

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TIỀN DU
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 01/2023/DS-ST
Ngày 20-12-2023

“V/v Kiện đòi tài sản”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TIỀN DU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Quang

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Quang Lưu; Bà Lê Thị Xuân

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Lua - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiên Du tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 20/12/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh; xét xử sơ thẩm công khai vụ thụ lý số: 71/2023/TLST- DS ngày 17 tháng 4 năm 2023, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 45/2023/QĐXX-ST ngày 13/9/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 46/2023/QĐST-DS ngày 28/9/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2023/QĐST-DS ngày 26/10/2023 và quyết định tạm ngừng phiên tòa số 02/2023/QDDDS-ST ngày 21/11/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Công H, sinh năm 1987 (có mặt)

Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1989 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của chị N: Anh Nguyễn Công H.

Cùng đ/c: Thôn K, xã HV, huyện TD, tỉnh Bắc Ninh;

- Bị đơn: Ông Đỗ Đình C, sinh năm 1950. (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền & lợi ích hợp pháp của ông C: Luật sư Trịnh Đình Tr - Văn phòng Luật sư Trịnh Trục thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (có mặt).

Địa chỉ: 291 phố Hu, phường phố Hu, quận H B T, TP Hà Nội

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Trần Thị B, sinh năm 1952 (có mặt);

+ Anh Đỗ Đình L, sinh năm 1974 (có mặt);

+ Chị Lê Thị H, sinh năm 1977(vắng mặt);

+ Cháu Đỗ Đình Lg, sinh năm 2005(vắng mặt);

Cùng đ/c: Thôn Th, xã CH, huyện TD, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B, anh L: Bà Đào Thị Th, sinh năm 1974. Địa chỉ: P301-T3, tổ 9 phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội (có mặt).

+ Ủy ban nhân dân huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đại Đồng – Chủ tịch UBND huyện Tiên Du;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Lương – Phó trưởng Phòng Tài nguyên & môi trường huyện Tiên Du (vắng mặt);

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Nguyễn Công H trình bày:

Ngày 19/10/2018, giữa vợ chồng anh (Nguyễn Công H, Nguyễn Thị N) và vợ chồng anh Lê Đắc Th, chị Nguyễn Thị L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số thửa số 100, tờ bản đồ số 11 (trước là thửa 120, tờ bản đồ số 02) diện tích 160m². Tại thôn Thượng, xã Cảnh Hưng, huyện Tiên Du. Ngày 08/5/2007 thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Đắc Th, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị L thường trú tại thôn Thượng, xã Cảnh Hưng, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh. Khi chuyển nhượng hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại trụ sở UBND xã Cảnh Hưng, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh theo đúng quy định của pháp luật và vợ chồng anh đã thực hiện việc sang tên theo quy định. Sau khi nhận chuyển nhượng do vợ chồng anh ở nơi khác và chưa có nhu cầu sử dụng đất nên vợ chồng anh chưa xây dựng hay đầu tư gì trên đất. Sau đó vợ chồng anh phát hiện gia đình ông Đỗ Đình C sống liền kề với thửa đất của anh đã xây tường bao bao quanh thửa đất của anh và bịt toàn bộ lối đi vào thửa đất gây khó khăn trong việc quản lý, sử dụng thửa đất của vợ chồng anh. Vợ chồng anh đã nhiều lần đến làm việc yêu cầu gia đình ông C tháo dỡ phần tài sản xây dựng trái phép trả lại thửa đất cho anh nhưng ông C và các thành viên không những không nghe lại còn có thái độ thách thức và xúc phạm vợ chồng anh. Anh cũng đã báo chính quyền địa phương giải quyết nhưng không có kết quả.

Nay anh khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết vụ án:

- Buộc ông Đỗ Đình C và những người liên quan đang sinh sống trên thửa đất số 100, tờ bản đồ số 11(trước là thửa đất số 120, tờ bản đồ số 02) diện tích 160m² tại thôn Thượng, xã Cảnh Hưng, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh phải trả lại cho vợ chồng anh thửa đất trên. Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Công H và Nguyễn Thị N. Thửa đất có tứ cận như sau:

Phía bắc giáp đất ông Đỗ Đình C, bà Trần Thị B;

Phía nam giáp đường bê tông;

Phía tây giáp ngõ bê tông;
Phía đông giáp đất ông Đỗ Đình C.
- Tháo dỡ toàn bộ tài sản xây dựng trái phép trên thửa đất.
Ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Bị đơn là ông Đỗ Đình C trình bày trong hồ sơ và tại phiên toà ngày 21/11/2023 (tại phiên toà ngày 20/12/2023 ông C vắng mặt).

Giữa ông và vợ chồng anh Nguyễn Công H, chị Nguyễn Thị N không có quan hệ gì. Hai bên chỉ biết nhau khi nhau khi xảy ra tranh chấp về việc kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đối với thửa đất số 100 trên. Về nguồn gốc phần diện tích 160m² đất mà vợ chồng anh H, chị N đang khởi kiện buộc ông trả lại nằm trong tổng diện tích 680m² đất của gia đình ông. Năm 1981, ông C được UBND xã Cảnh Hưng, huyện Tiên du cấp đất diện tích 680m². Năm 1987, UBND xã Cảnh Hưng có chủ trương cấp đất canh tác (được giao từ quỹ đất 5% của UBND xã). Năm 1988, UBND xã Cảnh Hưng đo lại đất ở và đất vườn, chủ trương cấp cho mỗi hộ không quá 300m² đất ở. Nhà ông C thừa đất ở, địa phương đã khấu trừ vào 12 thước đất vườn (tương đương 288m²), 04 thước ruộng (tương đương 96m²) thuộc đất tiêu chuẩn cấp đất canh tác năm 1987. Sau lần đo đạc đó nhà ông còn 382m² đất vườn và 300m² đất ở. Năm 1998, UBND xã Cảnh Hưng đo đạc lại để cấp GCNQSD đất còn 680m². Ngày 24/12/1998, UBND huyện Tiên Sơn cấp GCNQSD đất cho ông Đỗ Đình C. Gia đình ông đã sử dụng đất ổn định từ năm 1987 và thực hiện nghĩa vụ thuế đất với diện tích 680m² cho đến nay. Trên phần diện tích đất 160m² trên, gia đình ông có xây dựng tường bao bao quanh thửa đất, xây dựng lán để xe ô tô và trồng một số cây lâu niên như cây mít, cây bưởi.

Nay anh Hiền, chị Nụ kiện đòi tài sản buộc ông và các thành viên sinh sống trên đất trả lại cho vợ chồng anh H thửa số 100, tờ bản đồ số 11 (trước là thửa đất số 120, tờ bản đồ số 02) diện tích 160m² tại thôn Thượng, xã Cảnh Hưng, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh và tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất, ông không đồng ý.

Ngoài ra ông C có đơn phản tố đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 752572 số vào sổ cấp giấy chứng nhận H1328 mang tên hộ ông Lê Đắc Th, bà Nguyễn Thị L. Tại phiên toà ngày 21/11/2023 ông C uỷ quyền cho người bảo vệ quyền lợi của mình thay mình phát biểu tại phiên Toà, rút yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 752572 số vào sổ cấp giấy chứng nhận H1328 mang tên hộ ông Lê Đắc Th, bà Nguyễn Thị L.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C, Luật sư Trịnh Đình Tr trình bày: Ông nhất trí với ý kiến của ông C. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do: Thứ nhất; Ông xác định vụ án này là không có thật vì qua xác minh tại Công an xã Cảnh Hưng thì không có ai tên là Đỗ Đình C sinh

năm 1952. Thứ 2; Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là sai vì mảnh đất này đang có tranh chấp từ năm 2003. Thứ 3; Ông C không liên quan đến vụ án này vì nguyên đơn mua đất của ông Th, giữa nguyên đơn và ông C không có giao dịch mua bán gì. Từ những căn cứ nêu trên ông đề nghị bác đơn khởi kiện của nguyên đơn

Ngoài ra ông không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Người đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị B trình bày: Bà là vợ của ông Đỗ Đình C. Bà nhất trí với lời trình bày của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn, bà có ý kiến là bức tường xây dựng bao quanh là bà, ông C, anh L xây lại năm 2018 và không có ý kiến gì thêm.

Người đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Đình L trình bày: Anh L là con trai của ông Đỗ Đình C, anh nhất trí với lời trình bày của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn và không có ý kiến gì thêm.

Người đại diện của UBND huyện Tiên Du là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Vắng mặt tại phiên toà, Ngày 12/9/2023 có văn bản trả lời Toà án về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Đắc Th và bà Nguyễn Thị L là phù hợp với các quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy và đề nghị giải quyết vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên toà, ngày 21/11/2023 đề nghị hội đồng xét xử tạm ngừng phiên toà để đi xác minh thửa đất thửa đất số 120, tờ bản đồ số 02 diện tích 160m² tại thôn Thượng, xã Cảnh Hưng, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh, và thửa đất số 100, tờ bản đồ số 11 diện tích 160m² tại thôn Thượng, xã Cảnh Hưng, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh có phải là cùng một thửa và lấy lời khai của ông Đỗ Đình V.

Tại phiên toà, ngày 20/12/2023 đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiên Du phát biểu ý kiến đã đánh giá việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn là đúng pháp luật; Bị đơn trong giai đoạn đầu không chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án cụ thể là không hợp tác và có hành vi cản trở việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Sau đó bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70,71,72,73,75, 85 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, có chị H, cháu Lg chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo Điều 73 BLTTDS.

Về nội dung đề nghị HĐXX.

1. Về yêu cầu khởi kiện: Căn cứ các điều 26, 39,147 BLTTDS; điều 166, 167,168,169,170,203 Luật đất đai: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H buộc

ông c phải trả lại thửa đất số 100 tờ bản đồ số 11, diện tích 120m² đồng thời tháo dỡ công trình trên đất trả lại mặt bằng cho anh H.

Đương sự phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản và án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

- Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn là anh Nguyễn Công H, chị Nguyễn Thị N yêu cầu Tòa án giải quyết: Kiện đòi tài sản buộc ông Đỗ Đình C, bà Trần Thị B và những người liên quan phải trả lại cho vợ chồng anh thửa số 100, tờ bản đồ số 11 (trước là thửa đất số 120, tờ bản đồ số 02) diện tích 160m² tại thôn Thượng, xã Cảnh Hưng, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Công H và Nguyễn Thị N và Tháo dỡ toàn bộ tài sản xây dựng trái phép, cây trồng trên thửa đất;

Bị đơn là Đỗ Đình C đang cư trú tại thôn Thượng, xã Cảnh Hưng, huyện Tiên Du; Tài sản tranh chấp tọa lạc trên địa bàn huyện Tiên Du. Căn cứ quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì cần xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp giữa anh Nguyễn Công H, chị Nguyễn Thị N với ông Đỗ Đình C là việc “Kiện đòi tài sản” là quyền sử dụng đất là phù hợp với pháp luật. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tiên Du.

Về thời hiệu khởi kiện: Căn cứ Điều 155 Bộ luật dân sự và Điều 184, Điều 185 Bộ luật Tố tụng dân sự, đối với tranh chấp về kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất thì không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

Người tham gia tố tụng & thông tin năm sinh của bị đơn:

Về năm sinh của ông Đỗ Đình C: Căn cứ vào tài liệu khởi kiện do nguyên đơn cung cấp thể hiện ông Đỗ Đình C sinh năm 1952 và tài liệu do Tòa án xác minh thu thập thể hiện ông Đỗ Đình C sinh năm 1950. Ngày 05/10/2023, Tòa án nhân dân huyện Tiên Du đã ban hành công văn số 02/CV-TA đề nghị UBND xã Cảnh Hưng làm rõ ông Đỗ Đình C có năm sinh 1950 và ông Đỗ Đình C có năm sinh 1952 có phải là một người không? Ngày 06/10/2023, Tòa án đã nhận được công văn phúc đáp của UBND xã Cảnh Hưng xác nhận “..ông Đỗ Đình C sinh ngày 01/01/1950 có hộ khẩu thường trú tại xóm 3, thôn Thượng, xã Cảnh Hưng, huyện Tiên Du, Bắc Ninh và ông Đỗ Đình C, sinh năm 1952 có HKTT tại thôn Thượng, xã Cảnh Hưng, huyện Tiên Du, Bắc Ninh (theo nội dung của bản án số 23/2007/HSST ngày 13/02/2007 của TAND huyện Tiên Du) là một người”.

Người tham gia tố tụng: Quá trình xác minh ở địa phương thể hiện ông Đỗ Đình C, bà Trần Thị B, anh Đỗ Đình L, chị Lê Thị H, chị Đỗ Thị N, cháu Đỗ Đình Lg đều là những người đang trực tiếp sinh sống trên thửa đất đang có tranh chấp. Trên phần đất này có xây dựng một số tài sản và trồng cây lâu niên. Do vậy, Tòa án xác định anh L, chị H và cháu Lg đều là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng trong vụ án này. Quá trình làm việc, Tòa án đã nhiều lần triệu tập bà B, anh L, chị H và cháu Lg đến làm việc tuy nhiên anh L, chị H và cháu Lg đều vắng mặt. Do vậy, không có lời khai của anh L, chị H và cháu Lg. Tại phiên toà bà B, anh L vẫn giữ nguyên yêu cầu uỷ quyền cho chị Đào Thị Th. Đối với chị N, quá trình làm việc chị N xác định không có đóng góp gì đến tài sản trên đất nên Tòa án không đưa chị N vào tham gia tố tụng. Nếu các đương sự có sự tranh chấp về phần tài sản xây dựng trái phép trên đất thì có thể khởi kiện bằng một vụ án khác khi có đủ điều kiện khởi kiện. Ủy ban nhân dân huyện Tiên Du với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đối với yêu cầu của bị đơn, ngày 12/9/2023 có văn bản trả lời Tòa án về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Đắc Th và bà Nguyễn Thị L là phù hợp với các quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án là đúng quy định.

Về thủ tục uỷ quyền:

Căn cứ vào giấy uỷ quyền lập ngày 24/4/2023, chị Nguyễn Thị N uỷ quyền cho anh Nguyễn Công H. Anh H tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo uỷ quyền của chị N;

Giấy uỷ quyền lập ngày 26/7/2023, bà Trần Thị B uỷ quyền cho anh Nguyễn Thành Tr; Giấy uỷ quyền ngày 30/6/2023, ông Đỗ Đình C uỷ quyền cho Công ty Luật TNHH Lê và Liên Danh. Công ty Luật TNHH Lê và Liên Danh uỷ quyền cho ông Nguyễn Anh Đoàn trực tiếp tham gia tố tụng trong vụ án này. Tuy nhiên, ngày 24/10/2023, Tòa án có nhận được đơn xin rút uỷ quyền của ông C, bà B, anh Tr, anh Đ. Ngày 02/10/2023 ông C có đơn yêu cầu luật sư gửi văn phòng luật sư Trịnh Trục thuộc đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

Căn cứ giấy uỷ quyền lập ngày 19/10/2023, anh Đỗ Đình L uỷ quyền cho chị Đào Thị Th; giấy uỷ quyền lập ngày 19/10/2023. Ngày 10/11/2023 bà Trần Thị B cũng uỷ quyền cho chị Đào Thị Th. Chị Đào Thị Th sẽ tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo uỷ quyền của anh Đỗ Đình L và bà Trần Thị B trong vụ án này.

Về tên số thửa, tờ bản đồ của thửa đất: Vào năm 2005 UBND huyện Tiên Du cấp giấy chứng nhận sổ vào sổ ABH 1310, số phát hành AB 703548 cho ông Đỗ Đình V thửa số 120, tờ bản đồ số 02, diện tích 160m² tại Thôn Thượng, xã Cảnh Hưng, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh. Ngày 08/5/2007 UBND huyện Tiên Du cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 752572, số vào sổ H 1318 mang tên hộ ông Lê Đắc Th và bà Nguyễn Thị L thửa đất số 100, tờ bản đồ số

11 diện tích 160m² tại thôn Thượng, xã Cảnh Hưng, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh. Ngày 19/10/2018 ông Th, bà L đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng anh H, chị N thửa đất trên; Qua biên bản làm việc, xác minh và tài liệu chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tiên du cung cấp thì xác định hai thửa đất: thửa số 100, tờ bản đồ số 11 (trước là thửa đất số 120, tờ bản đồ số 02) diện tích 160m² tại thôn Thượng, xã Cảnh Hưng, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh là một thửa.

Về việc xem xét thẩm định và định giá tài sản: Tòa án đã ban hành Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp vào 08 giờ ngày 29/6/2023 tuy nhiên do phía ông C, bà B có hành vi cản trở không cho Tòa án, đại diện chính quyền địa phương và Công ty cổ phần tư vấn dịch vụ kỹ thuật tài nguyên môi trường Bắc Ninh và Công ty thẩm định giá Việt Nam làm việc nên Tòa án đã sử dụng phương pháp quan sát, mô tả và căn cứ vào tài liệu, sổ sách lưu trữ tại UBND xã Cảnh Hưng và tài liệu có trong hồ sơ vụ án để tiến hành xem xét thẩm định, định giá tài sản theo hiện trạng.

Ngày 13/9/2023 Toà án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2023/QĐXX, phiên Toà được ấn định vào ngày 28/9/2023. Ngày 26/9/2023 bị đơn, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn có đơn xin hoãn phiên Toà, ngày 28/9/2023 Hội đồng xét xử hoãn phiên toà, phiên toà được ấn định mở lại vào ngày 26/10/2023. Ngày 24/10/2023 người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn có đơn đề nghị hoãn phiên Toà. Ngày 26/10/2023 Hội đồng xét xử hoãn phiên toà, phiên toà được ấn định mở lại vào ngày 21/11/2023. Tại phiên tòa ngày 21/11/2023, ở phần tranh tụng Đại diện VKSND huyện Tiên Du đề nghị tạm ngừng phiên tòa để đi xác minh thửa đất thửa đất số 120, tờ bản đồ số 02 diện tích 160m² tại thôn Thượng, xã Cảnh Hưng, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh và thửa đất số 100, tờ bản đồ số 11 diện tích 160m² tại thôn Thượng, xã Cảnh Hưng, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh có phải là cùng một thửa không và lấy lời khai của ông Đỗ Đình V. Toà án đã đi xác minh và xác định hai thửa đất: thửa số 100, tờ bản đồ số 11 (trước là thửa đất số 120, tờ bản đồ số 02) diện tích 160m² tại thôn Thượng, xã Cảnh Hưng, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh là một thửa, Toà án đã đi lấy lời khai của ông Đỗ Đình V nhưng được UBND thị Trấn Yên Viên, Gia Lâm, Hà Nội cung cấp ông Đỗ Đình V đã chết ngày 26/7/2011. Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đề nghị Tòa án tạm ngừng phiên tòa để tiến hành định giá tài sản là thửa đất thửa số 100, tờ bản đồ số 11 (trước là thửa đất số 120, tờ bản đồ số 02) diện tích 160m² tại thôn Thượng, xã Cảnh Hưng, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh lại. Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên toà và ra thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản, ngày 24/11/2023 người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nộp tiền tạm ứng, ngày 06/12/2023 người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị không định giá

lại tài sản lại và ngày 14/12/2023, Tòa án đã trả lại cho người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử quyết định không tiến hành định giá lại tài sản là đúng pháp luật.

[2] Về căn cứ áp dụng pháp luật: Căn cứ các chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện năm 2018 các bên có thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất với nhau. Thời điểm này, BLDS 2015 có hiệu lực, do vậy Tòa án áp dụng những quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[3] Về nội dung vụ án:

Anh Nguyễn Công H, chị Nguyễn Thị N khởi kiện buộc ông Đỗ Đình C, bà Trần Thị B trả lại thửa đất số 120, tờ bản đồ số 02 diện tích 160m² tại thôn Thượng, xã Cảnh Hưng, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Công H và Nguyễn Thị N và tháo dỡ toàn bộ tài sản xây dựng trái phép, cây trồng trên thửa đất. Ông C, bà B không đồng ý trả lại thửa đất trên và tháo dỡ các tài sản trên đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng không chiếm giữ đất của nguyên đơn mà diện tích đất tranh chấp đang quản lý, sử dụng này là tài sản của ông C, bà B.

Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp:

Bản án số 08/DSST ngày 24/6/2003, của Tòa án nhân dân huyện Tiên Du đã có hiệu lực, đã tuyên: Hủy Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho hộ ông Đỗ Đình C 680m² đất ở số thửa 120 tờ bản đồ số 2 thôn Thượng, xã Cảnh Hưng, huyện Tiên Sơn (cũ), tỉnh Bắc Ninh; Buộc ông C trả lại ông V diện tích 160m² tại thửa đất số 120 tờ bản đồ số 2 thôn Thượng, xã Cảnh Hưng, huyện Tiên Du. Như vậy căn cứ vào bản án trên (đã có hiệu lực pháp luật) thể hiện ông Đỗ Đình V là người quản lý và sử dụng đối với thửa đất số 120 diện tích 160m² hay nói một cách khác thửa đất số 120 diện tích 160m² là tài sản của ông V. Do vậy, ông V có toàn quyền định đoạt đối với thửa đất này.

Ngày 15/3/2007, ông Đỗ Đình V và bà Nguyễn Thị Giang lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất cho anh Lê Đắc Th, chị Nguyễn Thị L. Anh Th, chị L đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng theo quy định (Ngày 13/02/2007 tại bản án số 23/2007/HSST ông Đỗ Đình C đã bị Tòa án nhân dân huyện Tiên Du xét xử 15 tháng tù nhưng cho hưởng án treo, thời gian thử thách là 24 tháng. Tính từ ngày tuyên án sơ thẩm về hành vi Hủy hoại tài sản của gia đình ông Lê Đắc Th trên thửa đất thửa số 100, tờ bản đồ số 11 (trước là thửa đất số 120, tờ bản đồ số 02) diện tích 160m² tại: Thôn Thượng, xã Cảnh Hưng, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh). Ngày 18/10/2018, anh Th và chị Giang chuyển nhượng cho anh Nguyễn Công H, chị Nguyễn Thị N tại trụ sở UBND xã Cảnh Hưng, huyện Tiên Du. Anh H, chị N đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đứng tên thửa đất theo quy định pháp luật. Các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên đều đảm bảo quy định pháp luật. Như vậy, thửa đất số 100, tờ bản đồ số 11 (trước là thửa đất số 120, tờ bản đồ số 02) diện tích 160m²

tại: Thôn Thượng, xã Cảnh Hưng, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh là tài sản chung của anh H và chị N.

Về giá trị tài sản: Theo Chứng thư thẩm định giá do Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định Việt Nam phát hành thể hiện :

Giá trị quyền sử dụng đất ở $160\text{m}^2 \times 12.540.000\text{đ} = 2.006.400.000\text{đ}$;

Tường bao xây gạch 10 cao 1,9m phía tây dài 20m và phía nam dài 8m có diện tích là: $53,2\text{m}^2 \times 400.000\text{đ} = 10.640.000$ đồng.

Tổng cộng là 2.017.040.000 đồng.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Bị đơn có đơn phản tố đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 752572 số vào sổ cấp giấy chứng nhận H1328 mang tên hộ ông Lê Đức Thủy, bà Nguyễn Thị Giang. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng theo thủ tục đăng ký biến động. Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là hợp pháp nên không có căn cứ để hủy thủ tục đăng ký biến động đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Công văn số 196/TANDTC-PC ngày 03/10/2023 hướng dẫn “.. cần xác định đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là yêu cầu của đương sự, nhưng không phải là yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập. Khi giải quyết vụ việc dân sự liên quan đến việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải được Tòa án xem xét giải quyết trong cùng một vụ việc dân sự theo quy định tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự”. Như vậy yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn không phải là yêu cầu phản tố. Tại phiên Toà bị đơn rút yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Thủy bà Liên.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, tháo dỡ các tài sản trên diện tích đất đã chiếm giữ của nguyên đơn là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn anh H, chị N được chấp nhận vì vậy bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[5] *Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản:*

Chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 16.000.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá tài sản. Xác nhận anh H đã nộp 16.000.000 đồng, số tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản. Ông Đỗ Đình C phải trả cho anh Hiền, chị N số tiền 16.000.000 đồng.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 158, 165, 166, 271, 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 155, Điều 165, Điều 166, Điều 174, Điều 175 và Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 169 và Điều 170, Điều 203 Luật đất đai;

Khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Đỗ Đình C và những người liên quan là Bà Trần Thị B, anh Đỗ Đình L, chị Lê Thị H, cháu Đỗ Đình Lg phải trả lại cho anh Nguyễn Công H, chị Nguyễn Thị N thửa số 100, tờ bản đồ số 11 (trước là thửa đất số 120, tờ bản đồ số 02) diện tích 160m² tại thôn Thượng, xã Cảnh Hưng, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh, tháo dỡ toàn bộ các tài sản xây dựng trái phép, gắn liền trên đất.

(Có sơ đồ chi tiết kèm theo).

2. Về án phí: Ông Đỗ Đình C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 300.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 16.000.000 đồng. Buộc ông C phải trả cho anh H, chị N số tiền 16.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Trường hợp Bản án này 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 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.

4. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc niêm yết bản án hợp lệ./.

Nơi nhận:

- VKS huyện Tiên Du;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh ;
- TAND tỉnh BN;
- Chi cục THADS huyện Tiên Du;
- Dương sự;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Trần Văn Quang

