TAND HUYỆN YÊN PHONG
TỈNH BẮC NINH

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

Bản án số:06/2018/DSST

Ngày:18/6/2018

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN PHONG TỈNH BẮC NINH

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Vinh

- Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nghiêm Xuân Cường

2. Bà Ngô Thị Chi

- Thư ký toà án ghi biên bản phiên toà: Ông Nguyễn Xuân Phương

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Phong tham gia phiên toà: Bà Ngô Phương Dung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18/6/2018, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh mở phiên toà công khai để xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 53/TLST-DS, ngày 28/12/2017 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất", theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2018/QĐST-DS, ngày 23/4/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Hoàng Duy H, sinh năm 1984 - Có mặt

Bị đơn: Ông Hoàng Bá T, sinh năm 1955 - Có mặt

Cùng trú tại: Thôn P, xã D, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Hoàng Bá K, sinh năm 1976 (con trai ông T - ủy quyền cho ông T)

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1960 (Vợ ông T - ủy quyền cho ông T)

3. Ông Vương Văn Đ, sinh năm 1960 - Có mặt

Cùng trú tại: Thôn P, xã D, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh

4. Bà Vương Thị T, sinh năm 1958 - Xin xét xử vắng mặt

Trú tại: Thôn T, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh

5. Bà Vương Thị Đ, sinh năm 1940 - Xin xét xử vắng mặt

6. Bà Vương Thị N, sinh năm 1960 - Có mặt

Cùng trú tại: Thôn P, xã T, huyện V, tỉnh Bắc Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên dơn - Anh H trình bày: Về nguồn gốc diện tích đất 33,5m^2 (theo kết quả thẩm định là 31,6m^2) anh đòi ông T phải trả lại là một phần của thửa đất tại P, xã , huyện Y. Thửa đất có nguồn gốc của cụ Hoàng Thị Đ, sinh năm 1925 đã chết 2003 (Cụ Đ là bà ngoại của anh); Cụ Đ sinh được các con là Vương Thị Đ, mẹ anh là Vương Thị C (chết năm 2003), Vương Thị T và Vương Thị N. Năm 2016 các chị em của mẹ anh làm thủ tục cho anh toàn bộ đất và tài sản trên đất. Anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) vào ngày 20/4/2016, diện tích đúng bằng với diện tích đứng tên bà ngoại là 359m^2. Khi cho thì thửa đất đã có tường bao quanh, diện tích đất mà anh đòi ông T nằm ngoài bức tường phía Nam của thửa đất có chiều dài khoảng 20m, chiều rộng khoảng 1,58m. Sau khi được cấp sổ đỏ vài ngày thì anh tiến hành đo lại thửa đất thì thấy thiếu 31,6m^2, diện tích đất này hiện đang gắn liền vào đất lối đi của ông T.

Nay anh yêu cầu ông T phải trả anh 31,6m^2 đất chạy dọc cạnh phía Nam của thửa đất, giáp lối đi thửa đất của ông T. Đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Ngoài nội dung trên anh H không trình bày hay yêu cầu gì khác.

Bị đơn - Ông T trình bày: Diện tích đất mà anh H khởi kiện yêu cầu ông phải trả có nguồn gốc là một phần của thửa đất tại thôn P, xã D mang tên cụ Hoàng Thị Đ, sinh năm 1925 (cụ Đ là con gái trong họ của ông). Năm 2003 cụ Đ chết. Cụ Đ sinh được 04 người con gái, không có con trai. Khi cụ Đ chết do không có người làm đại diện cho gia đình và lo làm ma chay cho cụ nên các con của cụ Đ đã thống nhất làm văn bản giao quyền thừa kế tài sản của cụ Đ cho ông Vương Văn Đ (ông Đ gọi cụ Đ là thím ruột, gọi chồng cụ Đ là chú ruột). Ông Đ được quyền sở hữu và sử dụng toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng thửa đất, đồng thời có trách nhiệm làm ma cụ Đ, cúng giỗ tết các cụ. Biên bản giao quyền thừa kế có đầy đủ chữ ký của các con cụ Đ, người làm chứng và được chính quyền địa phương chứng thực. Sau khi được giao quyền vào năm 2003, ngày 03/8/2015, ông Đ có thỏa thuận với ông như sau: Do ông có thửa đất liền kề ở phía trong đất của cụ Đ, có lối đi giáp ranh đất ông Đ nên ông Đ và ông thỏa thuận hoán đổi (chuyển nhượng cho ông một phần đất để mở rộng lối đi) dưới hình thức: Giao cho ông xây dựng bức tường để bảo vệ tài sản và thửa đất mà ông Đ được giao có chiều dài 20m, giá trị bức tường xây là khoảng 11.000.000đ và trả thêm 7.000.000đ tiền mặt. Tổng cộng 18.000.000đ. Ông Đ cắt trả ông phần đất chạy dọc theo bức tường xây có chiều rộng khoảng 1,65m (thẩm định là 1,58m) nhập vào lối đi của thửa đất của ông. Tổng diện tích anh Đ trả ông khoảng 33m^2 (thẩm định là 31,6m). Việc hoán đổi đã tiến hành xong, ông đã xây tường, đổ bê tông lối đi và trả tiền, ông Đ đã giao đất cùng lúc xây bức tường vào năm 2015, giữa ông và ông Đ đến nay không ai có tranh chấp gì.

Nay anh H tranh chấp yêu cầu ông phải trả lại diện tích đất ông đã nhận chuyển nhượng từ ông Đ, ông không đồng ý. Đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Các bà Vương Thị Đ, Vương Thị N và Vương Thị T cùng trình bày: Diện tích đất các đương sự đang tranh chấp có nguồn gốc là một phần của thửa đất tại thôn P, xã D mang tên mẹ các bà là cụ Hoàng Thị Đ, sinh năm 1925. Năm 2003 cụ Đ chết. Cụ Đ sinh được 04 người con gái, không có con trai. Trước khi chết cụ Đ và các con đã thống nhất giao quyền thừa kế tài sản cho ông Vương Văn Đ (ông Đ gọi cụ Đ là thím ruột, gọi chồng cụ Đ là chú ruột). Ông Đ có trách nhiệm lo làm ma và đại diện cho gia đình khi tang gia và cúng giỗ sau này. Sau khi mẹ các bà chết, các bà đã làm văn bản bàn giao ngay tài sản và quyền sử dụng thửa đất cho ông Đ quản lý sử dụng. Hiện trạng thửa đất khi giao: Không có tường bao quanh, trên đất có 01 nhà tranh vách đất. Đến tháng 11/2016 thì các bà đã đặt vấn đề với ông Đ để xin lại quyền sử dụng đất để các bà tự thờ cúng vì mỗi khi cúng giỗ, ông Đ không mời đầy đủ các bà. Khi nhận lại tài sản thì cạnh giáp ranh đường đi của ông T đã có bức tường bao quanh, sau khi tìm hiểu thì được biết khi quản lý sử dụng, ông Đ đã chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông T làm lối đi. Sau khi nhận lại tài sản, các bà đã trả cho ông Đ công thờ cúng là 60.000.000đ, đồng thời làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất cho anh Hoàng Duy H, anh H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất có diện tích đúng bằng diện tích mà mẹ các bà đã được cấp sổ đỏ gồm cả diện tích đất ông Đ đã chuyển nhượng cho ông T. Nay anh H khởi kiện yêu cầu ông T phải trả lại diện tích đất ông Đ đã chuyển nhượng, các bà nhất trí với yêu cầu của anh H. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Bà Nguyễn Thị B trình bày: Diện tích đất anh H yêu cầu ông T (chồng bà trả lại) có nguồn gốc thuộc một phần thửa đất tại thôn P, xã D là của cụ Hoàng Thị Đ, sinh năm 1925, chết năm 2003. Cụ Đ sinh được 04 người con gái, không có con trai. Khi cụ Đ chết không có người lo làm ma và đại diện cho gia đình nên các con của cụ Đ đã thống nhất làm văn bản giao quyền thừa kế tài sản của cụ Đ cho ông Vương Văn Đ là cháu gọi cụ Đ là thím ruột. Ông Đ được quyền sở hữu và sử dụng toàn bộ tài sản và quyền sử dụng thửa đất và có trách nhiệm làm ma cụ Đ và giỗ tết các cụ. Biên bản giao quyền thừa kế có đầy đủ chữ ký của các con cụ Đ, người làm chứng và được chính quyền địa phương chứng thực. Sau khi được giao quyền vào năm 2003, anh Đ có thỏa thuận với chồng bà hoán đổi (chuyển nhượng một phần diện tích đất giáp ranh lối đi của nhà bà). Ông T có trách nhiệm xây bức tường giáp lối đi và trả thêm một khoản tiền cho ông Đ. Tổng giá trị chuyển nhượng là 18.000.000đ. Việc chuyển nhượng đã tiến hành xong, vợ chồng bà đã xây tường và trả tiền, ông Đ đã giao đất cùng lúc xây bức tường vào năm 2015, giữa vợ chồng bà và ông Đ đến nay không ai có tranh chấp gì.

Nay anh H yêu cầu chồng bà phải trả lại diện tích đất làm lối đi đã nhận chuyển nhượng từ anh Đ, bà không đồng ý. Đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Bà ủy quyền cho ông T đại diện tham gia tố tụng tại Tòa án. Quyết định của ông T là quyết định của bà.

Ngoài nội dung bà đã trình bày trên, bà không yêu cầu hay trình bày gì khác.

3. Anh Hoàng Bá K trình bày: Diện tích đất mà anh H tranh chấp với bố anh có nguồn gốc thuộc một thuộc tại thôn P, xã D của cụ Hoàng Thị Đ, sinh năm 1925, chết

năm 2003. Cụ Đ sinh được 04 người con gái, không có con trai. Do không có con trai nên trước khi chết, cụ Đ và các con đã làm giấy giao quyền thừa kế đất và tài sản trên đất cho ông Đ, ông Đ có trách nhiệm lo làm ma và đại diện cho gia đình cũng như cúng giỗ sau này.

Sau khi được giao quyền vào năm 2003 thì anh Đ có thỏa thuận với bố anh như sau: Do bố mẹ anh có thửa đất liền kề ở phía trong đất của cụ Đ, có lối đi hẹp nên ông Đ và bố mẹ anh thỏa thuận hoán đổi giao cho bố anh xây dựng bức tường để bảo vệ tài sản và thửa đất mà ông Đ được giao có chiều dài 20m giá trị thành tiền tại thời điểm xây là khoảng 11.000.000đ và trả thêm 7.000.000đ tiền mặt. Tổng cộng 18.000.000đ. Ông Đ cắt trả cho bố anh phần đất chạy dọc theo bức tường xây có chiều rộng khoảng 1,65m nhập vào lối đi của thửa đất của bố anh. Tổng diện tích ông Đ trả gia đình anh khoảng 33m^2. Việc chuyển nhượng đã tiến hành xong, bố anh đã giao cho anh xây dựng bức tường, ngoài ra bố anh còn trả thêm cho anh Đ 7.000.000đ tiền mặt. Việc chuyển nhượng, xây dựng tường đã làm xong vào ngày 30/8/2015. Giữa anh và ông Đ có làm biên bản để làm căn cứ. Anh khẳng định việc chuyển nhượng là do bố anh và ông Đ, anh chỉ là người làm những công việc do bố anh nhờ giúp. Diện tích đất bố anh nhận chuyển nhượng của ông Đ bố anh đang quản lý sử dụng.

Nay anh H tranh chấp yêu cầu bố anh phải trả lại diện tích đất bố anh đã nhận chuyển nhượng từ ông Đ, anh đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Anh ủy quyền cho bố anh là ông T đại diện tham gia tố tụng tại Tòa án. Quyết định của ông T là quyết định của anh.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc ông T phải trả lại anh 31,6m^2 đất (theo số liệu thẩm định) chạy dọc theo cạnh phía Nam của thửa đất, giáp lối đi nhà ông T. Nguyên đơn cũng thừa nhận việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với các dì, các già và người thừa kế quyền tố tụng của cụ Đ mà không kiểm tra lại diện tích thực tế tại thời điểm nhận chuyển nhượng để đến khi được cấp giấy mới kiểm tra lại là thiếu sót giữa các bên. Thời điểm các dì, các già anh đặt vấn đề lấy lại thửa đất là tháng 11/2015 chứ không phải tháng 11/2016. Khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các dì, già anh đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh làm thủ tục.

Bị đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan (bà B, anh K) không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn vì cho rằng quyền sử dụng 31,6m^2 đất, ông đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông Đ. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, ông đã xem giấy tờ (giấy bàn giao quyền thừa kế có xác nhận và chữ ký của các con cụ Đt, ông Đ đóng thuế và quản lý trên thực tế) thì ông Đ là người quản lý và sử dụng hợp pháp.

Bà N có mặt tại phiên tòa cùng đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh H và khai: tại thời điểm lấy lại đất từ ông Đ là tháng 11/2015 chứ không phải tháng 1/2016 như đã khai trước đây.

Ông Đ trình bày: Khi nhận bàn giao quyền sử dụng đất, ông được giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến tháng 11 không rõ năm 2015 hay 2016 thì ông đồng ý cho các con của cụ Đ lấy lại đất và giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lúc đó đã có bức tường xây. Việc ông chuyển nhượng một phần nhỏ diện tích đất cho ông T là đúng vì thời điểm đó ông có toàn quyền đối với thửa đất. Khi giao lại, ông không nói đã chuyển một phần thửa đất mà chỉ bảo đất còn như vậy, trả lại các em.

Kết thúc phần tranh luận, đại diện viện kiểm sát tham gia phiên toà đã phát biểu về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự đã cơ bản thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án, đề nghị: Căn cứ vào các Điều 98, 99, 100, 203 Luật đất đai 2013; Các Điều 256, 699, 702 BLDS năm 2005; Điều 26, 143 Bộ luật tố tụng dân sự; Đề nghị xử: Bác yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Duy H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Diện tích đất 31,6m^2 thuộc một phần thửa đất mang tên cá nhân ông Hoàng Duy H tại thôn P, xã D, huyện Y, Bắc Ninh. Thửa đất có nguồn gốc của cụ Hoàng Thị Đ, sinh năm 1925, đã chết tháng 6/2003 (Cụ Đ là bà ngoại của anh H); Cụ Đ sinh được các con là Vương Thị Đ, Vương Thị C (chết tháng 12/2003), Vương Thị T, Vương Thị N và Vương Thị L (chết tháng 02/1996). Do cụ Đ không có con trai nên trước khi chết, cụ Đ cùng với các con làm thủ tục giao trách nhiệm lo tang ma, cúng giỗ cho ông Vương Văn Đ (cháu gọi cụ Đ là thím ruột, gọi chồng cụ Đ là chú ruột), đồng thời giao toàn quyền quản lý sử dụng diện tích đất và tài sản trên đất cho ông Đ. Ông Đ đã nhận trách nhiệm, nhận tài sản từ các con cụ Đ vào ngày 14/8/2003. Việc bàn giao các bên lập thành văn bản, có chữ ký của các con cụ Đ, người làm chứng và được chính quyền xác nhận.

Quá trình quản lý sử dụng, vào ngày 03/8/2015, ông Đ đã hoán đổi (chuyển nhượng) một phần diện tích đất có chiều rộng 1,58m, chiều dài 20m thuộc cạnh phía Nam của thửa đất giáp lối đi của thửa đất của ông T cho ông T. Ông T đã trả cho ông Đ 7.000.000đ và xây một bức tường để bảo vệ đất của ông Đ, đồng thời làm ranh giới giữa lối đi của gia đình ông T với ông Đ, trị giá khoảng 11.000.000đ. Tổng giá trị chuyển nhượng là 18.000.000đ. Việc chuyển nhượng các bên có làm thành văn bản và được chính quyền địa phương xác nhận.

Ngày 27/01/2016 các con và người thừa kế thế vị của cụ Đ đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất cho anh Hoàng Duy H. Hợp đồng chuyển nhượng đã lấy số liệu về diện tích được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ Đ vào năm 2000 là 359m^2. Đến ngày 20/4/2016, anh H được sang tên chuyển chủ và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cá nhân anh H.

Theo các con của cụ Đ và anh Hoàng Duy H cũng như ông Đ thì vào tháng 11/2016 các bà có đặt vấn đề xin nhận lại quyền sử dụng đất từ ông Đ, đồng thời trả ông Đ một khoản tiền thờ cúng từ năm 2003 đến khi giao lại đất. Ông Đ đồng ý bàn giao lại tài sản và nhận số tiền.

Tại thời điểm anh H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất đã không còn nguyên vẹn như ban đầu (ông Đ đã chuyển nhượng cho ông T một phần diện tích đất trong thời gian ông Đ quản lý và sử dụng hợp pháp thửa đất). Tại phiên tòa, anh H cũng thừa nhận khi nhận chuyển nhượng, các bên không đo vẽ và kiểm tra lại diện tích đất trên thực tế. Mặt khác, theo như tài liệu thu thập được thì ông Đ là người quản lý, sử dụng và đóng thuế quyền sử dụng đất đến hết năm 2016. Như vậy, việc xác lập quyền sử dụng toàn bộ thửa đất của anh H làm căn cứ để anh H đòi lại quyền sử dụng một phần thửa đất từ ông T là không tuân thủ đúng quy định của pháp luật nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của anh theo luật đất đai năm 2013.

Đối với các giao dịch: Việc các con của cụ Đ giao quyền thừa kế di sản và bàn giao đất cho ông Đ. Sau đó ông Đ chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông T; Tiếp theo, các con của cụ Đ và người thừa kế thế vị của cụ Đ làm thủ tục chuyển nhượng cho anh H đều chưa đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, đến nay những người có liên quan đến các giao dịch này không có ai có tranh chấp và yêu cầu gì, nên HĐXX không xem xét giải quyết.

Về yêu cầu của đại diện VKS đề nghị xác minh thu thập thêm chứng cứ: Tòa án đã xác minh làm rõ cụ Hoàng Thị Đ, Vương Thị Đ, Hoàng Thị D là một người và tên chính xác là Hoàng Thị Đ. Ông Đ là người quản lý và sử dụng thửa đất và nộp tiền thuế sử dụng đất từ năm 2003 đến hết năm 2016.

Từ phân tích và nhận định trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của anh H là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Về án phí, lệ phí: Buộc anh H phải chịu án phí DSST đối với yêu cầu của mình không được chấp nhận trên giá trị tài sản tranh chấp có giá ngạch là 31,6m^2 x 757.000đ/m^2 = 23.921.000đ và chi phí thẩm định, định giá theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 98, 99, 100, 203 Luật đất đai 2013; Các Điều 256, 699, 702 BLDS năm 2005; Điều 26, 143 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu của anh Hoàng Duy H khởi kiện yêu cầu buộc ông Hoàng Bá T trả lại 31,6m^2 đất liền kề cạnh phía Nam thửa đất mang tên ông Hoàng Duy H, sinh năm 1984, địa chỉ thường trú: thôn P, xã D, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh.

Về án phí: Buộc anh Hoàng Duy H phải chịu án 1.196.000đ tiền án phí DSST. Xác nhận anh H đã nộp 1.072.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2017/0003650 ngày 26/12/2017. Buộc anh H phải nộp tiếp 124.000đ.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Anh tự nguyện chịu 5.000.000đ tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản. Xác nhận anh H đã nộp đủ và chi hết số tiền.

Đương sự có mặt có quyền quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tống đạt bản án hoặc niêm yết.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nơi nhận:
- TAND tỉnh.
- VKSND huyện
- Thi hành án
- Đương sự
- Lưu hồ sơ, VP.