

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LỤC NGẠN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 38/2020/DS - ST.

Ngày 28 - 9 - 2020 .

*“V/v Tranh chấp đòi quyền
sử dụng đất và tài sản trên đất”*

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỤC NGẠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Lương Thị Ngọc Hà.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Ninh Văn Trung.

2. Ông Phạm Công Chấn.

- Th- ký phiên toà: Bà Vũ Thị Thu Trang - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lục Ngạn tham gia phiên toà:

Ông Trần Quang Ninh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 28 tháng 9 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 11/2020/DSST ngày 16 tháng 3 năm 2020 về việc “ Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 49/2020/QĐXX - ST ngày 19 tháng 8 năm 2020; giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đăng Q - Sinh năm 1958 (Có mặt).

Trú tại: Tổ dân phố M, thị trấn C, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

* Bị đơn: Ông Trần Xuân H - Sinh năm 1957 (Có mặt ngày 16/9, ngày 28/9 đến phần tranh tụng bỏ về).

Bà Nguyễn Thị P - Sinh năm 1960 (Có mặt ngày 16/9, ngày 28/9 đến phần tranh tụng bỏ về).

Đều trú tại: Thôn X, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

-Người đại diện theo ủy quyền của ông H:

Bà Nguyễn Thị P - Sinh năm 1960 (Có mặt ngày 16/9, ngày 28/9 đến phần tranh tụng bỏ về).

Trú tại: Thôn X, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Luật sư Phạm Duy B và Nguyễn Thị Phương L - Văn phòng luật sư Phạm Hải.

Địa chỉ: Nhà A, ngõ 172 N, phường N, quận T, thành phố Hà Nội (có mặt, ngày 28/9/ 2020 ông Trần Xuân H, bà Nguyễn Thị P từ chối luật sư B và luật sư L).

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T - Sinh năm 1963 (Có mặt ngày 28/9).

Trú tại: Tổ dân phố M, thị trấn C, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

2. Anh Trần Thanh S - Sinh năm 1989 (Vắng mặt).

3. Chị Trần Thanh T1 - Sinh năm 1994 (Vắng mặt).

Đều trú tại: Thôn X, xã T huyện L, tỉnh Bắc Giang.

-*Người đại diện theo ủy quyền của anh S, chị T1:*

Bà Nguyễn Thị P- Sinh năm 1960 (Có mặt ngày 16/9, ngày 28/9 đến phần tranh tụng bỏ về).

Trú tại: Thôn X, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang

4. Phòng công chứng số 2 - Sở tư pháp tỉnh Bắc Giang. Nay là Văn phòng Công chứng Hoàng Anh Đ do ông Hoàng Anh Đ - đại diện (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. Ủy ban nhân dân huyện Lục Ngạn do ông Mai Văn D - Phó trưởng phòng tài nguyên môi trường huyện Lục Ngạn là đại diện theo ủy quyền (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án thì nguyên đơn ông Nguyễn Đăng Q trình bày:***

Ngày 30/12/2014 ông H, bà P có đề nghị chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất tại thôn X, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang cho ông với số tiền là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng chẵn), ông đồng ý và mang đủ tiền lên cho ông bà và đề nghị Phòng công chứng số 2 Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hai bên. Cùng ngày 30/12/2014, gia đình ông Trần Xuân H, bà Nguyễn Thị P và hai con là anh S, chị T1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông đối với thửa đất số Q445467 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00017-QSĐĐ/118QĐ-UB(H) do UBND huyện Lục Ngạn cấp ngày 24/4/2000, diện tích chuyển nhượng 1858 m², trong đó có 360 m² đất ở, 1498 m² đất vườn, thửa đất tại thôn X, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Sau khi thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng thì gia đình ông H, bà P có đề nghị được tiếp tục ở lại thửa đất đó, do nề tình bạn bè nên ông đồng ý. Đến tháng 9/2019 ông đòi lại thửa đất trên thì gia đình ông H, bà P không trả cho ông.

Vì vậy ông đề nghị Tòa án giải quyết, quá trình giải quyết hai bên không thể thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án nên ông đã đề nghị Tòa án mời cơ quan chuyên môn về đo đạc thẩm định, định giá tài sản tranh chấp. Sau khi đo đạc thì ông được biết diện tích đo đạc có dôi dư do việc đo đạc trước bằng phương pháp thủ công, nay đo lại bằng máy nên diện tích chính xác hơn. Vì vậy ông đề Tòa án giải quyết yêu cầu ông H, bà P cùng các con là Trần Thanh S và Trần Thanh T1 trả lại ông thửa đất đã vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00017-QSĐĐ/118QĐ-UB(H) do UBND huyện Lục Ngạn cấp ngày 24/4/2000, diện tích chuyển nhượng 1858 m², trong đó có 360m² đất ở, 1498m² đất vườn tại thôn X, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Ngày 28/8/2017 cơ quan chuyên môn đã xác nhận hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho ông Nguyễn Đăng Q diện tích 1858 m², trong đó

360 m² đất ở, 1498 m² đất vườn nay có diện tích đất thực tế là 4.426m² trong đó 360 m² đất ở, 4066m² đất vườn cùng toàn bộ tài sản là nhà và cây cối lâm lộc trên đất.

Về chi phí thẩm định, định giá ông đề nghị giải quyết theo qui định pháp luật
Tại bản tự khai ngày 07/5/2020 và những lời khai tiếp theo bị đơn ông Trần Xuân H, bà Nguyễn Thị P (ông H đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị P) là vợ đồng thời cũng là bị đơn trong vụ án này trình bày:

Ông, bà có quan hệ bạn bè chơi với ông Nguyễn Đăng Q được nhiều năm. Nên từ năm 2011 đến năm 2014 gia đình ông bà có khó khăn nên có vay của ông Nguyễn Đăng Q số tiền tổng cộng là 440.000.000đồng (Bốn trăm bốn mươi triệu đồng chẵn). Sau khi chốt khoản nợ trên thì hai bên có làm giấy tờ vào cuối năm 2014 và cả gia đình ông bà cùng ký với lãi suất là 1,5%/ tháng, không có thời hạn trả nợ, nhưng toàn bộ giấy tờ vay nợ, ông Q là người giữ. Theo đó ông Q yêu cầu ông bà phải thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất có diện tích 1858m² trong đó 360m² đất ở, 1498m² đất vườn tại thôn X, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên ông bà đang thế chấp để vay Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Lục Ngạn, nên ông bà đã ký giấy ủy quyền cho ông Q trả tiền là 50.000.000đồng tiền gốc + lãi của số tiền trên, ông Q được rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông bà đã thế chấp cho Ngân hàng, còn vợ chồng ông bà vẫn ở và canh tác sử dụng thửa đất trên từ đó đến nay.

Do là bạn bè tin tưởng nhau nên từ năm 2014 đến năm 2019 ông bà không để ý gì đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã để cho ông Q giữ, tháng 9/2019 gia đình ông bà thu xếp được tiền nên đã gọi ông Q lên để thanh toán, thì ông Q cho ông bà xem hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2014, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông bà đã sang tên cho ông Q xong xuôi từ năm 2017. Ngoài ra ông Q yêu cầu gia đình ông bà nếu muốn ở lại thửa đất trên thì phải trả cho ông Q 1.300.000.000đồng để ông Q chuyển trả lại gia đình ông bà quyền sử dụng thửa đất trên. Nhưng ông Q không bỏ giấy tờ vay tiền ra nên gia đình ông bà không thanh toán trả tiền cho ông Q được.

Ông bà xác định ông bà cùng các con không ký bất kỳ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào với ông Nguyễn Đăng Q vào ngày 30/12/2014, gia đình ông bà chỉ ký vào giấy vay tiền nên chỉ ký trên một mặt giấy chứ không ký trên 03 mặt giấy và được điểm chỉ như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Q đã cung cấp.

Nay ông Nguyễn Đăng Q yêu cầu vợ chồng ông bà phải trả lại toàn bộ nhà đất gia đình ông bà đang canh tác, sử dụng cho ông Q do thửa đất trên đã được sang tên, chuyển nhượng cho ông Q thì ông bà không đồng ý. Ông bà đề nghị được trả cho ông Q số tiền tổng cộng là 490.000.000đồng tiền gốc (gồm 440.000.000đồng đã vay của ông Q và 50.000.000 đồng ông Q trả vào Ngân hàng để rút giấy chứng nhận chứng nhận của gia đình ông tại Ngân hàng ra) cùng lãi của số tiền trên cho ông Q tính từ tháng 12/2014 đến nay cho ông Q theo lãi suất của Ngân hàng để ông Q sang tên chuyển sổ lại cho gia đình ông bà theo quy định. Ông bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đăng Q.

Tại bản tự khai, biên bản ghi lời khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Trần Thanh T và anh Trần Thanh S trình bày:

Anh, chị có quan hệ là con chung của bà Nguyễn Thị P và ông Trần Xuân H, nên có được biết bố mẹ anh chị chơi với ông Nguyễn Đăng Q đã nhiều năm rồi. Anh, chị chỉ biết việc bố mẹ có vay nợ ông Q và vào thời gian cuối năm 2014 khi anh chị đi học về thì bố mẹ có bảo vào giấy để bố mẹ vay tiền thì anh chị ký ký chứ tôi không đọc nội dung và cũng không rõ bố mẹ vay của ông Q bao nhiêu tiền. Anh chị cũng không biết việc sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Đăng Q cụ thể ra sao.

Nay anh chị được biết ông Q đòi nhà, đất của gia đình anh chị do gia đình anh chị đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Đăng Q. Anh chị xác định không cùng bố mẹ ký bất kỳ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào với ông Nguyễn Văn Q vào ngày 30/12/2014, gia đình anh chị chỉ ký vào giấy vay tiền nên chỉ ký trên một mặt giấy chứ không ký trên 03 mặt giấy và được điểm chỉ như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Q đã cung cấp.

Nay ông Nguyễn Đăng Q yêu cầu bố mẹ anh chị phải trả lại toàn bộ nhà đất gia đình đang canh tác, sử dụng cho ông Q do thửa đất trên đã được sang tên, chuyển nhượng cho ông Q thì anh chị không đồng ý. Anh, chị đề nghị gia đình được trả cho ông Q số tiền tổng cộng là 490.000.000 đồng tiền gốc (gồm 440.000.000 đồng đã vay của ông Q và 50.000.000 đồng ông Q trả vào Ngân hàng để rút giấy chứng nhận chứng nhận của gia đình tôi tại Ngân hàng ra) cùng lãi của số tiền trên cho ông Q tính từ tháng 12/2014 đến nay cho ông Q theo lãi xuất của Ngân hàng và ông Q sang tên chuyển sổ lại cho gia đình anh chị theo quy định. Anh chị không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đăng Q.

Tại bản tự khai, biên bản ghi lời khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà có quan hệ là vợ của ông Nguyễn Đăng Q, trước kia vợ chồng ông bà có mối quan hệ bạn bè thân thiết với vợ chồng ông H, bà P. Năm 2011 vợ chồng ông H vay của vợ chồng bà là 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng), năm 2014 vay tiếp số tiền tổng là 490.000.000 đồng (bốn trăm chín mươi triệu đồng chẵn). Sau khi gia đình bà đòi tiền thì vợ chồng ông H, bà P đã bàn bạc thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất gia đình ông H đang ở có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số:00017-QSĐĐ/118QĐ-UB(H) do UBND huyện Lục Ngạn cấp ngày 24/4/2000, diện tích chuyển nhượng 1858 m², trong đó có 360 m² đất ở, 1498 m² đất vườn tại thôn X, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.cho gia đình bà với thỏa thuận gia đình bà đưa tiếp số tiền để thành tổng 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng chẵn. Hai bên gia đình đã thống nhất làm hợp đồng chuyển nhượng và mời phòng công chứng số 2- Sở tư pháp tỉnh Bắc Giang xác nhận có đầy đủ các thành viên của gia đình ông H, bà P ký và lặn tay. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng bà vẫn để gia đình ông H, bà P ở. Vì số tiền sang tên lớn nên năm 2017 ông bà mới sang tên chính chủ. Năm 2019 ông bà có nhu cầu sử dụng nên có yêu cầu ông H, bà P chuyển đi, nhưng gia đình ông H không chuyển. Vì vậy ông Q chồng bà đã đề nghị UBND xã T giải quyết nhưng không thành.

Nay chồng bà là ông Q đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu ông Trần Xuân H, bà Nguyễn Thị P phải trả lại cho gia đình bà toàn bộ khu đất đã được sang tên chuyển nhượng cho chồng bà. Bà nhất trí với ý kiến của chồng bà, số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) để mua đất là tài sản chung của vợ chồng bà.

** Tại bản tự khai ngày 12/6/2020, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Phòng công chứng số 2 - Sở tư pháp tỉnh Bắc Giang. Nay là Văn phòng Công chứng Hoàng Anh Đ do ông Hoàng Anh Đ - đại diện trình bày.*

Ngày 30/12/2014 Phòng công chứng số 2 – Sở tư pháp tỉnh Bắc Giang đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hai bên là gia đình ông Trần Xuân H, bà Nguyễn Thị P, anh Trần Thanh S, chị Trần Thanh T1 với ông Nguyễn Đăng Q. Khi chuyển nhượng hai bên cung cấp đầy đủ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ hợp lệ có liên quan. Hai bên đương sự đều thỏa thuận tự nguyện, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Sau khi thỏa thuận, hai bên cùng đọc nhất trí ký vào mỗi trang của hợp đồng và điểm chỉ vào trang cuối của hợp đồng. Nay ông Nguyễn Đăng Q đã được sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng qui định của pháp luật. Do vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1741 ngày 30/12/2014 là hoàn toàn đúng theo qui định của pháp luật. Nên ý kiến của gia đình ông H, bà P cùng các con trình bày không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ kí vào giấy vay tiền là không có căn cứ, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo qui định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 10/8/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện Lục Ngạn do ông Mai Văn D đại diện theo ủy quyền trình bày:

Hộ ông Trần Xuân H được Ủy ban nhân dân huyện Lục Ngạn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00017 ngày 24/4/2000 với diện tích 1858 m² (Đất ở: 360 m²; vườn: 1498 m²). Hộ ông Trần Xuân H đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích cho ông Nguyễn Đăng Q theo hồ sơ số 2982 ngày 17/8/2017 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lục Ngạn xác nhận ngày 28/8/2017. Theo kết quả đo đạc chính lý địa chính thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lục Ngạn thực hiện ngày 07/7/2020 thì thửa đất trên có diện tích là 4426m², nhiều hơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là 2568 m². Việc chênh lệch diện tích giữa hiện trạng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp do nhiều nguyên nhân như: Việc chuyển quyền, nhận quyền nhưng không làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sai số do đo đạc (do trước đây đo bằng phương pháp thủ công tính toán không chính xác, nay đo bằng phương pháp hiện đại, độ chính xác cao)...

** Tại biên bản định giá ngày 07/7/2020 có kết quả như sau:*

Quyền sử dụng đất đối với thửa đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên hộ ông Trần Xuân H do UBND huyện Lục Ngạn cấp ngày 24/4/2000, và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đăng Q ngày 28/8/2017 có diện tích 1858m², trong đó có 360m² đất ở, 1498 m² đất vườn, có diện tích thực tế là: 4426m².

Giá đất vườn theo giá thực tế chuyển nhượng tại địa phương là 100.000.000 đồng/ $360\text{m}^2 = 278.000$ đồng/ $01\text{m}^2 \times 4046\text{m}^2 = 1.130.348.000$ đồng.

Giá đất ở theo giá thực tế chuyển nhượng tại địa phương là 4.000.000 đồng/ $01\text{m}^2 \times 360\text{m}^2 = 1.440.000.000$ đồng.

Tài sản trên đất:

-01 nhà cấp 4 diện tích $38,16\text{m}^2$ được xây dựng năm 1993 đã hết hạn sử dụng, giá trị sử dụng thực tế là 6.000.000 đồng; 01 nhà cấp 4 diện tích $28,35\text{m}^2$ được xây dựng năm 2000 đã hết hạn sử dụng, giá trị sử dụng thực tế là 3.000.000 đồng; 01 nhà bếp diện tích $20,09\text{m}^2$ được xây dựng năm 2008 đã hết hạn sử dụng, giá trị sử dụng thực tế là 500.000 đồng; 01 nhà tạm diện tích $20,09\text{m}^2$ và 01 nhà tạm diện tích 37m^2 được xây dựng năm 2008 đã hết hạn sử dụng, giá trị sử dụng thực tế là 2.000.000 đồng; 01 nhà vệ sinh diện tích $3,23\text{m}^2$ được xây dựng năm 2008 đã hết hạn sử dụng, giá trị sử dụng thực tế là 250.000 đồng; 01 mái tôn diện tích $34,2\text{m}^2$ được bán năm 2000 đã hết hạn sử dụng, giá trị sử dụng thực tế là 1.000.000 đồng; Cổng sắt diện tích 9m^2 đã hết hạn sử dụng, giá trị sử dụng thực tế là 600.000 đồng; Tường vảnh lao có tổng chiều dài 141,7m, đã hết hạn sử dụng, giá trị sử dụng thực tế là 5.000.000 đồng.

16 cây vải có đường kính tán 1,5 m - 2m trị giá 13.280.000đồng.

80 cây vải có đường kính tán 2 m - 2,5m trị giá 113.200.000đồng.

40 cây vải có đường kính tán 3,5 m - 4m trị giá 144.800.000đồng.

33 cây bưởi có đường kính gốc 2cm - 2,5 cm trị giá 20.559.000đồng.

108 cây bưởi có đường kính gốc 09 cm - 12 cm trị giá 218.916.000đồng.

02 cây sưa có đường kính gốc nhỏ 8 cm - 12 cm trị giá 8.000.000đồng.

03 cây sưa có đường kính gốc nhỏ hơn 6cm, cao hơn 3m trị giá 1.044.000đồng.

06 cây nhãn có đường kính tán 3,5 m - 4 m trị giá 4.548.000đồng.

30 cây nhãn có đường kính tán 1,5 m - 2m trị giá 9.240.000đồng.

Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là: 3.122.285.000 đồng (Ba tỷ một trăm hai mươi hai triệu, hai trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

Tại phiên tòa:

Ông Nguyễn Đăng Q trình bày:

Khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất được Ủy ban nhân dân huyện Lục Ngạn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00017 ngày 24/4/2000 với diện tích 1858m^2 (Đất ở: 360m^2 ; vườn: 1498m^2) trên giữa ông và gia đình ông H, bà P là hoàn toàn tự nguyện. Gia đình ông H, bà P giao đất cho ông đều chỉ ranh giới rõ ràng có các cạnh tiếp giáp:

Phía Đông giáp đường;

Phía Bắc giáp đất ông Chu Văn B và suối;

Phía Tây giáp suối;

Phía Nam giáp đất ông Trần Quang T2.

Như thực tế sử dụng đất hiện nay, nhưng không mời cơ quan chuyên môn về đo đạc lại. Nay diện tích đo đạc lại là 4.426m^2 trong đó 360m^2 đất ở, 4066m^2 đất vườn. Nhiều hơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là 2568m^2 , nên ông chỉ đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết buộc Gia đình ông H, bà P phải trả cho ông diện

tích 1858m² trong đó (Đất ở: 360m²; đất vườn 1498m²) cùng tài sản trên đất, nhưng ông H bà P không hợp tác và bỏ về. Vì vậy ông đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết buộc gia đình ông H, bà P phải trả cho ông toàn bộ diện tích theo đo đạc thực tế là 4.426m² trong đó 360m² đất ở, 4066m² đất vườn cùng toàn bộ công trình và cây cối lâm lộc trên đất.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản ngày 07/7/2020 là 3.600.000đồng và chi phí đo đạc là 1.760.000đồng toàn bộ chi phí ông đã nộp tổng là 5.360.000đồng. Nay ông nhận chịu hết. Ông không đề nghị Tòa án giải quyết.

Bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà hoàn nhất trí với ý kiến của ông Qu chồng bà, bà đề nghị Tòa án giải quyết đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng bà.

Ông Trần Xuân H và bà Nguyễn Thị P trình bày không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đăng Q đối với gia đình ông bà và tự ý bỏ về.

*Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án và ý kiến về thủ tục tố tụng của Tòa án trong quá trình thụ lý cũng nh- giải quyết vụ án và sự chấp hành pháp luật của các đ-ơng sự: Nguyên đơn chấp hành đúng quy định tại Điều 70, 71; bị đơn chưa chấp hành đúng quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị:

- Áp dụng Điều 165; Điều 166; Điều 256, Điều 265 Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai 2013; Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273; Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 3; 6; 26; 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đăng Q về việc kiện đòi 4426m² trong đó 4066m² đất vườn và 360m² đất ở cùng toàn bộ tài sản là nhà, công trình phụ và cây lâm lộc trên đất.

2. Buộc vợ chồng ông Trần Xuân H, bà Nguyễn Thị P cùng các con là Trần Thanh S và Trần Thanh T1 phải trả lại cho ông Nguyễn Đăng Q Nguyễn Thị T diện tích 1858 m² (Đất ở: 360 m²; vườn: 1498 m²) cùng toàn bộ tài sản là nhà, công trình phụ và cây lâm lộc trên đất tại thôn X, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang được Ủy ban nhân dân huyện Lục Ngạn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00017 ngày 24/4/2000. Tạm giao diện tích đất 2568m² lâu năm cùng tài sản là cây cối trên đất cho gia đình ông H, bà P quản lý, sử dụng.

3. Về chi phí thẩm định, định giá hết 5.510.000đồng, nay ông Nguyễn Đăng Q nhận chịu nên không đặt ra xem xét giải quyết.

4. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Xuân H, bà Nguyễn Thị P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa ngày hôm nay, HĐXX nhận định:

[1]Về thủ tục tố tụng: Tòa án thụ lý giải quyết vụ án trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên hộ ông Trần Xuân H do UBND huyện Lục Ngạn cấp ngày

24/4/2000 đã được cơ quan chuyên môn xác nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đăng Q ngày 28/8/2017 có diện tích 1858m², trong đó có 360m² đất ở, 1498m² đất vườn. Sau khi thụ lý vụ án thì Tòa án đã mời cơ quan chuyên môn xem xét đo đạc lại và kết quả để Tòa án xem xét giải quyết là yêu cầu của ông Q theo kết quả đo đạc ngày 07/7/2020. Vì vậy việc thụ lý và giải quyết vụ án dân sự về “ Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất” giữa các đương sự có tài sản là quyền sử dụng đất và nơi cư trú tại huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a, c khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phần thủ tục phiên tòa bị đơn từ chối luật sư bào chữa. Tại phần tranh tụng, sau khi trình bày không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Q thì bị đơn là ông H, bà P bỏ về nên xác định người đại diện theo ủy quyền của bị đơn; Bị đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ 2 tuy đã được triệu tập hợp lệ. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt, có giấy ủy quyền. Căn cứ vào Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Về thời hiệu: Do vụ án xét xử về quan hệ tranh chấp liên quan đến đất đai nên không xác định thời hiệu.

[2] Về yêu cầu đòi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của ông Nguyễn Đăng Quang đối với ông Trần Xuân H, bà Nguyễn Thị P và những người liên quan trong gia đình ông H thì thấy.

Ngày 30/12/2014, gia đình ông Trần Xuân H, bà Nguyễn Thị P và hai con là anh Trần Thanh S, chị Trần Thanh T1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đăng Q thửa đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00017-QSĐĐ/118QĐ-UB(H) do UBND huyện Lục Ngạn cấp ngày 24/4/2000, diện tích chuyển nhượng 1858m², trong đó có 360m² đất ở, 1498 m² đất vườn, thửa đất tại thôn X, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang, Hợp đồng chuyển nhượng đã được phòng công chứng số 2 tỉnh Bắc Giang chứng thực cùng ngày. Ngày 28/8/2017 được cơ quan chuyên môn xác nhận sang tên chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đăng Q diện tích 1858m², trong đó 360 m² đất ở, 1498 m² đất vườn trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa các bên ngày 30/12/2014 theo quy định của pháp luật.

Sau khi thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng thì gia đình ông H, bà P có đề nghị được tiếp tục ở lại thửa đất đó, do nể tình bạn bè nên ông đồng ý. Đến tháng 9/2019 ông đòi lại thửa đất trên thì gia đình ông H, bà P không trả cho ông.

Vì vậy ông Q đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Trần Xuân H, bà Nguyễn Thị P cùng các con là Trần Thanh S và Trần Thanh T1 trả lại ông thửa đất đã vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00017-QSĐĐ/118QĐ-UB(H) do UBND huyện Lục Ngạn cấp ngày 24/4/2000, diện tích chuyển nhượng 1858m², trong đó có 360 m² đất ở, 1498m² đất vườn tại thôn X, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Ngày 28/8/2017 cơ quan chuyên môn đã xác nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đăng Q diện tích 1858m², trong đó 360 m² đất ở, 1498m² đất vườn nay có diện tích thực tế là 4.426m² trong đó 360m² đất ở, 4066m² đất vườn cùng toàn bộ công trình và cây cối

lâm lộc trên đất có tổng giá trị đất và tài sản trên đất là: 3.122.285.000 đồng (Ba tỷ một trăm hai mươi hai triệu, hai trăm tám mươi lăm nghìn đồng). Ông Nguyễn Đăng Q xác định khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông, gia đình ông H, bà P giao đất cho ông đều chỉ ranh giới rõ ràng có các cạnh tiếp giáp như thực tế sử dụng đất hiện nay.

Do ông Trần Xuân H, bà Nguyễn Thị P cùng các con là Trần Thanh S và Trần Thanh T1 không có giấy tờ gì xác lập quyền sử dụng đất tại thửa đất đang tranh chấp. Gia đình ông bà trình bày, gia đình có vay nợ của ông Q nhưng giấy vay nợ với ông Q thì không có đồng thời xác định gia đình không ký bất kỳ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào với ông Nguyễn Đăng Q vào ngày 30/12/2014, gia đình ông bà chỉ ký vào giấy vay tiền nên chỉ ký trên một mặt giấy chứ không ký trên 03 mặt giấy và được điểm chỉ như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Q đã cung cấp, đồng thời gia đình ông H, bà P có ý kiến cho rằng hợp đồng chuyển nhượng ông Q đã cung cấp cho Tòa án là giả mạo. Vì vậy Tòa án đã ấn định thời gian cho bà P là người đại diện theo ủy quyền của gia đình làm đơn đề nghị giám định chữ ký, chữ viết và dấu vân tay trong hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà P không ký và cũng không đề nghị giám định.

Phòng công chứng số 2 - Sở tư pháp tỉnh Bắc Giang. Nay là Văn phòng Công chứng Hoàng Anh Đ do ông Hoàng Anh Đ - đại diện đã cung cấp: Ngày 30/12/2014 Phòng công chứng số 2 - Sở tư pháp tỉnh Bắc Giang đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hai bên là gia đình ông Trần Xuân H, bà Nguyễn Thị P, anh Trần Thanh S, chị Trần Thanh T1 với ông Nguyễn Đăng Q. Khi chuyển nhượng hai bên cung cấp đầy đủ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ hợp lệ có liên quan. Hai bên đương sự đều thỏa thuận tự nguyện, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Sau khi thỏa thuận, hai bên cùng đọc nhất trí ký vào mỗi trang của hợp đồng và điểm chỉ vào trang cuối của hợp đồng. Nay ông Nguyễn Đăng Q đã được sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng qui định của pháp luật. Do vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1741 ngày 30/12/2014 là hoàn toàn đúng theo qui định của pháp luật, ý kiến của bà P và gia đình đã đưa ra là không có căn cứ.

Theo ý kiến của cơ quan chuyên môn là UBND huyện Lục Ngạn thì Hộ ông Trần Xuân H được Ủy ban nhân dân huyện Lục Ngạn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00017 ngày 24/4/2000 với diện tích 1858m² (Đất ở: 360 m²; vườn: 1498m²). Hộ ông Trần Xuân H đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích cho ông Nguyễn Đăng Q theo hồ sơ số 2982 ngày 17/8/2017 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lục Ngạn xác nhận ngày 28/8/2017. Theo kết quả đo đạc chính lý địa chính thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lục Ngạn thực hiện ngày 07/7/2020 thì thửa đất trên có diện tích là 4426m², nhiều hơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là 2568m². Việc chênh lệch diện tích giữa hiện trạng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp do nhiều nguyên nhân như: Việc chuyển quyền, nhận quyền nhưng không làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sai số do đo đạc (do trước đây đo bằng phương

pháp thủ công tính toán không chính xác, nay đo bằng phương pháp hiện đại, độ chính xác cao)...

Do các bên không xác định được chính xác vị trí đất dôi dư 2568m² trên nên xác định diện tích đất 1858m², trong đó 360m² đất ở, 1498 m² đất vườn nay có diện tích thực tế là 4426m² trong đó 4066m² đất vườn và 360m² đất ở cùng toàn bộ tài sản là nhà, công trình phụ và cây lâm lộc trên đất có tổng giá trị là: 3.122.285.000đồng (Ba tỷ một trăm hai mươi hai triệu, hai trăm tám mươi lăm nghìn đồng) thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Đăng Q theo hồ sơ số 2982 ngày 17/8/2017 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lục Ngạn xác nhận ngày 28/8/2017 nên yêu cầu của ông Q là có căn cứ và được chấp nhận theo quy định tại các Điều 165; Điều 166; Điều 256, Điều 265 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai 2013.

[3] Do yêu cầu đòi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của ông Q căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/12/2014, đã được sang tên cho ông theo hồ sơ số 2982 ngày 17/8/2017 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lục Ngạn xác nhận ngày 28/8/2017 và ông Q có đề nghị áp dụng thời hiệu và thời hiệu giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hết theo quy định tại Điều 132; Điều 429 Bộ luật dân sự 2015 nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét về hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản:

Chi phí thẩm định, định giá ngày 07/7/2020 là 3.750.000đồng và chi phí đo đạc là 1.760.000đồng toàn bộ chi phí ông Q đã nộp tổng là 5.510.000đồng. Nay ông Nguyễn Đăng Q nhận chịu toàn bộ chi phí thẩm định và định giá. Nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của ông Nguyễn Đăng Q được chấp nhận. Ông Trần Xuân H, bà Nguyễn Thị P là người cao tuổi, nhưng ông bà không có đơn đề nghị miễn giảm án phí nộp cho Tòa án nên vợ chồng ông Trần Xuân H, bà Nguyễn Thị P cùng các con là Trần Thanh S và Trần Thanh T1 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 165; Điều 166; Điều 256, Điều 265 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai 2013; Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 203, Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273; Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 3; 6; 26; 27; Điều 12; Điều 14; Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đăng Q đối với vợ chồng ông Trần Xuân H, bà Nguyễn Thị P cùng các con Trần Thanh S và Trần Thanh T1.

1. Buộc vợ chồng ông Trần Xuân H, bà Nguyễn Thị P cùng các con là Trần Thanh S và Trần Thanh T1 phải trả cho ông Nguyễn Đăng Q, bà Nguyễn Thị T 4426m² đất trong đó 4046m² đất vườn và 360m² đất ở cùng toàn bộ tài sản là nhà, công trình phụ và cây lâm lộc trên đất tại thôn X, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang có

tổng giá trị là: 3.122.285.000đồng (Ba tỷ một trăm hai mươi hai triệu, hai trăm tám mươi lăm nghìn đồng). Trong đó 1858m² đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00017-QSDD/118QĐ-UB(H) do UBND huyện Lục Ngạn cấp ngày 24/4/2000 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lục Ngạn xác nhận sang tên cho ông Nguyễn Đăng Q ngày 28/8/2017 theo hồ sơ số 2982 ngày 17/8/2017 trong đó có 360m² đất ở, 1498 m² đất vườn. 2568m² đất vườn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm giao cho ông Q, bà T được quản lý sử dụng tại thôn X, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

- Phía giáp đường bê tông chiều dài 32,9m; 27,2m;
- Phía giáp đất ông B dài 11,6m;
- Phía giáp suối dài 11,0m; 15,5m; 14,0m; 10,1m; 53,3m; 28,5m; 30,5m;
- Phía giáp đất ông T2 dài 12,5m; 66,6m; 22,3m.

(Có sơ đồ kèm theo).

2. Về án phí và chi phí định giá tài sản, thẩm định giá:

- Về chi phí định giá: Không đặt ra giải quyết.

- Về án phí vợ chồng ông Trần Xuân H, bà Nguyễn Thị P cùng các con là Trần Thanh S và Trần Thanh T1 phải chịu 55.222.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Trường hợp Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7,9 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.

Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự, đại diện cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân khởi kiện không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Lục Ngạn;
- TAND Tỉnh Bắc Giang;
- THADS huyện lục ngạn;
- Đương sự;
- L- u hồ sơ, văn phòng.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lương Thị Ngọc Hà