TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CẨM GIÀNG** TỈNH HẢI DƯƠNG	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 03 /2018/DS -ST
Ngày 04 tháng 4 năm 2018
" V/v tranh chấp đòi tài sản là QSD đất; yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; hủy Quyết đinh hành chính"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẨM GIÀNG - TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Vũ Thị My**.**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hoàng Hồng Hà.

2. Ông Dương Văn Ngạn.

- ***Thư ký phiên toà*:** Bà Nguyễn Thị Vân Hà - Thư ký Toà án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Giàng tham gia phiên toà***: Bà Phạm Thị Huyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 và 04 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Cẩm Giàng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số số 17/2017/TLST- DS ngày 02 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp " Kiện *đòi tài sản là quyền sử dụng đất; công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; hủy Quyết định hành chính*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2018/QĐXXST - DS, ngày 06 tháng 3 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2018/QĐST- DS ngày 29 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1969 và bà Trần Thị Y, sinh năm 1974, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T là bà Trần Thị Y (văn bản ủy quyền ngày 03/4/2015), có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1949; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H là anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1980 (văn bản ủy quyền ngày 07/5/2015) và chị Đinh Thị X, sinh năm 1979, (văn bản ủy quyền ngày 28/3/2018); có mặt anh M, chị X.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Lê Thị H2, sinh năm 1959; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H2 là anh Nguyễn Văn P, sinh năm 1980 (văn bản ủy quyền ngày 29/3/2017), có mặt.

+ Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1980 và chị Đinh Thị X, sinh năm 1979; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị X là anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1980,(văn bản ủy quyền ngày 07/5/2015), có mặt.

+ Anh Nguyễn Văn Th, sinh năm 1993 (vắng mặt);

+ Anh Nguyễn Xuân Tr, sinh năm 1996 (vắng mặt).

Đều có địa chỉ: Thôn P C, xã C P, C G, Hải Dương;

+ Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện Cẩm Giàng;

Người đại diện theo pháp luật Chủ tịch UBND huyện CG: ông Trịnh Ngọc Th2.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Th2 là ông Phạm Minh T2 - Phó trưởng phòng Tài nguyên & Môi trường huyện CG (văn bản ủy quyền ngày 06/11/2017), vắng mặt.

+ UBND xã Cẩm Phúc;

Người đại diện theo pháp luật Chủ tịch UBND xã CP ông ông Vũ Văn Th3;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Văn Th3 là ông Trần Minh Tu- Công chức địa chính xã CP (văn bản ủy quyền ngày 08/01/2018), có mặt.

- Người làm chứng: Ông Lê Văn Tri, vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn PC, xã CP, CG, Hải Dương;

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện đề ngày 13/3/2015 và các bản khai tại Tòa án nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Y trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất ông T đòi gia đình bà H phải trả là do bố mẹ đẻ ông T cho từ năm 1992 đã được UBND huyện C B (nay là CG) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là sổ đỏ) ngày 20/10/1994 tổng diện tích 231m^2 mang tên ông Nguyễn Văn T.

Năm 1997 ông B chỉ mốc giới đất để cho ông T xây dựng, ông B chỉ đất đến đâu thì gia đình ông T làm đến đó, gia đình ông T đã làm nhà mái bằng một tầng và bức tường xây gạch chỉ ngăn cách đất giữa gia đình ông T và ông B hiện nay bức tường vẫn còn. Ngày 17/10/2006, UBND huyện CGcấp sổ đỏ mang tên ông T diện tích 51m^2 đất của thửa 307 ghi là đất được tặng cho. Ông T không biết về việc được gia đình ông B làm sổ đỏ mang tên ông T và ông không trực tiếp thực hiện thủ tục này mà hoàn toàn do gia đình ông B đi làm. Khi UBND huyện CG cấp sổ đỏ ông T cũng không được biết, không được giữ sổ đỏ. Đến khoảng tháng 7/2014 gia đình ông T và bà H có ý định thực hiện giao dịch đổi đất cho nhau theo quy định của pháp luật mới được biết ông T được ông B tặng cho diện tích 51m^2 đất thuộc thửa 307. Vì vậy ông T, bà Y khởi kiện yêu cầu bà H trả lại đất cho ông T bà Y diện tích tích là 101m^2 đất thuộc tờ bản đồ số 10 thửa 306 thôn PC, xã CP, CG, tỉnh Hải Dương. Trên đất bà H đã xây dựng nhà cấp 4 và công trình phụ, cụ thể tứ cận như sau:

+ Phía Bắc giáp đường đi của thôn gồm 2 đoạn (5m + 5,6m)

+ Phía Nam giáp đất của vợ chồng ông T dài 11,6m

+ Phía Đông giáp đất của bà H dài 13m

+ Phía Tây giáp đất anh Nguyễn Văn Mư dài 7,5m.

Tại bản khai tại Tòa án bị đơn là bà Nguyễn Thị H và người đại diện của bà H trình bày:

Vào năm 2006 bà H có nhờ bố đẻ là cụ Nguyễn Văn Th4 mua hộ thửa đất của gia đình ông B, bà H2. Gia đình bà H đã trả toàn bộ số tiền để mua toàn bộ thửa đất đã được nhà nước cấp cho ông Bvào năm 1994. Ông B đã giao đất bà H nhận theo như hiện tại bà đang sử dụng, mốc giới ngăn cách đất của gia đình bà H và gia đình ông T là bức tường xây gạch chỉ. Trên đất bà H nhận của ông B có nhà mái bằng một tầng, diện tích khoảng 45m^2 và 01 gian bếp, 01 gian nhà ngang, 01 giếng khơi, 01 bể nước, những tài sản đó còn nguyên từ khi mua cho đến nay. Tháng 11 năm 2008 vợ chồng con trai bà là anh Nguyễn Văn M và chị Đinh Thị X xây thêm nhà cấp 4, trước khi anh M xây nhà đã mời gia đình ông T cùng xác nhận mốc giới được hai bên thống nhất theo hiện trạng đã xây dựng là bức tường xây phân định mốc giới do gia đình ông B và ông T xây dựng trước đó. Năm 2010 cụ Th4 chết, đến năm 2014 gia đình ông T tranh chấp bà mới tìm thấy sổ đỏ của bà nhưng bà không đọc nội dung, năm 2015 đến Tòa án làm việc bà mới biết sổ đỏ

của bà ghi diện tích 158m^2. Bà H xác định năm 2006 bà nhận chuyển nhượng của ông B toàn bộ diện tích 209m^2 đất thuộc thửa đất số 307 theo hiện trạng mà ông B giao đất cho bà nhận, chứ không phải là diện tích 158m^2 theo sổ đỏ đã cấp cho bà nên bà không chấp nhận trả đất cho ông T, bà Y.

Ngày 29/3/2017 bà H khởi kiện yêu cầu Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) số AG 005542 diện tích 158m^2 cho bà Nguyễn Thị H và đề nghị UBND huyện Cẩm Giàng thực hiện trình tự thủ tục để cấp sổ đỏ cho bà H diện tích 209m^2 đất thửa đất số 307, tờ bản đồ số 10 thôn PC, xã CP, CG, tỉnh Hải Dương mà bà đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị H2.

Ngày 19/9/2017 bà H yêu cầu bà H2 trả cho bà diện tích 51m^2 đất mà bà đã mua của ông B và bà H2 vào năm 2006.

Ngày 30/3/2017 và ngày 21/7/2017 bà H2 yêu cầu giám định chữ ký "Hiệu", chữ viết "Lê Thị H2" trong văn bản "Đơn đề nghị chia tách đất ở cho em" và văn bản "Đơn đề nghị chuyển nhượng nhà ở, đất ở" đều ghi ngày 25/7/2006.

Tại kết luận giám định số 325/C54-P5 ngày 02/10/2017 Viện khoa học hình sự Tổng cục Cảnh sát kết luận: Bà Lê Thị H2 không ký, không viết ra chữ ký "H2" các chữ "Lê Thị H2" của văn bản "Đơn đề nghị chia tách đất ở cho em" ghi ngày 25/7/3006 và văn bản "Đơn đề nghị chuyển nhượng nhà ở, đất ở" ghi ngày 25/7/2006.

Ngày 08/01/2018 bà H đề nghị Tòa án công nhận việc chuyển nhượng đất giữa bà và bà H2 toàn bộ diện tích của thửa 307 mà nhà nước đã cấp cho ông B vào năm 1994 theo số liệu đo thực tế hiện nay là 228m^2.

Lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Nguyễn Văn M và chị Đinh Thị X: Vào năm 2008 được sự đồng ý của bà H, vợ chồng anh M đã làm nhà trên đất do bà H cho phép mua của ông B từ năm 2006, khi anh M làm nhà ông T, bà Y cũng ra chỉ mốc giới và khi đó gia đình ông T, bà Y đã làm nhà trước vợ chồng anh rồi, anh M, chị X không nhất trí yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Y.

+ Bà Lê Thị H22 và người đại diện là anh P: Bà H2 xác định năm 2006 bà và ông B đã bán cho bà H toàn bộ diện tích 209m^2 đất thuộc thửa 307 tờ bản đồ số 10 cho bà H, bà không cho ông T đất. Ông B là người bàn giao đất cho bà H, bà H nhận đất và sử dụng đất theo như hiện trạng từ năm 2006 đến nay.

Ngày 27/3/2017 bà H2 khởi kiện yêu cầu Huû sæ ®á sè AG 005544 diÖn tÝch 51m^2 cho «ng NguyÔn V¨n T và yêu cầu «ng NguyÔn V¨n T ph¶i tr¶ cho bà diÖn tÝch 51m^2 ®Êt.

Ngày 17/01/2018 bà H yêu cầu ông T, bà Y trả cho bà diện tích 67m^2 đất ở của thửa 307. Đề nghị công nhận việc chuyển nhượng đất giữa bà và bà H toàn bộ diện tích của thửa 307 mà nhà nước đã cấp cho ông B vào năm 1994 theo số liệu hiện nay là 228m^2.

+ Anh Nguyễn Văn Th và anh Nguyễn Văn Tr: Năm 2014 anh Tr, anh Th có công sức đóng góp với ông T, bà Y xây dựng căn nhà kiên cố trên đất đang tranh chấp. Anh T, anh Tr đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ UBND huyện CG: Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận của các đương sự vì UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H và ông T vào năm 2006 trên cơ sở hồ sơ chuyển nhượng và hồ sơ tặng cho do UBND xã CP và các hộ gia đình thực hiện. Hiện nay được biết Viện khoa học hình sự kết luận, bà H2 không ký vào hợp đồng chuyển nhượng cho bà H và không ký vào văn bản tặng cho đất ông T, UBND huyện CG đề nghị Tòa án xác minh làm rõ vấn đề này với UBND xã CP và giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ UBND xã CP: Trong vụ án các bên tranh chấp có phần diện tích khoảng 27m^2 đất giao thông hiện gia đình ông T đang sử dụng và phần đất dôi dư khoảng 43,8 m^2 đất gia đình bà H đang sử dụng, UBND Cẩm Phúc không yêu cầu Tòa án giải quyết, sau này do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật, trong thời gian chờ cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết, gia đình ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Y và gia đình bà Nguyễn Thị H không được làm thay đổi hiện trạng phần đất giao thông và phần đất dôi dư, nếu vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản xác minh, UBND xã CP cung cấp:

Thửa đất đang có tranh chấp được thể hiện cụ thể như sau:

- Trong hồ sơ 299 có tổng diện tích 609m^2 nhưng không còn sổ theo dõi nên không rõ tên chủ sử dụng.

- Theo hồ sơ 1993:

+ Thửa số 306, tờ bản đồ số 10 diện tích 231m^2, được cấp sổ đỏ mang tên ông Nguyễn Văn T vào ngày 20/10/1994.

+ Thửa đất số 307 tờ bản đồ số 10 diện tích 209m^2, được cấp sổ đỏ mang tên ông Nguyễn Văn B vào ngày 20/10/1994.

Nguyên nhân diện tích đất của năm 1993 khi tách thành 2 thửa thiếu so với diện tích trong hồ sơ 299, hiện nay cán bộ địa chính thời kỳ 1993 đã nghỉ chế độ, xã CP không lưu giữ hồ sơ nên không rõ nguyên nhân. Tuy nhiên theo hồ sơ 1993 có thể hiện đường đi vào thửa đất 306, nhưng không ghi cụ thể diện tích. Diện tích đường đi này không giao cho ai sử dụng.

Diện tích 51m^2 không có ai nộp thuế từ năm 2006 đến nay.

Theo số liệu đo đạc hiện trạng sử dụng đất của các hộ được thể hiện như sau :

- Số liệu theo hồ sơ cấp giấy:

+ Thửa 307 theo hồ sơ cấp giấy là 209m^2.

+ Thửa 306 theo hồ sơ là 231m^2.

- Số liệu hiện trạng sử dụng:

+ Hộ gia đình ông T sử dụng 229,2m^2, trong đó 27m^2 đường đi, 66,8m^2 của thửa 307 và 135,4m^2 của thửa 306(theo hồ sơ cấp giấy năm 1994).

+ Hộ gia đình bà H sử dụng 258m^2 trong đó có 97,8m^2 của thửa 306 (theo hồ sơ cấp giấy năm 1994).

Trên cơ sở thẩm định, đo đạc thể hiện hiện trạng hai gia đình đều sử dụng đất không đúng số liệu, kích thước hình thể theo như sổ đỏ đã cấp cho hai gia đình vào năm 1994. Ông B sử dụng diện tích đất, xây dựng công trình trên đất như hiện tại từ trước năm 1993, đến năm 2006 ông B chuyển nhượng đất cho bà H. Năm 2008 ông B chết. Hiện tại bà H2 (vợ ông B) và các con ông B đều xác định đã chuyển nhượng cho bà H toàn bộ diện tích 209m^2 đất, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Năm 1997 ông T làm nhà bê tông một tầng trên đất, năm 2014 gia đình ông T xây dựng nhà hai tầng kiên cố trên đất của thửa 307. Việc hai gia đình xây dựng và sử dụng đất không đúng theo như sổ đỏ đã cấp năm 1994, đề nghị Tòa án hòa giải cho các đương sự hạn chế việc phải dỡ bỏ các công trình đã xây dựng.

UBND xã CP được thông báo việc Viện khoa học hình sự kết luận bà H2 không ký vào văn bản tặng cho đất ông T và hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà H vào năm 2006 là do thời gian đó việc lập hồ sơ quản lý đất đai chưa được chặt chẽ nên trình tự thủ tục tặng cho và chuyển nhượng chưa đúng quy định của pháp

luật, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết cho hợp tình, hợp lý vì thực tế các hộ gia đình đã sử dụng đất theo như hiện trạng từ nhiều năm nay.

Tại Biên bản lấy lời khai của người làm chứng là ông Lê Văn Tri cung cấp: Ông Tri là cán bộ địa chính xã CP từ năm 1991 đến năm 2010. Vào năm 2006 khi ông đang là cán bộ địa chính, ông B và ông Th4 (bố đẻ bà H) trực tiếp đề nghị ông thực hiện chuyển nhượng toàn bộ diện tích mà ông B đang sử dụng cho bà H. Thời gian này thực trạng sử dụng đất của gia đình ông B và gia đình ông T không đúng như số liệu vị trí trong sổ đỏ đã cấp cho ông B và ông T từ năm 1994 nên ông B trực tiếp đề nghị với ông Tri làm thủ tục đổi đất của anh em ông B để hai anh em đều có đất quay ra phía Đông giáp đường bê tông, theo sổ đỏ toàn bộ đất của ông B ở phía Đông (phía ngoài giáp đường bê tông); đất của ông T là phía trong và ông B đề nghị hợp pháp hóa bằng hình thức tặng cho đất. Cụ thể ông B cho ông T trước, sau đó ông T mới làm thủ tục cho lại đất ông B theo như thực trạng. Ông B yêu cầu giữ sổ đỏ mà ông B cho ông T trước đến khi nào ông T cho lại đất ông B thì mới đưa sổ đỏ cho nhau. Đến tháng 10 năm 2008 ông B bị bệnh chết, do vậy đến nay không thực hiện được việc ông T trả đất cho ông B để ông B đề nghị cấp sổ đỏ cho bà H theo đúng như diện tích chuyển nhượng và thực tế các bên chuyển nhượng năm 2006 đã giao nhận đất. Thực chất việc ông B cho ông T diện tích 51m^2 đất là việc đổi đất giữa ông B và ông T theo hiện trạng, ông T xây dựng và sử dụng từ khoảng năm 1997. Ông B xây dựng công trình trên đất của thửa 306 trước năm 1993. Năm 2006 ông B chuyển nhượng cho bà H diện tích 209m^2. Ông Tri xác định việc lập hồ sơ ông B tặng cho ông T đất và hồ sơ chuyển nhượng đất giữa ông B và bà H là chưa đúng quy định pháp luật đề nghị Tòa án xem xét giải quyết cho hợp tình hợp lý.

Tại phiên tòa:

+ Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện: Trong đơn khởi kiện nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc bà H phải trả cho nguyên đơn 101m^2 đất, tuy nhiên hiện tại nguyên đơn đã sử dụng tổng số 202,2m^2 bao gồm 135,4m^2 đất của thửa 306 và 66,8m^2 của thửa 307 nên còn thiếu 28,8m^2 nên nguyên đơn yêu cầu bà H trả 28,8m^2 đất tại vị trí của thửa 307.

+ Bị đơn: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nếu phải trả cho nguyên đơn đất thì bà H yêu cầu được nhận diện tích đất của thửa 307 mà gia đình ông T đã sử dụng các bên phải dỡ bỏ dỡ bỏ toàn bộ công trình xây dựng trên

đất của thửa và 306 và thửa 307 trả lại mặt bằng diện tích đất theo vị trí ghi trong GCN đã cấp cho các bên vào năm 1994;

Đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 209m^2.

Yêu cầu hủy sổ đỏ đã cấp cho bà H vào năm 2006 diện tích 158m^2;

Rút yêu cầu đòi bà H2 diện tích 51m^2 đất.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập (bà H2):

Yêu cầu ông T, bà Y phải trả diện tích 66,8m^2 của thửa 307;

Đề nghị hủy sổ đỏ đã cấp cho ông T đối với diện tích 51m^2;

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H2 và bà H theo vị trí hiện nay bà H đang sử dụng diện tích 209m^2.

+ UBND huyện Cẩm Giàng vắng mặt có đơn đề nghị: Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho ông T và bà H vào năm 2006.

+ UBND xã Cẩm Phúc: Không yêu cầu giải quyết đối với phần diện tích đất dôi dư mà bà H đang sử dụng và phần diện tích đất giao thông do ông T, bà Y đang sử dụng.

Đại diện VKSND huyện Cẩm Giàng phát biểu ý kiến:

* Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, HĐXX và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người đại diện cơ bản thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73, 85 BLTTDS.

* Hướng giải quyết vụ án:

- Đề nghị áp dụng Điều 131, Điều 705, 706, 707 của Bộ luật Dân sự 1995; Điều 129, Điều 237 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 147, 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Luật phí và lệ phí 2015; 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.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Y, về việc yêu cầu bà H và anh M phải trả diện tích đất 101m^{2}thửa số 306, tờ bản đồ số 10 mang tên ông Nguyễn Văn T tại thôn PC, xã CP, CG, tỉnh Hải Dương.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) số AG 005542 diện tích 158m^2 cho bà Nguyễn Thị H.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị H2 về việc yêu cầu Huỷ giấy CNQSDĐ số AG 005544 diện tích 51m^2 cho ông Nguyễn Văn T và yêu cầu ông Nguyễn Văn Tphải trả cho bà diện tích 51m^2 đất.

Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Y phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm ;

- Bà Lê Thị H2 phải chịu 300.000đ án phí dân sự; bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

+ Người tham gia tố tụng tại phiên tòa: Bà H, bà H2 vắng mặt tại phiên tòa nhưng có mặt người đại diện của bà H, bà H2 tham gia phiên tòa. Anh Th, anh Tr, UBND huyện CG vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt. Vì vậy, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt những người trên theo quy định tại Điều 228 BLTTDS.

+ Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện và hợp pháp. Căn cứ Điều 244 BLTTDS HĐXX chấp nhận việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa (Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà H trả 101m^2, nay chỉ yêu cầu bà H trả 28,8m^2 đất).

+ Trong quá trình giải quyết vụ án: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Trong thời hạn 07 ngày các đương sự có đơn yêu cầu thay đổi quan điểm đã thỏa thuận. Căn cứ Điều 212 BLTTDS Tòa án không ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự mà đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung tranh chấp:

2.1. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy: Ngày 20/10/1994 ông T được cấp GCNQSD diện tích 231m^2 thuộc thửa đất số 306 tờ bản đồ số 10 thôn PC, xã CP, CG, tỉnh Hải Dương. Theo số liệu hiện nay thì gia đình ông T đang sử dụng

diện tích của thửa 306 là 135,4m^2 như vậy gia đình ông T còn thiếu 95,6m^2 so với số liệu ghi trong GCNQSD đất năm 1994. Tuy nhiên hiện tại ông T bà Y đã sử dụng một phần diện tích của thửa 307 là 66,8m^2 phía Đông giáp đường bê tông, đã xây dựng công trình trên đất từ năm 1997 và năm 2014. việc ông T sử dụng phần diện tích của thửa 307 này là do ông B trực tiếp đổi đất để cho ông T cũng được quay ra hướng Đông phía đường bê tông. Ranh giới ngăn cách đất giữa gia đình ông B và ông T là bức tường xây gạch chỉ do ông B và ông T xây dựng hiện còn. Như vậy có căn cứ xác định là ông B và ông T đã đổi đất cho nhau trước khi ông B chuyển nhượng cho bà H. Các bên đã sử dụng diện tích đã đổi, cụ thể ông T sử dụng diện tích 66,8m^2 của thửa 307 và ông B sử dụng diện tích 97,8m^2 của thửa 306. Năm 2006 ông B chuyển nhượng đất cho bà H đã giao đất cho bà H toàn bộ diện tích đất, năm 2008 gia đình bà H xây dựng nhà cấp 4 tại phần đất của thửa 306 nhưng ông T, bà Y không có ý kiến gì, hai gia đình sử dụng ổn định từ đó đến nay. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu của ông T, bà Y đòi bà H diện tích **28,8m^2** đất.

2.2. Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thì thấy: Ngày 20/10/1994 ông B được cấp GCNQSD diện tích 209m^2 thuộc thửa đất số 307 tờ bản đồ số 10 thôn PC, xã CP, CG,tỉnh Hải Dương. Ông B và bà H đã sử dụng đất từ trước năm 1993, theo số đo hiên tại là 258m^2 trong đó có phần diện tích của thửa 306 là 97,8m^2 phần giáp đất bà S. Ông B và bà H2 đã xây bức tường gạch chỉ, ngăn cách đất giữa hai gia đình và xây dựng công trình trên đất. Năm 1997 ông T xây dựng các công trình trên đất thửa 306, thửa 307. Năm 2006 bà H nhận chuyển nhượng đất của ông B và bà H, ông B đã trực tiếp giao đất cho bà H toàn bộ diện tích đất theo số liệu hiện nay. Qua xác minh được biết thực chất đây là do ông B đổi đất cho ông T. Việc gia đình ông T sử dụng đất của thửa 307 là do ông B phân định mốc giới. Gia đình bà và gia đình ông T đã xây dựng công trình trên đất như hiện nay. Bà H2 căn cứ vào hồ sơ cấp GCN diện tích 51m^2 cấp cho ông T và bà cho rằng bà không cho ông T đất là đúng, tuy nhiên hiện các bên đã sử dụng theo thực trạng đó là ông T sử dụng diện tích 66,8m^2 của thửa 307 và ông B sử dụng diện tích 97,8m^2 của thửa 306 (theo số liệu ghi trong GCNQSD đất năm 1994). Năm 1997 ông T xây dựng công trình kiên cố tại 66,8m^2 của thửa 307, bà H2 không có ý kiến gì điều đó chứng tỏ bà cũng tiếp nhận ý chí của ông B. Năm 2006 bà và ông B chuyển nhượng cho bà H, ông B đã bàn giao đất cho bà H cả phần diện tích 97,8m^2 của thửa 306. HĐXX căn cứ vào hiện trạng sử dụng và ý chí tiếp nhận việc sử dụng

đất của các đương sự phù hợp với quy định của pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu này của bà H2.

2.3. Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị H2 thấy rằng: Theo quy định của pháp luật thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, còn bên nhận chuyển nhượng trả tiền cho bên chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Hiệu lực của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của pháp luật.

Đối với trường hợp chuyển nhượng QSD đất giữa ông B, bà H2 và bà H thì thấy: Mặc dù hiện tại các bên không xuất trình được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng theo quy định của pháp luật nhưng tại thời điểm chuyển nhượng Ông B, bà H2 là bên chuyển nhượng đất đã nhận đủ tiền và bà H là bên nhận chuyển nhượng đất đã nhận bàn giao đất đã sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đến nay với diện tích là 258m^2. Khi thoả thuận chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đất các bên đều là người có đủ năng lực hành vi dân sự; thoả thuận của các bên là tự nguyện và không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Năm 2006 bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy hiện trạng sử dụng đất của bà H không đúng với diện tích, kích thước ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B được cấp năm 1994 nhưng HĐXX xác định việc đổi đất giữa ông B và ông T là có thật, lời khai của các đương sự phù hợp với nhau, phù hợp với lời khai của người làm chứng là ông Tri và các bên sử dụng ổn định theo hiện trạng đổi đất nên HĐXX cần phải công nhận diện tích, kích thước sử dụng đất theo hiện trạng mà ông B đã đổi đất rồi mới chuyển nhượng cho bà H, cụ thể công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H2, các con của bà H2 và ông B với bà H là 209m^2 theo vị trí hiện đang sử dụng, năm 2006 đã được cấp GCNQSD đất diện tích 158m^2, phần diện tích đất còn lại là 51m^2 mặc dù chưa cấp CNQSD đất mang tên bà H nhưng bà đã sử dụng từ năm 2006 đến nay. Bà H có quyền đề nghị với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSD đất khi đầy đủ thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai.

[4] Xét yêu cầu hủy GCNQSD của bà H2 và bà H: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và người làm chứng thì thấy:

- Đối với GCNQSD đất ngày 17/10/2006 cấp cho ông Nguyễn Văn T diện tích 51m^2 thửa đất 307-1, tờ bản đồ số 10 trong hồ sơ thể hiện là do ông B tặng cho. Theo quy định của pháp luật thì việc định đoạt tài sản chung phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng, nhưng tại kết luận giám định đã xác định bà H2 không ký vào văn bản đề nghị chia tách đất ở cho em ghi ngày 25/7/2006. Đồng thời trong hồ sơ tặng cho không ghi lý do tặng cho QSD đất; không ghi quyền và nghĩa vụ của các bên; không giao các giấy tờ liên quan cho bên được tặng cho… Bên được tặng cho không biết việc được tặng cho, nên việc UBND huyện Cẩm Giàng cấp GCNQSD cho ông Nguyễn Văn T diện tích 51m^2 thửa đất 307-1 là chưa đảm bảo nhưng thực chất là ông B đã đổi đất cho ông T, ông T đã làm nhà kiên cố từ năm 1997, bà H2 biết việc ông T làm nhà nhưng không phản đối. Việc UBND cấp GCNQSD đất diện tích 51m^2 đất cho ông T không xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà H2 nên không chấp nhận yêu cầu hủy GCNQSD đất của bà H2 đối với diện tích 51m^2 đã cấp cho ông T.

- Đối với việc cấp GCNQSD đất cho Bà H diện tích 158m^2 là được nhận QSD đất do chuyển nhượng QSD đất. Xét hồ sơ chuyển nhượng về hình thức không đúng quy định của pháp luật nhưng thực tế tại thời điểm thoả thuận chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng thì các bên đều là người có đủ năng lực hành vi dân sự; thoả thuận của các bên là tự nguyện và không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hiện nay các bên đều thừa nhận việc chuyển nhượng nay có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nên UBND huyện Cẩm Giàng cấp GCNQSD đất cho bà H là đúng quy định của pháp luật, tuy nhiên trong giấy chứng nhận ghi thiếu diện tích mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng(thỏa thuận chuyển nhượng 209m^2, trong giấy GCNQSD đất ghi 158m^2) nhưng trên thực tế ông B và bà H đã giao đất cho bà H nhận và sử dụng, số thực tế bà H sử dụng nhiều hơn số diện tích thỏa thuận chuyển nhượng. Như vậy, không xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà H nên không chấp nhận yêu cầu hủy GCNQSD đất diện tích 158m^2 đã cấp cho bà H.

Mặc dù HĐXX không hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, tuy nhiên thực tế diện tích đất các bên đang sử dụng không đúng với diện tích ghi trong giấy chứng nhận QSD đất nên để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự, HĐXX kiến nghị UBND huyện CG thu hồi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T diện tích 51m^2 và bà H diện tích 158m^2 vào năm

2006 để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo hiện trạng sử dụng đất khi các đương sự có yêu cầu.

[5] Bà H rút yêu cầu đòi bà H2 diện tích 51m^2 nên cần đình chỉ yêu cầu này.

[6] Các vấn đề liên quan:

Hiện tại bà H đang sử dụng đã có các công trình tại phần diện tích 43.6m^2 đất phần giáp đất bà S và gia đình ông T, bà Y đã làm nhà trên một phần diện tích 27m^2 đất giao thông thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, HĐXX không xem xét giải quyết.

[7] Về án phí: Ông T, bà Y yêu cầu đòi bà H trả lại đất và bà H2 yêu cầu ông T, bà Y trả lại đất không được chấp nhận nên ông T, bà Y và bà H phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 17 Nghị quyết số 01 ngày 13/6/2012 của HĐTP- TAND Tối cao. Bà H và bà H2 phải chịu án phí công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Bà H sinh năm 1949 là người cao tuổi nên miễn án phí cho bà H.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các điều từ Điều 699 đến Điều 704 Bộ luật dân sự năm 1995. Các Điều 121, 122, 697, 698, 699 đến 702 BLDS 2005. Điều 129; 237 BLDS 2015. Điều 2, Điều 3; khoản 2, 3 Điều 30; Điều 31 Luật đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 106; điểm b khoản 1 Điều 127; khoản 1 Điều 146 luật đất đai 2003. Điều 147; 217 BLDS 2015. Điều 228; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Luật phí và lệ phí 2015. Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Y về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị H phải trả lại diện tích 28,8m^2 đất thuộc tờ bản đồ số 10, thửa 307 thôn PC, xã CP, CG, tỉnh Hải Dương.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị H2 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Y phải trả lại diện tích 66,8m^2 đất thuộc thửa 307, tờ bản đồ số 10 thôn PC, xã CP.

3. Công nhận sự thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất diện tích 209m^2 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Lê Thị H2 theo vị trí bà H được nhận đất vào năm 2006 hiện đang sử dụng bao gồm: (154,8m^2 đất của thửa 307 và 54,2m^2 đất của thửa 306). Ranh giới đất của bà H là thực trạng ranh giới giữa gia đình bà H và gia đình ông

T, bà Y đang sử dụng trong đó có phần bức tường xây gạch chỉ do ông T, bà Y xây dựng (có sơ đồ kèm theo).

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị H2 về yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 51m^2 do UBND huyện CG cấp cho ông Nguyễn Văn T vào ngày 17/10/2006.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H về yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 158m^2 do UBND huyện CG cấp cho bà Nguyễn Thị H vào ngày 17/10/2006.

6. Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị H đòi bà Lê Thị H2 trả diện tích 51m^2 đất của thửa 307 thôn PC, xã CP, CG, tỉnh Hải Dương.

7. Về án phí : Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Y phải chịu 200.000đ án phí DSST, được trừ vào số tiền 1.010.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AB/2014/000386 ngày 17/3/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CG, hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Y số tiền 910.000đ.

Bà Lê Thị H2 phải chịu 200.000 án phí DSST đối với yêu cầu đòi tài sản là quyền sử dụng đất và 100.000đ án phí công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, nhưng được vào số tiền 510.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2016/0001841 ngày 26/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Giàng, hoàn trả cho bà H2 số tiền 210.000đ.

Miễn án phí DSST cho bà Nguyễn Thị H.

8.Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo phần bản án có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

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 tự thoả 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.

N¬i nhËn:
- Các đương sự;
- VKSND huyện Cẩm Giàng;
- Chi cục THADS huyện Cẩm Giàng;
- Lưu hồ sơ vụ án; Văn phòng TAND huyện Cẩm Giàng.

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