

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GIA B
TỈNH BẮC NINH**

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

Số: 15/2024/DSST

Ngày: 20/9/2024

v/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIA B - TỈNH BẮC NINH**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thạch Thiên Hà

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Chinh.

2. Bà Trần Thị Lịch

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phúc - Thư ký TAND huyện Gia B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gia B, tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Huyền - Kiểm sát viên

Trong ngày 20 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gia B, tỉnh Bắc Ninh tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 06/2023/TLST-DS ngày 16/10/2023 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2024/QĐXXST-DS ngày 21/8 /2024 của Tòa án nhân dân huyện Gia B, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn S, sinh năm 1971; trú tại: Thôn 3, xã Kim Lan, huyện Gia L, thành phố Hà Nội (có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của anh S: Anh Phạm Thanh G, sinh năm 1995 và chị Phạm Thị Thu, sinh năm 1994; cùng địa chỉ: Số 47A ngõ 105/2/35 Xuân La, Xuân Tảo, Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội (có mặt).

- Bị đơn: Bà Vũ Thị L (tên gọi khác Nguyễn Thị L), sinh năm 1955; trú tại: Thôn Đoan B, xã Đại B, huyện Gia B, tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Nguyễn Văn K, sinh năm 1977 (có mặt).

2. Nguyễn Văn N, sinh năm 1980 (có mặt).
 3. Chị Trần Thị T, sinh năm 1983 (có mặt)
- Cùng trú tại: Thôn Đoan B, xã Đại B, huyện Gia B, tỉnh Bắc Ninh.
4. Nguyễn Thị L2, sinh năm 1981 trú tại: Khu Phố Hồ, thị trấn Hồ, thị xã Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh (chị L2 uỷ quyền cho bà L – có mặt).
 5. Chị Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1978; trú tại: Thôn 3, xã Kim Lan, huyện Gia L, thành phố Hà Nội (chị H1 uỷ quyền cho anh S - có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn anh Nguyễn Văn S và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn anh Phạm Thanh G trình bày:

Năm 2004, anh Nguyễn Văn S có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn Ch một thửa đất có diện tích 153m² thuộc thửa 414; tờ bản đồ số 03; loại đất thổ cư; thời hạn sử dụng đất lâu dài; địa chỉ tại thôn Đoan B, xã , huyện Gia B, tỉnh Bắc Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 318175 được UBND huyện Gia B cấp ngày 12/6/2001 mang tên hộ ông Nguyễn Văn Ch. Hai bên có giao kết hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản và có sự xác nhận của cơ quan có thẩm quyền tại địa phương.

Số tiền chuyển nhượng đất các bên thoả thuận là 15.000.000đ, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông S đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông Ch, bà L. Số tiền mua đất là của ông S và vợ của ông S là bà Nguyễn Thị Thu H1 nên ông S xác định thửa đất nhận chuyển nhượng từ ông Ch là tài sản chung của hai vợ chồng ông.

Sau khi thanh toán tiền, các bên không xác định rõ mốc giới mà chỉ bàn giao đất bằng miệng, ông Ch có chỉ mốc giới từ đầu nhà thẳng ra mương. Theo trích lục bản đồ địa chính, phần đất ông S nhận chuyển nhượng có tứ cận tiếp giáp là: Cạnh Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Thủy dài 12,5m; cạnh Nam giáp đất ông Nguyễn Văn Ch dài 16,5m; cạnh Đông giáp mương tiêu dài 10,6m; cạnh Tây giáp Đường xóm dài 10,6m. Trong trích lục bản đồ địa chính có chữ ký xác nhận của ông S, ông Nguyễn Văn Ch và những người có thẩm quyền về quản lý đất đai tại địa phương. Ngoài ra các bên còn thoả thuận ông Ch là người có nghĩa vụ trực tiếp đi tách thửa đất và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S. Đến ngày

20/9/2004 thì ông S được UBND huyện Gia B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 120212 đối với thửa đất số 414, tờ bản đồ số 03, diện tích 153m² tại địa chỉ: Thôn Đoan B, xã Đại B, huyện Gia B, tỉnh Bắc Ninh.

Thời điểm ông S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Ch hiện trạng đất cạnh Nam tiếp giáp với hòi nhà của hộ ông Ch, ngôi nhà đó ông Ch xây dựng và sử dụng từ trước khi ông S nhận chuyển nhượng đất. Phần phía Tây giáp đường xóm có thể mở lối đi vào thửa đất nhưng do phần đất đó trũng không đi lại được nên khi đó gia đình ông S đi nhờ qua lối đi của gia đình ông Ch.

Sau khi nhận chuyển nhượng, do vợ chồng ông S ở xa và không có nhu cầu sử dụng ngay nên gia đình ông không xây dựng hay làm nhà mà để thửa đất bỏ không và cũng ít trông nom thửa đất. Đến khoảng cuối năm 2021, con trai ông Thủy (hộ liên kê) là anh Nguyễn Tuấn Anh có nhu cầu muốn mua lại thửa đất của ông S nhưng khi đo đạc anh Tuấn Anh phát hiện thửa đất của ông S bị thiếu nhiều quá nên đã yêu cầu trả lại tiền và không mua thửa đất đó nữa. Ông S có sang nói chuyện với bà L (ông Ch đã chết) thì bà L không chấp nhận việc bán diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông S. Do không thỏa thuận được với nhau nên ông S đã làm đơn ra UBND xã Đại B để đề nghị giải quyết nhưng cũng không có kết quả.

Nay ông S làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bà L phải trả lại cho gia đình ông S phần đất đã lấn chiếm là 93m². Ông S xác định phần đất ông S nhận chuyển nhượng chiều rộng được tính từ hòi nhà cũ của ông Ch, bà L chạy hết đất tới tiếp giáp đất của ông Thủy, chiều dài chạy từ đầu đất đến mương tiêu. Trong trường hợp phần đất không đủ mà phải lấn vào nhà cũ của ông Ch, bà L thì ông S cũng chỉ đề nghị bà L phải trả phần đất tính từ mép hòi nhà. Tại phiên tòa hôm nay, ông S thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông chỉ yêu cầu bà L phải trả lại ông phần diện tích đất lấn chiếm sau khi trừ đi phần diện tích 153m² gia đình bà L thừa nhận đã bán cho ông Thủy, phần còn lại từ tổng số diện tích đất gia đình bà L thừa nhận đã bán là 246m² – 153m² = 93m² tính từ phần đất tiếp giáp nhà ông Thủy cho đến phần đất tiếp giáp nhà bà L theo kết quả Tòa án đã xem xét hiện trạng.

Bị đơn bà Vũ Thị L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn K, anh Nguyễn Văn N cùng thống nhất trình bày:

Năm 2002 vợ chồng bà L có bán cho ông Vũ Hữu H3 và ông Cao Văn Q1 tại thôn Đoan B, xã Đại B, huyện Gia B, tỉnh Bắc Ninh 10 thước 6m² đất, tương đương với 246m². Hiện trạng trên phần đất bán có 01 gian công trình phụ.

Khi bán giữa các bên chỉ lập giấy viết tay về việc chuyển nhượng đất, không đi công chứng hợp đồng tại cơ quan có thẩm quyền. Hai bên thỏa thuận chỉ bán 10 thước 6m² đất với giá là 17.070.000đ, đơn giá 50.000/m². Vợ chồng bà L đã nhận đủ tiền của anh H3.

Sau khi lập giấy viết tay và nhận tiền hai bên có ra thửa đất để chỉ mốc giới phần đất chuyển nhượng. Phần đất bán cho anh H3, anh Q1 được tính từ chân gian phần móng công trình phụ, mỗi bên một nửa chân móng đó. Phần đất từ giữa chân móng kéo về phía Đông là bán cho anh Q1, anh H3 còn phần từ giữa chân móng kéo về phía Tây còn lại là của gia đình tôi sử dụng. Gia đình tôi thỏa thuận bán cả 10 thước 6m² đất tại vị trí theo thỏa thuận trước đó, không thỏa thuận bán cho bất kỳ ai phần đất nào khác. Để xác định mốc giới, ông H3 đã chém đánh dấu vào tường, hiện vẫn còn vết chém này. Việc chỉ mốc giới có sự chứng kiến của hàng xóm là ông Nguyễn Đăng H5, ông Nguyễn Đăng K3. Sau khi chuyển nhượng, bàn giao đất thì các bên tự quản lý và không xảy ra bất kỳ tranh chấp gì.

Đối với yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn S, gia đình bà L không đồng ý vì từ trước tới nay, vợ chồng bà L chưa bán đất cho anh S. Vợ chồng bà L chỉ ký vào giấy chuyển nhượng đất viết tay cho anh H3, anh Q1 mà không ký vào bất kỳ thủ tục công chứng hay hợp đồng chuyển nhượng ở cơ quan Nhà nước. Phần đất anh S đang kiện đòi, gia đình bà L vẫn đang sử dụng từ trước cho tới nay, không chuyển nhượng cho ai. Ngoài ra, phần đất đang tranh chấp còn lấn vào phần nhà của vợ chồng bà L đang sử dụng, đây cũng là ngôi nhà duy nhất mà gia đình bà L ở, nên không có chuyện gia đình bà L bán đất có cả phần nhà ở.

Tại phiên tòa hôm nay, bà L, anh K và anh N khẳng định chỉ bán cho anh H3 và anh Q1 tổng số 246m² như bà L trình bày và chỉ trả lại phần diện tích đã bán tổng số là 246m² cho người mua. Mặt khác phía gia đình bà L tự nguyện tháo dỡ phần công trình xây dựng trên phần đất đã bán cho người mua.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án có công văn gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Gia B và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện

Gia B để lấy ý kiến về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn S đối với phần đất nhận chuyển nhượng của gia đình ông Ch thì các có quan chuyên môn có công văn trả lời với nội dung:

Thứ nhất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Nguyễn Văn S số Y 120212 cấp ngày 20/9/2004 có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Văn Ch theo hợp đồng chuyển nhượng số 1154/CN được UBND xã Đại B xác nhận ngày 17/7/2004.

Thứ hai, lý giải lý do chưa tách thửa mặc dù đã chia tách diện tích đất chuyển nhượng cho ông S, phòng Tài nguyên và môi trường giải thích do sơ suất trong quá trình làm việc nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Nguyễn Văn S tại phần đất mua của ông Nguyễn Văn Ch vẫn chung thửa đất số 414. Nhưng việc điều chỉnh số hiệu thửa đất không thay đổi bản chất sự việc do đó đề nghị Tòa án nhân dân huyện Gia B xem xét phán quyết trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ.

Thứ ba, trình tự thủ tục khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 120212 đối với thửa đất số 414, tờ bản đồ số 03, diện tích 153m² tại địa chỉ: Thôn Đoan B, xã Đại B, huyện Gia B, tỉnh Bắc Ninh cho ông Nguyễn Văn S đảm bảo theo quy định của pháp luật

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gia B tiến hành tố tụng tại phiên tòa: đã phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, 147, 155, 158, 165, 166, Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 115; Điều 158, Điều 163, 164, 166, 169, Bộ luật dân sự; Căn cứ Điều 97, 202, 203 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn S.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị L (Vũ Thị L), anh Nguyễn Văn N và chị Trần Thị T phải trả lại diện tích đất 93m² thuộc thửa đất số 414, tờ bản đồ 03, ở thôn Đoan B, xã Đại B, huyện Gia B, tỉnh Bắc Ninh. Phần đất 93m² được hình thành bởi các điểm (3,4,7,8). Buộc bà Nguyễn Thị L (Vũ Thị L) anh Nguyễn Văn N và chị Trần

Thị T phải tháo dỡ toàn bộ tài sản và công trình xây dựng trên diện tích đất 93m² thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn S.

*Về án phí và chi phí tố tụng:

+ Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị L (Vũ Thị L).

+ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị L (Vũ Thị L) phải chịu toàn bộ 10.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Xác nhận anh Nguyễn Văn S đã nộp đủ 10.000.000 đồng tạm ứng chi phí tố tụng, buộc bà Nguyễn Thị L (Vũ Thị L) có nghĩa vụ trả lại cho anh Nguyễn Văn S 10.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Theo nội dung đơn khởi kiện anh Nguyễn Văn S đề nghị Tòa án buộc bà Nguyễn Thị L phải tháo dỡ toàn bộ phần công trình xây dựng trên đất và trả lại cho ông S diện tích 93m² đất thuộc thửa đất số 414, tờ bản đồ số 03 ở thôn Đoan B, xã Đại B, huyện Gia B, tỉnh Bắc Ninh. Như vậy, căn cứ theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì quan hệ tranh chấp trong vụ án được xác định là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Gia B.

Ngày 06/9/2024, TAND huyện Gia B đưa vụ án ra xét xử, tại phiên tòa ngày 06/9/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn N vắng mặt, HĐXX quyết định hoãn phiên tòa theo quyết định số 10/2024/QĐST – DS ngày 06/9/2024. Đến ngày 20/9/2024 Tòa án tiếp tục xét xử vụ án. Tại phiên tòa ngày hôm nay, chị Trần Thị T (vợ anh Nguyễn Văn N có mặt) chị T xác nhận, ngày 15/6/2009, vợ chồng chị có được ông Ch, bà L làm thủ tục tặng cho 184m² đối với thửa đất đang có tranh chấp với anh Nguyễn Văn S. Chị đồng ý tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa ngày hôm nay. Tại phiên tòa, HĐXX đã tiến hành công bố thủ tục công khai chứng cứ và hòa giải trước đó, chị T đồng ý và không có ý kiến gì. Về nội dung vụ án, chị (T) hoàn toàn

đồng ý với quan điểm của chồng chị là anh Nguyễn Văn N chị đề nghị HĐXX tiếp tục xét xử vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, bà L, anh K và anh N yêu cầu Tòa án tiến hành giám định chữ ký của ông Nguyễn Văn Ch trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 17/7/2004 vì cho rằng ông Ch không ký vào hợp đồng đó. Tòa án nhân dân huyện Gia B đã tiếp nhận đơn yêu cầu của đương sự và ra quyết định cung cấp những tài liệu liên quan để tiến hành giám định chữ ký nhưng đương sự không cung cấp được các tài liệu chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án. Tòa án đã không hoàn tất được bộ hồ sơ giám định nên không có căn cứ để ra quyết định trưng cầu giám định đến cơ quan chuyên môn. Do đó, Tòa án đã ra Thông báo về việc không tiến hành giám định chữ ký, chữ viết theo yêu cầu của đương sự theo quy định tại khoản 3 Điều 22 Luật giám định tư pháp; Điều 102; Điều 103 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

- Xem xét yêu cầu của anh Nguyễn Văn S đề nghị Tòa án buộc gia đình bà Nguyễn Thị L phải trả lại diện tích 93m² đất thuộc thửa đất số 414, tờ bản đồ số 03 ở thôn Đoan B, xã Đại B, huyện Gia B, tỉnh Bắc Ninh.

Thứ nhất, theo nguyên đơn trình bày và căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thì ngày 17/7/2004 tại UBND xã Đại B; ông Nguyễn Văn Ch, bà Nguyễn Thị L có ký một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Nguyễn Văn S; cụ thể anh Nguyễn Văn S nhận chuyển nhượng của ông Ch, bà L diện tích 153m² đất thuộc thửa đất số 414, tờ bản đồ số 03; thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R318175 do UBND huyện Gia B cấp ngày 12/6/2001 cho hộ ông Nguyễn Văn Ch; giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng; các bên đã bàn giao tiền đầy đủ; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký xác nhận của bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Ch, bà L, bên nhận chuyển nhượng là của anh Nguyễn Văn S; cùng ngày ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất anh S nhận chuyển nhượng của ông Ch, bà L đã được lập sơ đồ kỹ thuật có xác nhận của bên chuyển nhượng là ông Ch, bên nhận chuyển nhượng là anh S, ban Địa chính xã Đại B và UBND xã Đại B; sau khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng đến ngày 16/8/2004 thì hợp đồng chuyển nhượng của các bên đã được UBND xã Đại B xác

nhận hợp đồng, Phòng GT-XD-ĐC huyện Gia B xác nhận kết quả thẩm tra cùng ngày 16/8/2004. Trên cơ sở xác nhận và thẩm tra của cơ quan có thẩm quyền thửa đất anh S nhận chuyển nhượng của ông Ch, bà L đã được UBND huyện Gia B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 120212 ngày 20/9/2004 đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 414, diện tích 153m² tại thôn Đoan B, xã Đại B, huyện Gia B, tỉnh Bắc Ninh cho ông Nguyễn Văn S.

Theo như phần trình bày của ông Nguyễn Công Đoàn – Công chức địa chính xã Đại B trong biên bản làm việc ngày 13/5/2022 của UBND xã Đại B với các bên thì: Tại hợp đồng chuyển nhượng số 154 (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) lập ngày 17/7/2004 tại UBND xã Đại B, huyện Gia B, tỉnh Bắc Ninh và được UBND huyện Gia B xác nhận chuyển nhượng ngày 16/8/2004 giữa các bên liên quan gồm: Bên bán (bên chuyển nhượng) vợ chồng ông Ch, bà L; bên mua ông Nguyễn Văn S - sinh năm 1971 có đăng ký thường trú tại thôn 4, xã Kim Lan, huyện Gia L, thành phố Hà Nội. Hai bên đã đồng ý chuyển nhượng cho nhau 153m² đất thổ cư tại thôn Đoan B, xã Đại B, huyện Gia B, tỉnh Bắc Ninh. Thửa đất số 414, tờ bản đồ số 03; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 318175 do UBND huyện Gia B cấp ngày 12/6/2001 việc mua bán thể hiện rõ bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa các bên. Hiện trạng xây dựng của gia đình ông Ch bà L tại thời điểm giải quyết là có sự chông chéo.

Cũng trong văn bản này bà L có lời trình bày thể hiện việc bà L có ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất với anh Nguyễn Văn S để lấy tiền bán 10 thước đất ở với anh Q1, anh H3 không phải là ký để bán đất cho anh S.

Như vậy, Hội đồng xét xử xác định ngày 17/7/2004 giữa anh Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị L có việc các bên ký kết một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thứ hai, bà L, anh K, anh N cho rằng khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Ch, bà L không ký vào Hợp đồng chuyển nhượng số 1154/CN. Các đương sự đã yêu cầu Tòa án giám định chữ ký của ông Ch trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Tòa án đã tiếp nhận yêu cầu giám định chữ ký của đương sự và yêu cầu đương sự cung cấp tài liệu để giám định nhưng các đương sự không cung cấp được các tài liệu theo yêu cầu của Tòa án nên không có cơ sở để tiến hành

giám định. Mặt khác, tại biên bản làm việc ngày 13/5/2022 của UBND xã Đại B với các bên thể hiện nội dung bà L thừa nhận gia đình bà có bán đất nhưng chỉ bán 10 thước đất cho ông Vũ Viết H3 và ông Cao Xuân Q1 là người liên quan trực tiếp, việc bà L ký là ký để lấy tiền bán 10 thước đất trên (tương đương với 240m²) và cho thêm 6m² đất, còn bà L không có mua bán gì với anh S nên đề nghị cơ quan chức năng làm rõ. Mặt khác, bị đơn và những người liên quan cho rằng, thời điểm ký hợp đồng số 154/CN, ông Ch đang là bệnh binh 2/4 là tâm thần ngớ ngẩn nên ông Ch thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không hợp pháp. Qua nghiên cứu hồ sơ, Hội đồng xét xử nhận thấy việc ông Ch mắc bệnh tâm thần nhưng không có Kết luận giám định của cơ quan có thẩm quyền cũng không có quyết định của cơ quan nào tuyên bố ông Ch bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự. Vì vậy, không có căn cứ xác định ông Ch là người mất năng lực hành vi dân sự theo Điều 24 Bộ luật dân sự năm 1995. Nên việc ông Ch tự mình tham gia, thực hiện các giao dịch dân sự là vẫn đủ điều kiện về chủ thể theo quy định của pháp luật.

Bên cạnh đó, anh K và anh N còn cho rằng thừa đất cấp cho hộ gia đình ông Ch nên toàn bộ các thành viên đều có quyền lợi, kể cả trong trường hợp ông Ch và bà L có ký vào hợp đồng chuyển nhượng thì vẫn không hợp pháp vì khi chuyển nhượng một phần quyền sử dụng thửa đất số 414, tờ bản đồ số 03 các thành viên khác trong gia đình không biết, không được tham gia ký kết là vi phạm quyền lợi những thành viên còn lại trong hộ gia đình. Xét thấy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 318175 do UBND huyện Gia B cấp ngày 12/6/2001 đứng tên hộ ông Ch nên khi chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 414 về nguyên tắc cần có sự đồng ý của tất cả thành viên trong hộ. Tuy nhiên, theo nội dung tại biên bản làm việc ngày 13/5/2022 của UBND xã Đại B và trong quá trình giải quyết vụ án gia đình bà L đều thừa nhận có việc chuyển nhượng đất vào năm 2004 diện tích chuyển nhượng là 10 thước 6m² đất ở. Các thành viên trong hộ gia đình bà L đều biết có việc chuyển nhượng đất và từ thời điểm chuyển nhượng đến nay đều không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng đó. Việc gia đình bà L biết có việc chuyển nhượng đất còn được thể hiện tại chính chứng cứ mà do gia đình bà L quản lý từ năm 2004, đó là những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất của hộ ông Ch, cụ thể: Ngày 16/8/2004 ông Ch, bà L ký 02 hợp đồng chuyển nhượng số 154 và 155 để chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn S 153m² đất ở, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Thủy 153m² đất ở; đến ngày 18/02/2008 gia đình bà L sử dụng giấy chứng nhận này đi thế chấp với Quỹ tín dụng nhân dân Đại B để vay tiền đến ngày 09/6/2009 xóa thế chấp; ngày 15/6/2009 hộ ông Nguyễn Văn N và bà Trần Thị Thủy nhận tặng cho 184m² đất của thửa đất số 414, tờ bản đồ số 03; ngày 31/7/2009 thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với Ngân hàng phát triển nhà Đồng Bằng Sông Cửu Long đến ngày 03/6/2011 xóa thế chấp; ngày 03/6/2011 tiếp tục thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với Ngân hàng phát triển nhà Đồng Bằng Sông Cửu Long đến ngày 04/6/2012 xóa thế chấp; ngày 08/6/2012 tiếp tục thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với Ngân hàng phát triển nhà Đồng Bằng Sông Cửu Long đến ngày 13/3/2014 xóa thế chấp; ngày 13/3/2014 tiếp tục thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với Ngân hàng phát triển nhà Đồng Bằng Sông Cửu Long đến ngày 10/3/2016 xóa thế chấp; ngày 23/3/2016 cấp đổi từ chủ sử dụng là hộ ông N sang cho cá nhân ông N; ngày 24/3/2016 tiếp tục thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam đến ngày 29/01/2019 xóa thế chấp. Như vậy, trong một thời gian dài từ năm 2004 đến năm 2019 tại trang những thay đổi bổ sung sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Ch có rất nhiều biến động do gia đình ông Ch thực hiện trước thời điểm biến động chuyển nhượng đất cho anh S và ông Thủy, việc gia đình bà L cho rằng không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không thỏa đáng.

Ngoài ra, gia đình bà L còn cho rằng không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh S mà chỉ chuyển nhượng trực tiếp cho anh Vũ Viết H3 và anh Cao Xuân Q1. Đối với ý kiến này, Tòa án đã tiến hành làm việc với ông Vũ Viết H3 thì được các ông cho biết vào khoảng năm 2002 ông H3 có làm môi giới nhà đất. Được biết gia đình ông Ch bà L có nhu cầu chuyển nhượng đất nên ông có giới thiệu khách đến gia đình ông Ch, bà L để mua bán. Thực tế mua bán như thế nào và diện tích bao nhiêu ông cũng không nhớ và khi hai bên mua bán có nhờ anh Q1 lúc đó là trưởng thôn đến chứng kiến, còn hai bên thỏa thuận mua bán như thế nào ông

không biết. Tòa án tiếp tục liên hệ với ông Q1 thì tại bản tự khai của ông Cao Xuân Q1 thể hiện khoảng năm 2004 ông Q1 làm trưởng thôn Đoan B, xã Đại B, huyện Gia B, tỉnh Bắc Ninh khi đó có rất nhiều người mua bán, đặt cọc tiền đất và khi đó đều nhờ ông Q1 đến làm chứng trong đó có ông Vũ Viết H3 là người nhờ ông Q1 làm chứng việc mua bán đất giữa người ông H3 giới thiệu với gia đình bà L. Đến năm 2019 thì bà L có hỏi lại ông Q1 về việc bán đất thì ít mà có nhiều người đến mua đất. Ông Q1 khẳng định ông không phải là người mua bán đất của ông Ch, bà L; không phải là người mang đất của ông Ch, bà L mang đi bán như việc bà L trình bày; ông Q1 chỉ là người làm chứng về việc gia đình bà L chuyển nhượng đất; phần đất hiện trạng đã được gia đình bà L thay đổi. Căn cứ vào lời trình bày của ông Q1, ông H3 và việc gia đình bà L không đưa được ra chứng cứ nào chứng minh giữa gia đình bà L và ông Q1, ông H3 có thỏa thuận hay bất kỳ giao dịch dân sự nào liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông Q1, ông H3 không có quyền lợi liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất của gia đình bà L, việc bà L cho rằng cần phải đưa ông Q1 và ông H3 vào tham gia tố tụng để làm rõ việc mua bán đất là không có căn cứ.

Đối với ý kiến của gia đình bà L về việc tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh S là không đúng quy định của pháp luật, Tòa án đã có công văn trao đổi với các cơ quan chuyên môn về nội dung này. Theo công văn số 995 ngày 07/5/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Gia B và công văn 257 ngày 25/4/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Gia B thì GCNQSDĐ cấp cho anh Nguyễn Văn S số Y 120212 cấp ngày 20/9/2004 có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Văn Ch theo hợp đồng chuyển nhượng số 1154/CN được UBND xã Đại B xác nhận ngày 17/7/2004. Lý giải lý do chưa tách thửa mặc dù đã chia tách diện tích đất chuyển nhượng cho ông S, phòng Tài nguyên và môi trường giải thích do sơ suất trong quá trình làm việc nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Nguyễn Văn S tại phần đất mua của ông Nguyễn Văn Ch vẫn chung thửa đất số 414. Nhưng việc điều chỉnh số hiệu thửa đất không thay đổi bản chất sự việc do đó đề nghị Tòa án nhân dân huyện Gia B xem xét phán quyết trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ. Trình tự thủ tục khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số Y 120212 đối với thửa đất số 414, tờ bản đồ số 03, diện tích 153m^2 tại địa chỉ: Thôn Đoan B, xã Đại B, huyện Gia B, tỉnh Bắc Ninh cho ông Nguyễn Văn S đảm bảo theo quy định của pháp luật

Thứ ba, trong quá trình giải quyết vụ án gia đình bà L đều thừa nhận có bán 10 thước 6m^2 đất ở tương đương với diện tích 246m^2 . Trong đó phần đất gia đình bà L bán được hai người là ông Nguyễn Văn Thủy và ông Nguyễn Văn S mua. Theo như phần chính lý sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong sổ của hộ ông Ch thì diện tích ông Thủy mua là 153m^2 , diện tích ông S mua là 153m^2 , tổng diện tích hai ông mua là 306m^2 . Qua so sánh thì thấy diện tích mà hộ ông bà L trình bày đã bán là nhỏ hơn với diện tích thực tế chuyển nhượng. Để làm rõ diện tích đất chuyển nhượng và hiện trạng thửa đất của ông S theo hợp đồng chuyển nhượng ký với gia đình bà L, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và xác định được nếu tính từ đầu phía Bắc của thửa đất hộ bà L, từ điểm giáp miếu kéo xuống phía Nam, phần 153m^2 đầu tiên là được chuyển nhượng cho ông Thủy (không có tranh chấp với ai); tiếp đến là phần 153m^2 tiếp theo được chuyển nhượng cho ông S; phần đất còn lại là của hộ bà L. Theo như số liệu trong hợp đồng chuyển nhượng là 153m^2 được xác định theo hiện trạng thì phần đất ông S nhận chuyển nhượng sẽ cắt vào một phần nhà cấp bốn của gia đình bà L đang sử dụng. Do đó, trong quá trình tố tụng ông S đã thay đổi yêu cầu, chỉ đề nghị Tòa án buộc gia đình bà L phải trả lại đủ số đất mà gia đình bà L đã thừa nhận bán là 246m^2 . Cụ thể: 246m^2 (thừa nhận có bán) – 153m^2 (bán cho ông Thủy phần giáp miếu) = 93m^2 đất còn lại ông S xác định là phần đất mà gia đình bà L đã chuyển nhượng và chỉ đề nghị gia đình bà L phải bàn giao phần đất này.

Trên thực tế phần đất 93m^2 có hiện trạng là 02 phần được phân định bởi bức tường ngăn do gia đình bà L xây dựng; phần đất thứ nhất tiếp giáp với đất của ông Thủy và tường ngăn, phần đất thứ hai tiếp giáp tường ngăn và đất của gia đình bà L sử dụng. Qua làm việc gia đình bà L xác định đối với phần đất thứ nhất gia đình bà không có tranh chấp với anh S nếu anh S đòi bà L sẽ trả lại nhưng trên phần đất này gia đình bà L vẫn xây dựng 01 lán tôn để xe, còn phần đất thứ hai thì gia đình bà L cho rằng không bán nên cần xác định gia đình bà L đang là người quản lý cả hai

phần đất nêu trên. Như vậy, việc anh S yêu cầu Tòa án buộc bà L phải trả lại 93m² đất là có căn cứ chấp nhận.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, phần đất 93m² được hình thành bởi các điểm (3-4-7-8-3) có tứ cận tiếp giáp cụ thể: cạnh phía Đông giáp nương tiêu là đoạn (3-4) dài 7,11m; cạnh phía Tây giáp đường đi của xóm là đoạn (7-8) dài 7,1m; cạnh phía Nam giáp đất hộ bà L là đoạn (7-4) dài 15,26m; cạnh phía Bắc giáp đất hộ ông Thuỷ là đoạn (8-3) dài 12,55m.

Thứ tư, theo như phân tích nội dung trên do phần diện tích đất 93m² đã được chuyển nhượng hợp pháp cho anh Nguyễn Văn S, nên anh S được xác định là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất này. Trong quá trình giải quyết vụ án thì phía bị đơn cũng khẳng định nếu có căn cứ xác định thửa đất đang có tranh chấp là của nguyên đơn thì bị đơn sẽ chấp nhận tháo dỡ các công trình xây dựng trên phần đất đó. Nay anh S có yêu cầu gia đình bà L phải trả lại đất và tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất là có căn cứ, cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc gia đình bà L phải có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng trên phần đất 93m² của anh S.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, các bên đương sự có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý GCNQSDĐ cho phù hợp với diện tích đất của các bên tranh chấp đã được xác định trong bản án.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì bị đơn bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, do bà L là người cao tuổi nên được xem xét miễn toàn bộ án phí.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện, nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 91, 92, 96, 102, 103, 144, 147, 158, 166, 220, 227, 228, 264, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 117, 163, 164, 166 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 97, 202, 203 Luật Đất đai;

Điều 88 Nghị định số 43/NĐ-CP Ngày 15/5/2014 “Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2013”;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn S.

Buộc bà Nguyễn Thị L (Vũ Thị L)), anh Nguyễn Văn N và chị Trần Thị T phải trả lại diện tích đất 93m² thuộc thửa đất số 414, tờ bản đồ 03, ở thôn Đoan B, xã Đại B, huyện Gia B, tỉnh Bắc Ninh. Phần đất 93m² được hình thành bởi các điểm (3-4-7-8-3) có tứ cận tiếp giáp cụ thể: cạnh phía Đông giáp nương tiêu là đoạn (3-4) dài 7,11m; cạnh phía Tây giáp đường đi của xóm là đoạn (7-8) dài 7,1m; cạnh phía Nam giáp đất hộ bà L là đoạn (7-4) dài 15,26m; cạnh phía Bắc giáp đất hộ ông Thuỷ là đoạn (8-3) dài 12,55m (có sơ đồ kèm theo).

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị L (Vũ Thị L) anh N và chị T tháo dỡ toàn bộ tài sản và công trình xây dựng trên diện tích đất 93m² thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn S.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị L (Vũ Thị L).

Trả lại cho anh Nguyễn Văn S 6.645.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại biên lai thu tạm ứng án phí số phiếu thu AA/2021/0007252 ngày 16/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gia B, tỉnh Bắc Ninh.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị L (Vũ Thị L) phải chịu toàn bộ 10.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Xác nhận anh Nguyễn Văn S đã nộp đủ 10.000.000 đồng tạm ứng chi phí tố tụng, buộc bà Nguyễn Thị L (Vũ Thị L) có nghĩa vụ trả lại cho anh Nguyễn Văn S 10.000.000 đồng.

Trong 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, cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 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. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh,
- VKSND huyện Gia B;
- Chi cục THADS huyện Gia B;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng, hồ sơ

TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Thạch Thiên Hà