

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 12/2021/DS-ST
Ngày 23-4-2021
V/v tranh chấp về quyền sử dụng
đất và huỷ giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Hồ Diệp

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Vũ Thị Minh Nguyệt

Ông Trần Đăng Khoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thuỷ Anh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Dồn - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 54/2020/TLST-DS ngày 14 tháng 7 năm 2020 về việc tranh chấp về quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 110/2021/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị A (đã chết ngày 12/4/2021).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Hoàng Thị A: Anh Nguyễn Anh B, nơi cư trú: Xóm F, thôn G, xã H, huyện D, thành phố Hải Phòng; có mặt;

- Bị đơn: Bà Bùi Thị C, nơi cư trú: Số nhà X, đường Y, tổ Z, phường XY, quận XX, thành phố Hải Phòng; có mặt;

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện D, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện D: Ông Vũ Trọng E
- Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D, thành phố Hải

Phòng là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền số 1855/UBND-VP ngày 21 tháng 10 năm 2020); vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 06/12/2017 của bà Hoàng Thị A và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của bà A và người đại diện theo uỷ quyền của bà A trình bày:

Bà A được bố mẹ để lại một mảnh đất có diện tích 657m² tại thửa số 414, tờ bản đồ số 221-Đ-IV, có địa chỉ tại xóm F, thôn G, huyện D, thành phố Hải Phòng từ trước năm 1990.

Năm 1996, bà A làm nhà bị thiếu tiền nên đã chuyển nhượng diện tích đất 120m² (chiều dài 20m và chiều rộng là 06m) cho ông Nguyễn Văn I và bà Bùi Thị C. Khi chuyển nhượng có làm giấy viết tay đề ngày 07/7/1996, hai gia đình cùng ký, có xác nhận của UBND xã H với các tứ cận là: “*Một bên giáp bờ ruộng, một bên giáp nhà, một mặt giáp đường xóm và một mặt giáp đường hết móng nhà*”, số tiền chuyển nhượng là 1,5 triệu đồng nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 3,5 triệu đồng. Bà A đã nhận đủ số tiền 3,5 triệu đồng từ bà C. Ông J - nguyên cán bộ địa chính UBND xã H, ông I (là chồng bà C) cùng bà A căng dây đo đất, khi đo không có mặt bà C. Ông J đã công khai diện tích đo được có chiều dài là 20m và chiều rộng là 06m. Biên bản đo đất do ông J giữ. Bà A đã trồng hai cây cau để xác định mốc giới, hiện nay một cây cau đã đổ, chỉ còn lại một cây. Việc ghi số tiền chuyển nhượng ít hơn thực tế chuyển nhượng nhằm mục đích giảm tiền thuế (bà C là người nộp thuế).

Năm 2011, UBND xã H có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) cho các hộ dân. Bà A đến UBND xã H để yêu cầu làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà thì cán bộ địa chính xã và ông Bùi Văn Thường (trưởng thôn) nói gia đình bà đã được cấp GCNQSDĐ và bà C cũng đã được cấp GCNQSDĐ với diện tích đất 150m². Ngay từ khi biết việc đó, bà đã đề nghị Ủy ban nhân dân xã H giải quyết việc bà chỉ chuyển nhượng cho bà C diện tích đất là 120m² nhưng Ủy ban nhân dân huyện D lại cấp cho bà C diện tích đất là 150m². Mặt khác, bà A chưa làm thủ tục cấp GCNQSDĐ nhưng lại được Ủy ban nhân dân xã H làm thủ tục và Ủy ban nhân dân huyện D cấp GCNQSDĐ cho bà A không đúng với thực tế diện tích đất bà A đang sử dụng. Ông Thường đã lấy Bản chính đơn xin nhượng nhà ở viết tay ngày 07/7/1996 của bà A và hiện tại bà A chỉ có bản photo. Bà A không ký, viết bất cứ một tài liệu nào có trong hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bà C nhưng trong hồ sơ lại có chữ ký, chữ viết của bà.

Năm 2018, Ủy ban nhân dân huyện D làm đường, gia đình bà đã hiến đất làm đường, cụ thể hiến bao nhiêu mét thì bà không biết. Bà không tranh chấp phần đất đã hiến làm đường.

Với nội dung trên, nguyên đơn yêu cầu:

1. Hủy GCNQSDĐ số vào sổ 00439/QSDĐ/ALTS ngày 31/12/2004 của Ủy ban nhân dân huyện D cấp tên chủ sử dụng bà Bùi Thị C và GCNQSDĐ số vào sổ 00306/QSDĐ/ALTS ngày 16/7/2004 của Ủy ban nhân dân huyện D cấp tên chủ sử dụng bà Hoàng Thị A.

2. Ông Nguyễn Văn I và bà Bùi Thị C trả lại diện tích đất 30m² chênh lệch so với giấy chuyển nhượng nhà ở ngày 07/7/1996 cho bà A.

Tại đơn đề nghị ngày 19/4/2021 và tại phiên tòa, anh Nguyễn Anh B rút yêu cầu hủy GCNQSDĐ số vào sổ 00306/QSDĐ/ALTS ngày 16/7/2004 của Ủy ban nhân dân huyện D cấp tên chủ sử dụng bà Hoàng Thị A. Không yêu cầu chỉnh lý lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như yêu cầu của bà A vào ngày 23/3/2021. Rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn I vì ông I đã chết. Yêu cầu bà C trả lại anh B diện tích đất còn lại sau khi đã trừ đi phần đất do dự án lấy vào làm đường. Bà C chỉ được sử dụng phần đất đã nhận chuyển nhượng sau khi đã trừ đi phần đất do dự án lấy vào làm đường.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Bùi Thị C trình bày:

Năm 1996, bà C có mua một mảnh vườn của bà A, trên mảnh vườn có một gian bếp, vị trí liền kề với nhà ở của bà A có chiều dài 20m, chiều rộng 06m, với giá bán 3,5 triệu đồng. Hai bên có viết giấy chuyển nhượng vào ngày 07/7/1996, thể hiện 04 mốc cụ thể: một bên giáp ruộng, một bên giáp nhà, một bên giáp đường xóm, một mặt giáp vườn hết móng nhà.

Ngày 10/7/1996, bà C giao đủ 3,5 triệu đồng cho bà A và hai bên có viết giấy giao nhận tiền, bà A là người nộp thuế. Năm 2004, bà C đến nhà bà A để trao đổi về việc làm sổ đỏ phần diện tích bà A đã bán và bà A đồng ý. Sau đó bà C đến UBND xã H đề nghị làm thủ tục cấp GCNQSDĐ. Theo đề nghị của bà C, cán bộ xã Thái Sơn đã về nhà bà A đo đất với sự có mặt của bà A, bà C và cả ba người cùng căng dây đo theo 04 mặt giáp như bà A đã ghi trên giấy, chiều ngang khi đo là 08m nhưng bà C chỉ lấy có 7,5m với lý do là để tạo khoảng cách 01m giữa hai mảnh đất. Các bên đã cùng nhau xác nhận và ký vào biên bản đo đạc tại nhà bà A với tổng diện tích là 150m². Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà được ký trước mặt bà A và cán bộ địa chính xã. Ngày 31/12/2004, bà C được UBND huyện D cấp GCNQSDĐ và từ đó đến nay bà C đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đất hàng năm do UBND xã H thu. Số tiền bà C mua đất của bà A là tiền riêng của bà C không phải là tiền chung với ông I nên ông I không có liên quan đến việc tranh chấp đất giữa bà C và bà A.

Tháng 11/2012, ngày 03/6/2013, ngày 28/8/2013 và ngày 28/8/2017 bà C được UBND xã H mời lên để giải quyết vụ việc tranh chấp đất đai với bà A nhưng đều không hòa giải thành.

Bà C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà A.

Tại Đơn đề nghị ngày 25 tháng 8 năm 2020 của ông Nguyễn Văn I (đã chết) trình bày: Việc mua bán đất của bà A chỉ có bà C mua, ông I không liên quan. Tiền mua đất là tiền riêng của bà C, không phải tiền chung của vợ chồng. Đối với diện tích đất 150m² trong sổ đỏ đứng tên bà Bùi Thị C là tài sản riêng của bà C. Ông I yêu cầu vắng mặt tại Tòa án.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện D trình bày: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Hoàng Thị A và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Bùi Thị C do Ủy ban nhân dân xã H vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến nay, hồ sơ liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai bà không có hồ sơ lưu trữ nên không xác định được việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng hay sai. Yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Từ khi thụ lý đến trước thời điểm tuyên án, Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về yêu cầu khởi kiện: Các đương sự thừa nhận việc ngày 07/7/1996, bà Hoàng Thị A chuyển nhượng cho bà Bùi Thị C một mảnh đất với giá 3.500.000đ. Theo đơn xin nhượng nhà ở có ghi rõ: “... *nhường 1 gian bếp kèm theo một mảnh vườn, chiều dài 20m, chiều ngang 6m. Một bên giáp bờ ruộng, một bên giáp nhà, một bên giáp đường xóm, một mặt giáp vườn hết móng nhà với số diện tích chuyển nhượng với số tiền là 1.500.000đ.*” Chữ ký trong đơn xin nhượng nhà ở là của bà A và bà C.

Hiện nay hồ sơ vụ án, có tài liệu phô tô gồm: 01 thông báo số 01-TB/UBKT ngày 26/8/2013; 01 đơn xin nhượng nhà ở ngày 07/7/1996; 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2004 (diện tích 150 m²); 01 đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, trích đo, biên bản xác định ranh giới, mốc giới đất, biên bản thẩm định hồ sơ địa chính, 01 tờ khai nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất mang tên bà Hoàng Thị A ngày 15/6/2004; Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, biên bản xác định ranh giới, mốc giới đất, trích đo, tờ khai lệ phí trước bạ ngày 15/6/2004 mang tên bà Bùi Thị C. Tài liệu này được lưu giữ tại UBND xã H (do bà A giao nộp bản phô tô, kiến nghị ông Bùi Văn Thường có

liên quan đến việc chuyển nhượng đất tranh chấp). Theo bà A trình bày thì những chữ ký trong những tài liệu này không phải chữ ký của bà A. Ông Phan Văn K là người lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban đầu, ông Phùng Văn J - nguyên cán bộ địa chính xã Thái Sơn, huyện An Lão là người phối hợp cùng ông Nguyễn trong việc lập hồ sơ ban đầu và hoàn thiện hồ sơ trình UBND huyện đều không biết chữ ký có trong hồ sơ có phải chữ ký của bà A hay không. Ông Vũ Trọng E - Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D khẳng định ông không ký vào mục đại diện trưởng phòng địa chính huyện tại Biên bản thẩm định hồ sơ địa chính, biên bản xác định ranh giới - mốc giới đất - trích đo hiện trạng thửa đất.

Chi cục Thuế cung cấp bản phô tô đóng dấu treo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A và bà C, tuy nhiên không cung cấp được biên lai nộp thuế do đã mục nát, ẩm ướt. Ông Phùng Văn J khai mình là người đến chi Cục thuế và bỏ tiền ra nộp thuế cho bà A.

Như vậy, với những tài liệu có trong hồ sơ vụ án có thể khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện D cho bà A và bà C chưa đảm bảo đúng quy định và hiện trạng đất ghi trong đơn xin nhượng nhà ở lập ngày 7/7/1996.

Theo tài liệu xác minh tại Ban Quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng huyện D, thành phố Hải Phòng và UBND xã H, huyện An Lão thì năm 2018, Ban Quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng huyện D thực hiện dự án mở đường liên huyện 306 chạy qua diện tích đất bà A và bà C có lấy đi diện tích 1m chiều sâu mặt đường. Nguyên đơn cũng thay đổi nội dung khởi kiện, yêu cầu bà C trả lại 28,5 m² (30 m² trừ đi diện tích đã hiến làm đường là chiều ngang 1,5 × 01m).

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho mình và bà C. Do bà A rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp mang tên bà A nên cần đình chỉ yêu cầu này và yêu cầu thực hiện việc chỉnh lý thông tin về thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà C. Như đã phân tích ở trên, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện D cho bà A và bà C chưa đảm bảo đúng quy định và hiện trạng đất ghi trong đơn xin nhượng nhà ở lập ngày 7/7/1996 nên cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà C để cấp lại theo đúng diện tích thực tế mua bán sau khi đã trừ đi diện tích đất hiến để làm đường.

Về tài sản trên đất tranh chấp: Do chị Hoàng Thị Thường xây nhờ để làm nhà kho, chị Thường không yêu cầu bồi thường về tài sản nên không xem xét.

Từ phân tích trên, đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà C phải trả lại cho anh B diện tích đất là 28,5m² và yêu cầu hủy giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện D đã cấp cho bà C. Đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện D đã cấp cho bà A và đình chỉ yêu cầu thực hiện việc chỉnh lý lại thông tin thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà C là người cao tuổi nên được miễn án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích đất vượt quá so với giấy chuyển nhượng viết tay ngày 07/7/1996 và yêu cầu hủy GCNQSDĐ của Ủy ban nhân dân huyện D. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 37, điểm a, c Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự và khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng Hành chính, xác định đây là tranh chấp về quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

[2] Về sự vắng mặt của người đại diện của Ủy ban nhân dân huyện D: Ông Vũ Trọng E vắng mặt tại phiên tòa nhưng có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt họ.

- Về việc xác định tư cách tổ tụng của đương sự:

[3] Ngày 12/4/2021, bà Hoàng Thị A chết. Anh Nguyễn Anh B là con đẻ của bà A trình bày: Anh là con duy nhất của bà A. Ông Nguyễn Hữu Ân là chồng của bà A và là bố đẻ của anh B đã chết từ năm 2019. Bà A không có con riêng, con nuôi nào khác. Bố mẹ đẻ của ông Ân, bà A đều đã chết. Do vậy, Tòa án xác định anh Nguyễn Anh B là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà A theo Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự và chấm dứt tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà A đối với anh B.

[4] Tại đơn khởi kiện, bà A khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn I và bà Bùi Thị C nhưng ngày 20/3/2021, ông I chết. Tại phiên tòa, anh Nguyễn Anh B rút yêu cầu khởi kiện đối với ông I. Mặt khác, bà C và ông I đều xác nhận tài sản đang tranh chấp là tài sản riêng của bà C nên Tòa án xác định bị đơn trong vụ án là bà Bùi Thị C.

- Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[5] Anh Nguyễn Anh B rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện D đã cấp cho chủ sử dụng bà Hoàng Thị A, rút yêu cầu thực hiện việc chỉnh lý lại thông tin thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà C trả cho anh diện tích đất chênh lệch còn lại sau khi đã trừ phần đất hiến làm

đường. Xét thấy việc thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện và rút một phần yêu cầu khởi kiện của anh B là tự nguyện, phù hợp quy định tại Điều 70, Điều 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[6] Các đương sự đều thừa nhận việc bà Hoàng Thị A chuyển nhượng cho bà Bùi Thị C một gian bếp cùng một mảnh vườn với giá 3,5 triệu đồng theo đơn xin nhượng nhà ở ngày 07/7/1996. Theo Giấy chuyển nhượng có chữ ký của hai bên ghi rõ: *“Hôm nay tôi xin nhượng lại cho cháu Bùi Thị C một gian bếp kèm theo một mảnh vườn, chiều dài 20m, chiều ngang 6m. Một bên giáp bờ ruộng, một bên giáp nhà, một bên giáp đường xóm, một mặt giáp vườn hết móng nhà”*. Giấy chuyển nhượng trên có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H, huyện An Lão. Số tiền ghi trong giấy là 1.500.000 đồng nhưng bà A đã nhận đủ số tiền 3.500.000 đồng từ bà C. Xét thấy đây là tình tiết, sự kiện rõ ràng đã được bà A và bà C thừa nhận nên không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ vào tài liệu này, bà C đã xác nhận có nhận chuyển nhượng của bà A một gian bếp cùng mảnh vườn có chiều dài 20m, chiều ngang 06m với giá 3,5 triệu đồng.

[7] Bà C cho rằng khi cán bộ xã Thái Sơn về nhà bà A đo đất với sự có mặt của bà A, bà C và các bên đã cùng nhau xác nhận ký vào biên bản đo đạc với tổng diện tích là 150m² (trong đó chiều ngang là 7,5m và chiều dọc là 20m). Nhưng ông J (khi đó là cán bộ địa chính xã Thái Sơn) xác nhận ông J là người đo đất, khi đo đất không có bà C, chỉ có ông I là chồng của bà C, có bà A hay không ông không nhớ. Khi đo, ông J chỉ ghi vào sổ chứ không lập biên bản để bà A và bà C ký vào biên bản. Do đó, lời khai của bà C về nội dung này không có căn cứ chấp nhận.

[8] Tại biên bản đối chất giữa bà A với ông J và các lời khai của ông J thể hiện: *“Ông J là người đi nộp thuế cho bà C và bà A (hiện nay hai bà đều chưa trả tiền cho ông J); hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C là anh Phan Văn K lập, ông J đưa số liệu cho anh K để làm hồ sơ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và bà C do đâu mà có, ông J không nhớ. Việc bà A có ký vào hồ sơ hay không, ông không nhìn thấy, chỉ bà A mới biết, bà A không ký trước mặt ông. Khi đo đất, các cột móng dọc thì có cọc tre, còn cột mốc ngang chỉ có ở rìa đường to, không có ở trong giáp móng nhà. Khi đo vẽ, chưa có cây cau. Sau khi đo xong, bà A mới trồng cây cau để xác định mốc giới”*. Xác minh lời khai của anh K thừa nhận anh K được ông J giao cho lập hồ sơ này. Các chữ viết có trong hồ sơ cấp GCNQSDĐ của bà C, bà A là do anh K viết. Anh K không đưa các tài liệu có trong hồ sơ cho bà A ký. Sau khi viết xong, anh K đưa hết lại cho ông J. Đối với chữ viết Vũ Trọng E có trong hồ sơ là được viết trước và chưa đưa cho ông E ký. Ông J cũng thừa nhận lời khai này của anh K. Lời khai của ông J, anh K phù hợp với lời khai của ông Vũ Trọng E

khai ông E không ký, viết vào các biên bản có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà A và bà C, không ký biên bản thẩm định hồ sơ địa chính. Ngoài ra, lời khai của ông J phù hợp với lời khai của bà A khai bà A không ký vào tờ khai nộp thuế chuyển quyền sử dụng diện tích đất 150m². Ông J khai hồ nộp thuế là do ông J chuyển đến cơ quan thuế, ông J là người nộp thuế cho bà A và bà C. Lời khai của ông J phù hợp với kết quả xác minh tại Chi cục Thuế khu vực Kiến An-An Lão về việc không cung cấp được biên lai thu tiền nộp thuế, chỉ có số liệu theo dõi trên sổ sách lưu trữ năm 2004 thể hiện bà Hoàng Thị A nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất là 240.000 đồng; bà Bùi Thị C nộp lệ phí trước bạ là 60.000 đồng từ ngày 31/12/2004. Và tại phần xác định của cơ quan thuế trong tờ khai nộp thuế ghi tên bà Hoàng Thị A thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là 150m², giá đất tính thuế là 40.000 đồng, trị giá đất chịu thuế chuyển quyền là 600.000 đồng, thuế suất phải chịu là 4%, số thuế phải nộp là 240.000 đồng. Trong khi đó, tại đơn xin nhượng nhà ở ngày 07/7/1996 tại phần xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H có nội dung thuế chuyển quyền 120m², giá thực tế là 1.500.000đ x 5% = 75.000 đồng nhưng khi ông J lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C đã không thực hiện đúng nội dung trên. Và cơ quan Thuế cũng tính thuế không đúng với nội dung giấy chuyển nhượng giữa bà A và bà C. Xác minh tại Ủy ban nhân dân xã H, huyện An Lão và Ủy ban nhân dân huyện D hiện không lưu hai hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bà A và bà C. Do không có hồ sơ gốc để đối chiếu nên Ủy ban nhân dân huyện D không xác định được việc cấp GCNQSDĐ cho bà A và bà C là đúng hay sai. Như vậy căn cứ vào các chứng cứ nêu trên, xác định lời khai của bà A khai việc ghi giá tiền ít hơn để giảm thuế và bà A không ký vào các tài liệu trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C với diện tích đất 150m² là có căn cứ. Ngoài ra cũng không có tài liệu nào khác thể hiện khi đo đất tại nhà bà A, giữa bà A và bà C đã xác định số đo chiều ngang là 7,5m như lời khai của bà C. Sự việc tranh chấp giữa bà A và bà C đã được Đảng ủy xã Thái Sơn giải quyết tại thông báo số 01-TB/UBKT ngày 26/8/2013, trong đó có nội dung: “ông Phùng Văn J, nguyên cán bộ địa chính xã là cán bộ chuyên môn chưa làm hết chức năng, thiếu trách nhiệm. Từ việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hoàng Thị A cho bà Bùi Thị C, diện tích 120m², dài 20m, rộng 6m lên diện tích 150m² dài 20m, rộng 7,5m (không có giấy thoả thuận) dẫn đến tranh chấp. Ông Phùng Văn J nghiêm túc nhận thiếu sót, rút kinh nghiệm, đây là bài học về công tác chuyên môn”. Ngoài ra, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thấy tại phần đất đang tranh chấp có một cây cau như lời khai của bà A. Kiểm tra phần chiều ngang tính từ mép đường thôn (trước đây là bờ ruộng) đến cây cau đo được là 06m; đo từ mép đường thôn (trước đây là bờ ruộng) đến bậc tam cấp sát tường nhà bà A là 7,5m. Bà C thừa nhận đường thôn mà trước đây là bờ ruộng không có sự thay đổi. Nhà bà A vẫn nguyên hiện trạng như trước đây.

Như vậy, căn cứ vào kết quả thẩm định tại chỗ thấy lời khai của bà A và ông J khai sau khi đo xong, bà A đã trồng cây cau để xác định ranh giới là có căn cứ. Phù hợp với lời khai của bà C khai, khoảng cách ranh giới giữa hai mảnh đất khoảng 01m. Phù hợp với Giấy chuyển nhượng ngày 07/7/1996 giữa bà A với bà C thể hiện việc chuyển nhượng một gian bếp và mảnh vườn có chiều rộng 06m, chiều dài 20m, bà C đã giao đủ 3.500.000 đồng cho bà A.

[8] Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ trên diện tích đất đang tranh chấp có một nhà tạm của chị Bùi Thị Thường. Chị Thường yêu cầu được tự tháo dỡ và không tham gia tố tụng nên Tòa án không xác định chị Thường là đương sự trong vụ án.

[9] Từ những phân tích và đánh giá chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy nguyên đơn căn cứ vào đơn xin chuyển nhượng nhà ở ngày 07/7/1996 yêu cầu bà Bùi Thị C trả lại phần đất chênh lệch so với GCNQSDĐ số vào sổ 00439/QSDĐ/ALTS ngày 31/12/2004 của Ủy ban nhân dân huyện D đã cấp tên chủ sử dụng bà Bùi Thị C là có căn cứ và thấy trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện D cho bà C không đúng với Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 135 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai nên cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[10] Tuy nhiên từ năm 2015, diện tích đất trên đã được hiến một phần để làm tuyến đường từ TL 354 đến Ủy ban nhân dân xã H theo dự án cải tạo, nâng cấp tuyến đường 306 huyện An Lão. Theo kết quả xác minh, phần đất hiến làm đường là 01m chiều dài tính từ mép đường nhựa nên chiều dài của phần đất đang tranh chấp chỉ còn là 19m tính từ mép đường nhựa. Do vậy, phần diện tích bà C phải trả cho anh B (là người thừa kế của bà A) có chiều dài 19m, chiều ngang 1,5m (chiều ngang tính từ cây cau đến bậc tam cấp nhà bà A). Diện tích đất phải trả là $28,5m^2$. Diện tích đất của bà C được quản lý, sử dụng có chiều dài 19m, chiều ngang 06m (chiều ngang tính từ mép đường thôn đến cây cau) = $114m^2$.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Bùi Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng bà C là người cao tuổi nên miễn án phí cho bà C theo quy định tại Điều 12 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, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 37, khoản 4 Điều 91, Điều 92, Điều 95, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng Hành chính;

Căn cứ vào Điều 166 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 50, Điều 123 của Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào Điều 135 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận yêu cầu của người kê thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Hoàng Thị A là anh Nguyễn Anh B:

1.1. Bà Bùi Thị C trả lại 28,5m² đất cho anh Nguyễn Anh B theo các mốc giới: 1-2-9-8-1 có sơ đồ, mốc giới kèm theo bản án).

1.2. Bà Bùi Thị C được quản lý, sử dụng diện tích đất 114m² theo các mốc giới: 2-3-4-9-2 (có sơ đồ kèm theo bản án).

1.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện D, thành phố Hải Phòng, vào sổ số 00439/QSDĐ/ALTS ngày 31/12/2004, đứng tên bà Bùi Thị C, thuộc thửa đất 414, tờ bản đồ 221-D-IV, diện tích đất 150m² tại Xóm F, thôn G, xã H, huyện G, thành phố Hải Phòng.

1.4. Đình chỉ yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện D, Hải Phòng, vào sổ số 00306/QSDĐ/ALTS ngày 16/7/2004 thửa đất 414, tờ bản đồ 221-D-IV, diện tích 605m² đứng tên bà Hoàng Thị A tại Xóm F, thôn G, xã H, huyện G, thành phố Hải Phòng và đình chỉ yêu cầu thực hiện việc chỉnh lý lại thông tin thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trả lại anh Nguyễn Anh B 450.000đ (*bốn trăm năm mươi nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do bà Hoàng Thị A đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002754, ngày 14 tháng 12 năm 2017 của Chi cục Thi hành án huyện An Lão, thành phố Hải Phòng.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Bùi Thị C.

3. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Ủy ban nhân dân huyện D, thành phố Hải Phòng có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014, 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS huyện D;
- Cục THADS TP Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Đặng Hồ Điệp

