dụng, chị đã gặp ông T bà D để thương lượng và hòa giải. Tại buổi hòa giải ngày 19/3/2022 hai bên đã lập "Biên bản thỏa thuận và cam kết hai bên không tranh chấp" với nội dung: Phía ông T, bà D đồng ý trả lại phần diện tích tranh chấp ở phía tiếp giáp được các bên đo đạc. Chị C đồng ý hiến lại một phần đất tiếp giáp cho ông T, bà D phía sân và cổng. Chị C được nhận lại phần diện tích tranh chấp tại khu vườn của ông T, bà D đang sử dụng, diện tích đo đạc thực tế là 71,5m^2, chị C đồng ý tặng lại cho ông T, bà D phần diện tích giáp sân và cổng sau khi trừ đi 71,5m^2 và trả thêm cho ông T bà D số tiền 150.000.000 đồng. Chị đã đưa cho ông T, bà D đủ số tiền 150.000.000 đồng. Khi chị yêu cầu ông T, bà D ký thủ tục để trả lại diện tích 71,5 m^2 theo thỏa thuận ngày 19/3/2022 thì ông T, bà D không ký. Do vậy, chị làm đơn khởi kiện gửi UBND xã Trừng Xá và Tòa án nhân dân huyện Lương Tài giải quyết.

Sau khi thụ lý đơn, Tòa án đã chuyển hồ sơ sang trung tâm hòa giải, đối thoại tại Tòa án. Tại biên bản hòa giải ngày 11/11/2022, hòa giải viên là ông Nguyễn Duy Vui đã tiến hành hòa giải, có mặt chị, vợ chồng ông T và đại diện UBND xã Trừng Xá, trưởng thôn Trừng Xá; hai bên đã thống nhất thỏa thuận: "Ông Nguyễn Đăng T và bà Nguyễn Thị D có trách nhiệm trả lại cho chị Đàm Thị C diện tích đất mà ông T, bà D đang sử dụng thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị C là 79,3m^2 theo như kết quả đo đạc ngày 11/11/2022 của công ty TNHH đo đạc và bản đồ Kinh Bắc. Chị Đàm Thị C có trách nhiệm cắt 12,5m^2 đất làm lối đi chung theo đúng như phiếu xác nhận kết quả đo đạc của công ty TNHH đo đạc và bản đồ Kinh Bắc đo đạc ngày 11/11/2022, tính từ điểm ngoài cùng của vỉa hè đến gốc đất nhà chị C theo đúng như kết quả đo đạc. Ông Nguyễn Đăng T và bà Nguyễn Thị D được nhận số tiền 150 triệu đồng do chị C tự nguyện trích trả (hai bên đã giao nhận tiền cho nhau xong). Chị C có trách nhiệm xây tường bao ngăn cách giữa đất của chị C và lối đi chung, phá tường bao do nhà ông T xây từ trước". Biên bản về phiên hòa giải có đầy đủ các bên tham gia ký. Tại buổi hòa giải

ông Nguyễn Duy Vui đã giao giấy mời hai bên tham gia phiên họp ghi nhận kết quả hòa giải vào ngày 25/11/2022; đến hẹn chị có mặt nhưng ông T bà D vắng mặt, hòa giải viên gọi điện cho ông T bà D thì ông T bà D xin hoãn phiên họp ghi nhận kết quả hòa giải sang ngày 01/12/2022. Nhưng đến ngày 01/12/2022 ông T bà D vắng mặt. Mặc dù hòa giải viên đã giải thích rõ quy định của pháp luật và chị cũng rất thiện chí hòa giải để mong đảm bảo tình nghĩa hàng xóm, láng giềng nhưng ông T bà D vẫn không chấp nhận thỏa thuận. Do vụ việc hòa giải viên hòa giải không thành nên chị đề nghị chuyển hồ sơ vụ việc sang Tòa án để thụ lý, giải quyết theo quy định của pháp luật. Nay chị đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lương Tài giải quyết:

1. Buộc ông Nguyễn Đăng T và bà Nguyễn Thị D phá dỡ trụ cổng, tường hoa và một số cây rau màu để trả lại cho chị diện tích 91,8m^2 đất ở.

2. Buộc ông T, bà D trả lại cho chị số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Tại phiên hòa giải lần thứ 2 và tại phiên tòa hôm nay, chị C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, chị không nhất trí với phương án mà ông T, bà D đã đưa ra là nếu chị nhất trí cắt trả vợ chồng T, bà D diện tích đất tính từ mép trong vỉa hè, không ảnh hưởng đến trụ cổng nhà ông bà thì ông T, bà D sẽ trả chị C phần đất còn lại vì đằng nào ông T, bà D cũng nhận số tiền 150.000.000 đồng của chị C rồi. Chị đề nghị Tòa án buộc ông T, bà D phải trả lại cho chị đủ diện tích 91,8m^2 đất ở và trả cho chị số tiền: 150.000.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 04 tHg 01 năm 2023 và những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Nguyễn Đăng T và bà Nguyễn Thị D trình bày:

Ông bà là chủ sử dụng thửa đất số: 201, tờ bản đồ số: 4, địa chỉ tại thôn Trừng Xá, xã Trừng Xá, huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh. Nguồn gốc thửa đất là do bố mẹ ông T để lại cho hai vợ chồng ông bà, vợ chồng ông bà bắt đầu sử dụng từ năm 1985, diện tích đất khi ông bà bắt đầu sử dụng là 420m; thửa đất số 201 chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. THg 2 năm 2010, ông bà mua của ông Nguyễn Đình H và bà Nguyễn Thị S là chủ sử dụng thửa đất số 217, tờ bản đồ số 4 diện tích đất có chiều ngang là khoảng 5m, chiều dài khoảng 13m, mục đích để mở lối đi cho nhà ông Lục là em trai ông bà ở phía sau, còn phần lối đi chung của hai nhà, gia đình ông bà sẽ sử dụng. Khi mua giữa ông bà và ông H bà S không lập văn bản, hợp đồng, chỉ thỏa thuận bằng miệng, cũng không đo đạc diện tích cụ thể mà chỉ áng chừng chiều ngang, chiều dài, hai bên không thông qua chính quyền thôn, xã. Khi mua đất do nhà ông H, bà S chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Giá hai bên thỏa thuận là 4.500.000 đồng, ông bà đã giao đủ tiền cho ông H, bà S. Khi giao tiền chỉ có cụ Tâm là bố ông T làm chứng, giao tiền cũng là giao trực tiếp, không lập văn bản, giấy tờ. Hiện trạng phần đất khi mua có móng nhà cũ của nhà ông H, ông H đã phá từ trước và tường cao khoảng hơn 1 m.

Sau khi mua ông H tự phá tường cũ, xây tường mới cao hơn để ngăn cách giữa phần đất nhà ông H đã bán cho ông bà và phần đất còn lại của nhà ông H. Kể từ khi mua cho đến nay ông bà là người sử dụng diện tích đất đã mua, còn ông H bà S là người đóng thuế, phí và các khoản có liên quan đến phần đất này; trong quá trình sử dụng ông bà chỉ đổ thêm đất ít đất để trồng cây, trồng rau chứ chưa xây dựng, tôn tạo gì thêm. Do thửa đất nhà ông bà và thửa đất nhà ông Lục là hai thửa cuối cùng của xóm và nhà ông Lục lại mở lối đi ở phía khác nên ông bà sử dụng cả phần lối đi chung của hai thửa và phần đất đã mua lại của ông H, bà S. Kể từ khi mua phần đất cho đến nay giữa nhà ông bà, ông H bà S và các hộ liền kề không có tranh chấp gì. Ông H, bà S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi nào ông bà không biết, ông H, bà S cũng không báo cho ông bà biết để làm thủ tục chuyển nhượng phần đất đã mua theo quy định của pháp luật. Đầu năm 2022, ông bà được biết chị Đàm Thị C là người mua lại thửa đất số 217 của ông H bà S. Sau khi mua, chị C mời đơn vị đo đạc về đo đạc, phát hiện ra phần diện tích đất mà ông bà đã mua của ông H bà S vẫn nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 217 nên hai gia đình đã gặp gỡ và tự hòa giải, có lập biên bản thỏa thuận ngày 19/3/2022 viết tay với nội dung như chị C đã trình bày, ông bà đã nhận số tiền 150.000.000 đồng của chị C, ông bà cũng cam kết không tranh chấp, kiện tụng, tạo mọi điều kiện để chị C làm các thủ tục, giấy tờ và ký giáp ranh. Sau đó chị C mang giấy tờ nhờ chính quyền thôn Trừng Xá và chính quyền xã Trừng Xá xin xác nhận thì thôn, xã trả lời là không thể xác nhận được với lý do hai bên không được thỏa thuận liên quan đến phần đất là lối đi chung của nhà ông bà và nhà ông Lục. Do vậy chị C đã làm đơn gửi UBND xã Trừng Xá đề nghị hòa giải nhưng không thành. Trước khi thụ lý vụ án hòa giải viên cũng đã hòa giải nhưng do ông, bà không nhất trí phá trụ cổng nên hòa giải viên đã chuyển đơn của chị C sang Tòa án để thụ lý, giải quyết theo quy định của pháp luật. Nay chị C khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông bà phá dỡ tường, 1 trụ cổng, cây cối để trả lại cho chị C diện tích đất khoảng 91,8 m^2 và ông bà phải trả lại chị C số tiền 150.000.000 đồng. Quan điểm của ông bà là không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của chị C, đề nghị Tòa án công nhận thỏa thuận ngày 19/3/2022 giữa ông bà và chị C. Nếu trong trường hợp Tòa án không chấp nhận thỏa thuận ngày 19/3/2022 thì đề nghị Tòa án buộc ông H bà S phải trả lại cho ông bà giá trị phần đất mà ông bà đã mua của ông H bà S theo giá thị trường tại thời điểm xét xử. Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/02/2023 ông T bà D có quan điểm: Nếu chị C nhất trí cắt cho ông bà diện tích đất tính từ mép trong vỉa hè, không ảnh hưởng đến trụ cổng mà ông bà đã xây thì ông bà sẽ đồng ý trả lại chị C phần đất còn thừa vì đằng nào ông bà cũng đã nhận 150.000.000 đồng của chị C rồi. Nếu chị C không nhất trí với thỏa thuận như trên thì ông bà sẽ làm đơn gửi UBND xã Trừng Xá và UBND huyện Lương Tài đề nghị giải thích, bồi thường cho ông bà vì ông bà đã mua đất của ông H bà S rồi, ông H bà S cũng đã xây tường để ngăn cách phần đất đã bán cho ông bà rồi mà chính quyền xã, huyện vẫn làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất cả phần đất đã bán cho ông bà cho ông H bà S; ông bà cũng sẽ yêu cầu chính quyền xã, huyện phải cắt đủ trả ông bà đường đi là 3,2m chứ không thể nhỏ như hiện nay được. Còn việc làm đơn yêu cầu ông H bà S phải trả lại giá trị diện tích đất đã bán cho ông bà từ năm 2010 thì ông bà chưa làm và cũng chưa yêu cầu ông H bà S phải bồi thường thiệt hại vì khi mua đất hai bên không có giấy tờ, văn bản mà chỉ có cụ Tâm làm chứng nhưng cụ Tâm đã chết.

Về án phí: Ông T, bà D trình bày do ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị C và do chị C không nhất trí với phương án thỏa thuận mà ông bà đưa ra nên chị C phải chịu án phí; ông T có đơn đề nghị Tòa án miễn nộp tạm ứng án phí và án phí do ông là người cao tuổi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị H trình bày:

Chị là con gái của ông Nguyễn Đăng T và bà Nguyễn Thị D. Bố mẹ chị là chủ sử dụng thửa đất số: 201, tờ bản đồ số: 04 tại thôn Trừng Xá, xã Trừng Xá, huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh. Năm 2010 bố mẹ chị có mua lại khoảng hơn 70 m^2 đất thuộc thửa đất số: 217, tờ bản đồ số: 04, chủ sử dụng là ông Nguyễn Đình H và bà Nguyễn Thị S với giá 4.500.000 đồng. Tiền mua đất là của bố mẹ chị, khi đó chị em chị còn nhỏ không có đóng góp gì. Sau khi bán đất cho nhà chị thì ông H bà S còn tự xây tường để ngăn cách giữa phần đất đã bán cho nhà chị và đất của nhà ông H. Kể từ khi mua đến nay thì gia đình chị là người sử dụng diện tích đất trên. Nay chị Đàm Thị C cho rằng đã mua lại thửa đất số 217 của ông H bà S trong đó có cả diện tích đất mà bố mẹ chị đã mua của ông H bà S từ năm 2010 và yêu cầu bố mẹ chị phải trả cho chị C số tiền 150.000.000 đồng mà chị C đã tự đưa cho bố mẹ chị. Quan điểm của chị là khi bố mẹ chị mua đất của ông H bà S thì chị còn nhỏ, không có đóng góp tiền để bố mẹ chị mua đất, trong quá trình sử dụng thì chị cũng không có đóng góp gì đối với phần đất đang tranh chấp; đối với tranh chấp giữa chị C và ông T bà D chị đề nghị Tòa án làm việc với bố mẹ chị.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của ông Nguyễn Đình H và bà Nguyễn Thị S là chủ sử dụng ban đầu của thửa đất số 217, tờ bản đồ số 4: Ông H bà S trình bày: Ông bà là chủ sử dụng đầu tiên của thửa đất số 217, tờ bản đồ số 4; ông bà không bán đất cho ông H bà D và cũng không xây tường ngăn cách như ông H bà D đã trình bày.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc thửa đất 217 và 201, tờ bản đồ số 4. Kết quả như sau:

Diện tích đất tranh chấp giữa hộ chị Đàm Thị C và hộ ông Nguyễn Đăng T ở thôn Trừng Xá, xã Trừng Xá, huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh cụ thể như sau:

Phần diện tích 62,6m^2 đất lối đi chung được giới hạn bởi các điểm (2,3,4,5,6,8,9,10,16,15,14,17,18,22,24,25,2). Phần diện tích 91,8m^2 được giới hạn bởi các điểm (10,11,26,19,18,17,14,15,16,10). Phần diện tích 91,8m2 hiện tại ông T, bà D đang sử

dụng có 01 cây mít đường kính 15cm, 01 cây bưởi đường kính 5cm, 02 cây cau có chiều cao trên 3 m, tường bao phía mặt đường cao 1,5m, dài 6m, tường bao phía nam cao 1,5m, dài 15m, trụ cổng cao 2m, rộng 60cm; nền gạch đỏ 30x30cm chạy từ phía đông xuống phía tây và vỉa nằm trên lối đi chung.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Buộc bị đơn phải tháo dỡ tường, trụ cổng, một số cây ăn quả để trả lại cho nguyên đơn diện tích đất theo như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất; đồng thời yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền 150.000.000 đồng.

Đại diện VKSND huyện Lương Tài phát biểu ý kiến: Việc Tòa án tiến hành thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, đúng thời hạn quy định của pháp luật. Việc Tòa án thu thập chứng cứ và ra các văn bản tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện chấp hành đúng các quy định tại các Điều 70, 71 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt nên HĐXX xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định tại Điều 227,228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX:

Căn cứ khoản 2, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39; 91, 92, 147, 155, 156, 157, 165, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 26, 166, 170 và Điều 203 Luật đất đai 2013.

Căn cứ Điều 158, 163, 164, 166 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 12, 25, 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về phí, lệ phí Tòa án

Xử: Chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chị Đàm Thị C. Buộc ông Nguyễn Đăng T, bà Nguyễn Thị D và chị Nguyễn Thị H phải trả chị Đàm Thị C 91,8m^2 đất thuộc thửa đất 217 tờ bản đồ địa chính số 4 tại thôn Trừng Xá, xã Trừng Xá, huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh. Ông T, bà D, chị Hường có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ tài sản, công trình trên phần diện tích 91,8m^2 đất nêu trên. Buộc ông Nguyễn Đăng T và bà Nguyễn Thị D phải trả lại chị Đàm Thị C số tiền 150.000.000 đồng.

Về án phí các chi phí tố tụng các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về sự có mặt, vắng mặt của những người tham gia tố tụng:

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông Nguyễn Đăng T, bà Nguyễn Thị D và chị Nguyễn Thị H đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt,

do vậy HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt ông T, bà D, chị Hường là phù hợp với quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về người tham gia tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án xác định chị Nguyễn Thị Tuyết, chị Nguyễn Thị Tuyền, chị Nguyễn Thị Huê là các con gái của ông T, bà D. Tòa án đã đưa chị Tuyết, chị Tuyền, chị Huê vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, T, bà D trình bày, toàn bộ tiền mua đất của ông H là của ông bà, trong quá trình sử dụng chị Tuyết, chị Tuyền, chị Huê không có tài sản đóng góp, không có công sức gì trong việc tôn tạo phần đất; hiện tại chỉ có ông bà và chị Hường sử dụng phần đất trên còn chị Tuyết, chị Tuyền, chị Huê đã có gia đình riêng và ở nơi khác. Ông T, bà D đề nghị Tòa án không đưa chị Tuyết, chị Tuyền, chị Huê vào tham gia tố tụng. Chị Tuyết, chị Tuyền, chị Huê trình bày khi bố mẹ các chị mua lại phần đất của ông H bà S thì các chị còn nhỏ, không đóng góp tiền mua đất; trong quá trình sử dụng các chị cũng không đóng góp gì để tôn tạo phần đất trên, các chị đã lập gia đình riêng, hiện tại không còn sử dụng phần đất trên nữa nên tranh chấp giữa chị C và ông T, bà D các chị đề nghị Tòa án làm việc trực tiếp với bố mẹ các chị. Đối với số tiền 150.000.000 đồng là chị C đưa cho ông T, bà D các chị không sử dụng. Do vậy, Tòa án đã ban hành Thông báo xác định chị Tuyết, chị Tuyền, chị Huê không phải là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Chị C khởi kiện yêu cầu ông T, bà D phải tháo dỡ công trình, tài sản xây dựng trên diện tích 91,8 m^2 đất thuộc thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị và yêu cầu bị đơn phải trả lại cho chị số tiền 150.000.000 đồng. Bị đơn và các thành viên trong gia đình bị đơn đều khẳng định đã mua lại diện tích đất đang tranh chấp của ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị S. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã ban hành Thông báo số: 01/TB-TA ngày 16/12/2022 về việc xác định lại quan hệ tranh chấp là "Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất" và bổ sung quan hệ pháp luật tranh chấp là "Kiện đòi tài sản". Tuy nhiên, xét về bản chất, bị đơn tranh chấp với nguyên đơn về việc xác định ai là người có quyền sử dụng đất; đồng thời nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả nguyên đơn số tiền 150.000.000 đồng. Do vậy, HĐXX xét thấy cần xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" và "Kiện đòi tài sản" để đảm bảo áp dụng đúng các quy định pháp luật khi giải quyết vụ án.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn trình bày về nguồn gốc, diện tích đất; việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp quy định pháp luật, không có ý kiến gì thắc mắc. Căn cứ vào Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án công nhận lời trình bày của nguyên đơn về những nội dung nêu trên là sự thật. Do vậy, cần xác định thửa đất số 217, tờ bản đồ số 4, tại thôn Trừng Xá,

xã Trừng Xá, huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị Đàm Thị C.

Việc ông T, bà D cho rằng đã mua lại diện tích 91,8m^2 đang tranh chấp của ông Nguyễn Đình H và bà Nguyễn Thị S, Hội đồng xét xử xét thấy: Thửa đất số 217 có nguồn gốc là của ông Nguyễn Đình H và bà Nguyễn Thị S. THg 12 năm 2010 ông H, bà S được UBND huyện Lương Tài cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, diện tích đất khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 551m^2, trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H không thể hiện ông H bà S đã chuyển nhượng một phần đất trên cho ông T, bà D hay ai khác; trích lục bản đồ địa chính kèm theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng thể hiện phần diện tích 91,8m^2 vẫn nằm trong thửa đất số 217. Thửa đất số 217 đã qua 3 lần chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng diện tích vẫn là 551m^2. Ông H bà S trình bày không bán một phần thửa đất số 217 cho ông T, bà D và không xây tường ngăn cách; ông T, bà D cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã mua lại phần đất trên của ông H bà S. UBND xã Trừng Xá cũng xác định việc ông T, bà D và ông H, bà S mua bán đất không thông qua chính quyền địa phương, năm 2010 khi ông H bà S khai nhận để xin cấp GCN quyền sử dụng đất không khai báo nội dung gì liên quan đến chuyển nhượng một phần thửa đất 217 cho người khác nên ông H, bà S được cấp GCN đủ diện tích 551m^2 theo như trích lục bản đồ địa chính. Do vậy có đủ căn cứ để xác định phần đất 91,8m^2 từ trước đến nay vẫn nằm trong thửa đất số 217, ông T, bà D và chị Hường chiếm hữu, sử dụng phần đất này là không có căn cứ pháp luật, cần chấp nhận đơn khởi kiện của chị C. Buộc ông T, bà D phải phá dỡ toàn bộ tường, trụ cổng, cây cối lâm lộc trên đất, bàn giao mặt bằng phần diện tích đất mà ông T, bà D đã sử dụng và xây dựng công trình tài sản trên đất trả cho chị C. Tổng diện tích là 91, 8 m2 được giới hạn bởi các điểm 10,11,26,19,18,17,14,15,16,10 (Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Công ty TNHH đo đạc và bản đồ Kinh Bắc).

Đối với số tiền 150.000.000 đồng chị C đã giao cho ông T, bà D. Do ông T, bà D vi phạm thỏa thuận nên cần buộc ông T, bà D có trách nhiệm trả lại cho chị C toàn bộ số tiền trên.

[5] Đối với trình bày của ông T, bà D về việc yêu cầu Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị S phải bồi thường cho ông bà giá trị phần đất 91,8m^2, Tòa án cũng đã yêu cầu ông T, bà D làm đơn yêu cầu và nộp các tài liệu, chứng cứ chứng minh ông bà đã mua phần đất này của ông H, bà S nhưng ông bà không làm đơn và cũng không đưa ra được chứng cứ, tài liệu nào. Tại biên bản ghi lời khai ngày 16/02/2023 ông T bà D trình bày chưa yêu cầu Tòa án giải quyết nên HĐXX không đặt ra xem xét, giải quyết trong vụ án này. Tòa án sẽ xem xét, giải quyết bằng một vụ án khác nếu ông T, bà D có yêu cầu.

Đối với trình bày của ông T, bà D về yêu cầu UBND xã Trừng Xá, UBND huyện Lương Tài cắt trả đủ cho ông bà diện tích lối đi chung là 3,2m, do ông T bà D chỉ trình bày mà không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

Tòa án cũng đã tiến hành hòa giải đối với nguyên đơn và bị đơn nhưng do bị đơn vắng mặt tại hai phiên hòa giải và tại phiên tòa nên nguyên đơn và bị đơn không thể thỏa thuận về việc giải quyết vụ án được.

[6] Về án phí và các chi phí tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án chị Đàm Thị C trình bày ông T, bà D đã thanh toán cho chị 1.500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, số tiền còn lại chị tự nguyện chịu cả. Tuy nhiên tại phiên tòa chị đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để quyết định về án phí và các chi phí tố tụng. Do vậy ông Nguyễn Đăng T, bà Nguyễn Thị D phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản do yêu cầu khởi kiện của chị C được chấp nhận toàn bộ số tiền là 7.500.000đ. Xác nhận, ông T, bà D đã thanh toán cho chị C số tiền là 1.500.000 đồng, ông T, bà D phải thanh toán trả chị C số tiền còn lại là 6.000.000 đồng.

Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, HĐXX cũng chỉ xem xét để quyết định ai là người có quyền sử dụng đất, không xem xét giá trị đất, do đó theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326 của UBTVQH thì bị đơn chỉ phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Đối với yêu cầu kiện đòi tài sản là số tiền 150.000.000 đồng của chị C. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326 của UBTVQH thì bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự.

Do ông T là người cao tuổi, ông đã làm đơn đề nghị miễn mộp tạm ứng án phí và án phí nên HĐXX cần căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326 của UBTVQH, miễn nộp toàn bộ án phí cho ông Nguyễn Đăng T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 24 Điều 3, Điều 26, 166, 170 và Điều 203 của Luật đất đai 2013;

Căn cứ Điều 158, 163, 164, 166 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ khoản 2, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39; 91, 92, 147, 155, 156, 157, 165, 227, 228, 271, 273, 278, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 12, 25, 26, 27 của 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, quảy lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. ***Xử:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đàm Thị C. Buộc ông Nguyễn Đăng T, bà Nguyễn Thị D có trách nhiệm trả chị Đàm Thị C 91,8 m^2 đất thuộc thửa đất số 217, tờ bản

đồ số 4 tại thôn Trừng Xá, xã Trừng Xá, huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh. Phần diện tích 91,8m^2 này được giới hạn bởi các điểm 10,11,26,19,18,17,14,15,16,10 (Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Công ty TNHH đo đạc và bản đồ Kinh Bắc - *Có sơ đồ, vị trí diện tích đất kèm theo)*

2.2 Ông Nguyễn Đăng T, bà Nguyễn Thị D có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ công trình, tài sản, cây cối do ông T, bà D đã tạo lập nên trên phần diện tích 91,8m^2 nêu trên gồm: 01 cây mít, 01 cây bưởi, 02 cây cau, tường bao phía Đông giáp đường trục thôn cao 1,5m, dài 6m, tường bao phía Bắc thửa đất số 217 cao 1,5m, dài 15m, trụ cổng cao 2m, rộng 60cm.

Toàn bộ các tài sản, công trình do ông T, bà D, chị Hường xây dựng, tạo lập trên phần diện tích 91,8 m^2 đất nêu trên kể từ sau thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cũng bị tháo dỡ.

Buộc ông Nguyễn Đăng T và bà Nguyễn Thị D phải thanh toán trả chị Đàm Thị C số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng)

2. Về các chi phí tố tụng và án phí:

2.1. Về án phí: Miễn toàn bộ 150.000 đồng án phí tranh chấp quyền sử dụng đất và 3.750.000 đồng án phí tranh chấp về kiện đòi tài sản cho ông Nguyễn Đăng T. Bà Nguyễn Thị D phải chịu 150.000 đồng án phí tranh chấp quyền sử dụng đất và 3.750.000 đồng án phí tranh chấp về kiện đòi tài sản.

2.2. Về các chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn Đăng T, bà Nguyễn Thị D phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản do yêu cầu khởi kiện của chị C được chấp nhận toàn bộ số tiền là 7.500.000đ. Xác nhận, ông T, bà D đã thanh toán cho chị C số tiền là 1.500.000 đồng; ông T, bà D phải thanh toán trả chị C số tiền còn lại là 6.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tHg bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Trường hợp bản án 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 án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a 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.

3. Về quyền kHg cáo:

Đương sự có mặt được quyền kHg cáo trong hạn **15** ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt có quyền kHg cáo trong hạn **15** ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ tại nơi cư trú.

Nơi nhận:
- VKSND huyện Lương Tài;
- Chi cục huyện Lương Tài;
- Đương sự;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PH - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

- Phòng KTNV TAND tỉnh Bắc Ninh
- Lưu HS, VP.

Trần Thị Hoan