

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH HÀ
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số:10/2018/DS - ST
Ngày 31-10-2018
V/v Kiện đòi tài S là quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH HÀ, TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mạc Duy Phú

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hoàng Ngọc Thành
2. Ông Nguyễn Văn Thẩm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Hà;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 31/10/2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý lần đầu số 06/2013/TLST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2013, thụ lý lần 2 số 25/2017/TLST- DS ngày 14 tháng 6 năm 2017 về việc " *Kiện đòi tài S là quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2018/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2018, Thông báo về việc thay đổi thời gian mở lại phiên tòa số 03/TB-TA ngày 24 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy S, sinh năm 1940

Địa chỉ cư trú: Thôn M, xã L2, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương(đã chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông S:

- + Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1946 (vợ ông S), vắng mặt;
 - + Anh Nguyễn Duy T, sinh năm 1971 (con trai ông S), có mặt;
 - + Anh Nguyễn Duy T1, sinh năm 1975 (con trai ông S), có mặt;
- Địa chỉ cư trú đều ở: Thôn M, xã L2, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương;
- + Chị Nguyễn Thị T2, sinh năm 1969 (con gái ông S), vắng mặt;
 - + Chị Nguyễn Thị T3, sinh năm 1976 (con gái ông S), vắng mặt;

Địa chỉ cư trú đều ở: Thôn Đ, xã L2, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương

(Bà D, anh T1, chị T2, chị T3 ủy quyền cho anh T giải quyết mọi vấn đề trong vụ án theo Giấy ủy quyền ngày 30/9/2014)

2. Bị đơn: Anh Dương Văn S1, sinh năm 1974

Địa chỉ cư trú : Thôn M, xã L2, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương, có mặt;

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1982.

Địa chỉ cư trú: Thôn M, xã L2, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương, có mặt;
Người đại diện theo sự ủy quyền của chị Lý : Anh Dương Văn S1, sinh năm 1974;
Địa chỉ cư trú: Thôn M, xã L2, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương theo Giấy ủy quyền ngày 10 tháng 4 năm 2013, có mặt;

3.2. Ông Tiêu Công B, sinh năm 1958

Địa chỉ cư trú : Thôn M, xã L2, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương, có mặt;

3.3. Bà Lương Thị L1, sinh năm 1960

Địa chỉ cư trú: Thôn M, xã L2, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương, vắng mặt;
Người đại diện theo sự ủy quyền của bà L1: Ông Tiêu Công B, sinh năm 1958; Địa chỉ cư trú: Thôn M, xã L2, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương theo Giấy ủy quyền ngày 09 tháng 01 năm 2014, có mặt;

3.4. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1946

Địa chỉ cư trú: Thôn M, xã L2, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương, vắng mặt;
Người đại diện theo sự ủy quyền của bà D: Anh Nguyễn Duy T, sinh năm 1958;
Địa chỉ cư trú: Thôn M, xã L2, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương theo Giấy ủy quyền ngày 30 tháng 9 năm 2014, có mặt;

4. Người làm chứng : Anh Phạm Văn V, sinh năm 1971

Địa chỉ cư trú: Xóm 10, xã L2, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/3/2013 và trong quá trình xét xử vụ án, nguyên đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn anh Nguyễn Duy T trình bày: Năm 2007, vợ chồng ông S có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh S1, chị L 279,5 m² đất ở thôn M, xã L2 với giá 200.000 đồng/m² thành tiền 55.900.000 đồng. Anh S1 đã trả 21.600.000 đồng tương ứng 108 m², còn 34.300.000 đồng tương ứng với 171,5m², anh S1 chưa trả. Vợ chồng anh S1, chị L hẹn đến tháng 5/2008 sẽ trả nốt. Giấy biên nhận nợ chỉ viết một bản do anh S1 giữ. Đến hẹn, vợ chồng ông S đã đòi nhiều lần, anh S1, chị L không trả. Ngày 08/02/2008, anh S1 làm nhà, lấn sang đất nhà ông S 28 m². Ngày 18/3/2008, hai bên có lập văn bản thỏa thuận: Anh S1 thanh toán trả cho gia đình ông S 28 m² với giá 250.000 đồng/01m² bằng 7.000.000 đồng. Còn 171,5m² đất chưa thanh toán, ông S đã tính tăng thêm so với thời điểm chuyển nhượng 50.000 đồng/m² thành tiền 7.500.000

đồng, tổng số tiền anh S1 phải trả cho gia đình ông S là 14.500.000 đồng. Anh S1 trả trước 10.000.000 đồng, còn 4.500.000 đồng, khi nào ông S đưa sổ đỏ mới cho anh S1, anh S1 trả nốt. Anh S1 toàn quyền sử dụng công trình và phần đất phía trong theo sổ đo đã thỏa thuận. Mặc dù thỏa thuận như vậy nhưng anh S1 chưa trả ông S 10.000.000 đồng. Ngày 27/01/2008, anh S1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1202 đối với thửa 517 diện tích 279,5 m². Do khi đo đạc thẩm định để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh S1 không có mặt ông S nên diện tích cấp giấy chỉ là 279,5 m², thực tế là 509 m². Vợ chồng anh S1 đang chiếm giữ sử dụng số diện tích đất vượt quá diện tích đất ông chuyển nhượng là 229,5 m², trong đó có 30 m² đất ông S đã chuyển nhượng cho ông Tiêu Công B.

Năm 2010, ông S đã khởi kiện nhưng rút đơn về.

Ngày 12/3/2013, ông S khởi kiện lần hai yêu cầu anh S1, chị L thanh toán trả ông số tiền tương đương với 171 m² đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử và trả 229,5 m² đất ở gia đình ông giao thừa cho anh S1 (trong đó có 30 m² đất ông đã chuyển nhượng cho ông Tiêu Công B). Ngày 11/6/2014, ông S chết. Ngày 07/11/2016, anh Nguyễn Duy T là người đại diện kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông S khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh S1, chị L.

Ngày 14/8/2018, anh T rút yêu cầu khởi kiện hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, rút yêu cầu đòi thanh toán trị giá 171 m² đất tại thôn M, xã L2 theo giá thị trường tại thời điểm xét xử, không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên chỉ yêu cầu anh S1, chị L trả lại phần đất giao thừa so với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa ông S và anh S1. Ngoài ra, đại diện nguyên đơn không có bất cứ yêu cầu khởi kiện nào khác.

Tại Biên bản lấy lời khai đương sự và trong quá trình xét xử, bị đơn anh Dương Văn S1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho rằng: Trước khi ký và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2007, gia đình anh và gia đình ông S1 đã thỏa thuận bằng miệng về việc gia đình ông S1 chuyển nhượng cho gia đình anh 108 m² đất tại thôn L2 giá 21.600.000 đồng, anh đã trả xong số tiền này. Sau đó, hai bên thỏa thuận miệng mua nốt phần đất phía trong, nhưng không xác định diện tích với giá 7.500.000 đồng hẹn đến tháng 5/2008 trả tiền. Ông S đã mời cán bộ địa chính đến đo hình thể thửa đất, đối chiếu với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai bên công nhận, các hộ ký giáp ranh, hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2007. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/12/2007 là để làm thủ tục tính phí và cấp giấy chứng nhận, còn thực tế việc chuyển nhượng đã thực hiện xong.

Ngày 27/01/2008, anh được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 279,5 m². Khi làm nhà, gia đình anh đã xây lấn sang nhà ông S 28 m². Ngày 18/3/2008, gia đình anh và gia đình ông S thỏa thuận bằng văn bản với nội dung: Phần đất phía trong không xác định diện tích, gia đình anh trả cho ông S 7.500.000 đồng, 28 m² đất gia đình anh trả ông S 7.000.000 đồng, tổng cộng 14.500.000 đồng, anh đã trả trước 10.000.000 đồng. Khi nào, anh nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới có 28 m² thì trả nốt 4.500.000 đồng.

Tại Biên bản lấy lời khai đương sự và trong quá trình xét xử, người có nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị L khai nhận phù hợp với lời khai của bị đơn anh Dương Văn S1, nhất trí quan điểm của bị đơn.

Tại Biên bản lấy lời khai đương sự và trong quá trình xét xử, người có nghĩa vụ liên quan ông Tiêu Công B cho rằng : Năm 2006, ông nhận chuyển nhượng của ông S, bà D 30 m² đất với số tiền 2.000.000 đồng. Do điều kiện ông S còn nhà ở nên hai bên thỏa thuận ông được chặt cây vải để xây bể nước, số đất còn lại khi nào ông S chuyển nhà sẽ trả cho ông và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Khi ông S giao đất, ông đã tiến hành xây tường bảo vệ nhưng anh S1 không đồng ý. Giữa hai bên xảy ra tranh chấp. Ông yêu cầu anh S1 phải trả cho ông 30 m² đất, xây lại phần tường bao đã tháo dỡ.

*Tại Biên bản lấy lời khai ngày 28.12.2010 khi giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Duy S và anh Dương Văn S1 thụ lý năm 2010, anh Phạm Văn V (BL 39) khai: Ông S là chú họ, anh S1 là bạn bè cùng công tác Đoàn. Cuối năm 2007, ngày tháng anh không nhớ, vợ chồng ông S có nhu cầu bán đất, anh đã giới thiệu cho anh S1. Anh S1 mua của gia đình ông S 108 m² với giá 200.000 đồng/m² thành tiền 21.600.000 đồng. Khoảng một tháng sau, anh V địa chính xã L2 vào đo đất để tách 108 m². Ông S tuyên bố cho anh S1 số diện tích đất dư thừa giáp nhà ông B có sự chứng kiến của ông V, ông Nguyễn Duy D1 (là hàng xóm). Đầu năm 2008, ông S có ra nhà anh chơi và nói: *diện tích đất bên trong không có đường đi, anh bảo với anh S1 có mua không ông bán vo cho.* Anh S1 đồng ý mua vo, không đo chỉ biết mua toàn bộ diện tích phía trong với giá 7.500.000 đồng. Sau đó, anh S1 có làm móng nhà, lấn sang nhà ông S 28 m². Anh S1 nhất trí trả ông S 7.000.000 đồng. Hai bên đã làm văn bản thỏa thuận. Anh có ký vào văn bản đó. Anh khẳng định...*toàn bộ phần đất phía trong là mua vo, không phải ngay từ đầu giữa hai bên đã thỏa thuận mua 279,5 m².**

Tại phiên tòa, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn và anh Dương Văn S1, chị Nguyễn Thị L vẫn giữ nguyên quan điểm của mình như đã trình bày ở trên. Ông Tiêu Công B ngoài yêu cầu anh S1, chị L trả lại 30 m² đất ông nhận chuyển nhượng của gia đình ông S, xây lại phần tường bao đã tháo dỡ,

ông còn bổ sung thêm yêu cầu khởi kiện đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình anh S1, chị L vì ông cho rằng theo Sơ đồ kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/7/2013 nhà và công trình phụ của gia đình ông nằm trên đất của gia đình anh S1, mặt khác số thửa và số tờ bản đồ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình anh S1 giống nhà ông S để dẫn đến nhầm lẫn.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án chưa thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chưa thực hiện những yêu cầu thu thập chứng cứ của Viện kiểm sát.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 239, 240, 241, 242, 243, 246, 247, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 259, 260 và Điều 263 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn, bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73, 77, 78 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài S gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Duy S và vợ là bà Nguyễn Thị D chuyển nhượng cho vợ chồng ông Dương Văn S1 và bà Nguyễn Thị L diện tích 279.5m² tại thửa đất số 517 tờ bản đồ 5.B, địa chỉ thửa đất tại xóm 10, M, xã L2 được UBND xã L2 chứng thực ngày 27/12/2007.

Tờ khai lệ phí trước bạ, tờ khai nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất, đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều lập ngày 04/12/2007 ông Dương Văn S1 và bà Nguyễn Thị L đều xác định diện tích là 279.5m².

Nguyên đơn xác định không yêu cầu về 28m² gia đình ông S1 xây lấn sang vì đã xây nhà và tường, không yêu cầu xem xét giải quyết số tiền 4.500.000 đồng vợ chồng anh S1 chưa trả. Chỉ yêu cầu đòi lại diện tích thừa sau khi đã bán

279.5m² đất cho vợ chồng anh S1. Bị đơn không yêu cầu số tiền 1.000.000 đồng đã đưa trước ông S trước khi mua đất.

Cần thu thập lấy lời khai của ông Bùi Đức E - Phó chủ tịch xã L2: Giấy viết tay giữa ông B mua của ông S mua 30m² đất, ông B khai bản gốc đã nộp cho ông - trưởng đoàn kiểm tra khi anh S1 khiếu nại về việc ông B lấn sang đất nhà anh S1 có đúng không? Hiện giấy đó giờ ai giữ? Để làm căn cứ giải quyết xác định trách nhiệm bồi thường ngoài hợp đồng do một bên vi phạm pháp luật.

- Căn cứ Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 5 Luật đất đai năm 2003, Điều 146, Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ - CP ngày 29/11/2004. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn xác nhận chịu cả không yêu cầu Tòa án xem xét, nên không đặt ra giải quyết. Án phí, lệ phí giải quyết theo quy định của pháp luật. Không phát biểu quan điểm giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Tiêu Công B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn và một số người có quyền lợi liên quan vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có quan điểm của mình về yêu cầu khởi kiện và đã làm đầy đủ thủ tục ủy quyền, Người làm chứng vắng mặt đã có lời trong hồ sơ nên việc vắng mặt của những người này không ảnh hưởng đến kết quả xét xử, căn cứ khoản 2 Điều 228, khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự quyết định xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Đây là vụ án tranh chấp về kiện đòi tài S là quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] Về áp dụng pháp luật: Mặc dù, thời điểm thụ lý vụ án lần đầu Bộ luật dân sự 2005 đang có hiệu lực nhưng đến thời điểm xét xử Bộ luật dân sự 2015 có hiệu lực pháp luật. Các chế định của Bộ luật dân sự 2015 về quyền sở hữu tài S, quyền sử dụng đất và một số chế định khác liên quan đến việc giải quyết vụ án không trái với quy định của Bộ luật dân sự 2005. Do vậy, cần áp dụng các chế định của Bộ luật dân sự 2015 xem xét, giải quyết vụ án cho phù hợp.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án, Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Hà có văn bản yêu cầu số 24/YC-VKS-DS ngày 19/10/2018 yêu cầu xác minh, thu thập thêm chứng cứ. Tuy nhiên, những vấn đề Viện kiểm sát yêu cầu không liên quan đến yêu cầu khởi kiện của các đương sự và có thể làm rõ tại phiên tòa.

[5] Căn cứ vào đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có ba yêu cầu khởi kiện:

+ Yêu cầu thứ nhất buộc anh Dương Văn S1, chị Nguyễn Thị L phải trả số tiền tương đương 171 m² đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử.

+ Yêu cầu thứ hai buộc anh Dương Văn S1, chị Nguyễn Thị L phải trả 229,5 m² đất ở, sau đó thay đổi chỉ yêu cầu anh S1, chị L phải trả 115,8 m² đất (trong đó có 30 m² đất đã chuyển nhượng cho ông Tiêu Công B)

+ Yêu cầu thứ ba hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình anh Dương Văn S1, chị Nguyễn Thị L

Ngày 10/5/2018 và tại phiên tòa, anh Nguyễn Duy T rút yêu cầu khởi kiện thứ nhất và thứ ba. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn hoàn toàn tự nguyện, không trái với pháp luật và đạo đức xã hội, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với hai yêu cầu này.

Xét yêu cầu khởi kiện thứ hai của nguyên đơn thì thấy rằng:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 946766 ngày 10 tháng 10 năm 2006, ông Nguyễn Duy S, bà Nguyễn Thị D được cấp 743 m² đất tại thửa số 517, tờ bản đồ số 5B xã L2, huyện Thanh Hà. Sau khi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn B1 128 m², ông Lương Văn V1 106 m², 214 m² ông S để lại cho anh Nguyễn Duy T1 (con trai) sử dụng, chuyển nhượng cho vợ chồng anh S1 và chị L 307,5 m² (trong đó có 28 m² khi xây nhà anh S1 lấn sang theo Biên bản thỏa thuận mua bán đất ngày 18-03-2008), về pháp lý ông S, bà D không còn đất để giao thừa cho anh S1 và chị L khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 04/12/2007.

Theo ông S, bà D khai chỉ chuyển nhượng cho anh S1, chị L 279,5m² tại thửa 517, tờ bản đồ số 5B, anh S1 đã thanh toán được 21.600.000 đồng tương ứng 108 m², còn 34.300.000 đồng tương ứng 171,5 m² anh S1 chưa thanh toán. Tuy nhiên, Biên bản thỏa thuận mua bán đất ngày 18.3.2008 (BL 140), mặc dù là bản sao (*bản g' c anh S1 khai đang được lưu giữ tại hồ sơ thụ lý năm 2010*) nhưng đều được các bên thừa nhận, không đề cập đến số tiền nợ này là chưa phù hợp. Mặc dù, ông S, anh T có giải thích số tiền nợ 34.300.000 đồng của anh S1 đã có Giấy thỏa thuận cho nợ tiền bán đất ngày 02/12/2007 nhưng ông S không xuất trình được bản gốc, chỉ xuất trình được bản sao chưa qua chứng thực (BL 225), bản thân anh S1 không thừa nhận có Giấy thỏa thuận này. Mặt khác, Bản sao Giấy thỏa thuận cho nợ tiền bán đất ngày 02/12/2007 phần chữ ký của các bên có sự cắt ghép chữ ký của vợ chồng anh S1, chị L, anh V từ Biên bản thỏa thuận mua bán đất ngày 18.3.2008, ở phần cuối của Giấy thỏa thuận cho nợ tiền bán đất có ghi: “ mỗi bên giữ một bản” nhưng anh T cho rằng chỉ có một bản anh S1 giữ, lời khai của anh T không phù hợp, có mâu thuẫn nên tài liệu này không có giá trị chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Anh S1, chị L cho rằng: Năm 2007, gia đình anh nhận chuyển nhượng của gia đình ông S hai lần, lần một nhận chuyển nhượng 108 m² đã thanh toán xong. Việc chuyển nhượng đất lần thứ hai của gia đình anh với gia đình ông S là mua và không xác định diện tích với giá 7.500.000 đồng. Khi làm nhà anh đã lấn sang nhà ông S 28 m². Anh thỏa thuận trả ông S 7.000.000 đồng, tổng cộng 14.500.000 đồng. Anh đã trả trước 10.000.000 đồng, còn nợ ông S 4.500.000 đồng. Tại Biên bản ghi lời khai ngày 28.12.2010 (BL 39) anh Phạm Văn V khẳng định phần đất phía trong do không có đường đi, ông S đồng ý bán và cho anh S1 với giá 7.500.000 đồng. Tại Biên bản ghi lời khai ngày 13.4.2011, ông S khẳng định Biên bản thỏa thuận ngày 18.3.2008 có liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04.12.2007, diện tích đất nhà ông thực chất là 900 m² nhưng chỉ được cấp 743 m² còn thiếu hơn 100 m², ông biết việc này trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có đơn đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp lại. Tại Biên bản thỏa thuận ngày 18.3.2008 có ghi: Nửa phía trong hai bên thống nhất mua theo số đo đã chuyển trừ đi phía ngoài cộng cả phần dôi dư. Tại Biên bản hòa giải ngày 23.7.2013 và tại phiên tòa, ông S và anh T cũng đều thừa nhận việc mua bán đất phía trong chỉ thỏa thuận miệng, không đo cụ thể có sự chứng kiến của ông Phạm Văn V. Căn cứ vào lời khai của anh S1, chị L, anh Phạm Văn V, ông Nguyễn Duy S, anh Nguyễn Duy T, Biên bản thỏa thuận ngày 18.3.2008 có cơ sở để xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần hai giữa gia đình ông S với gia đình anh S1 là chuyển nhượng theo miếng đất (tức mua và) không xác định kích thước cụ thể. Một khi chuyển nhượng theo miếng đất có nghĩa gia đình ông S đã định đoạt toàn bộ diện tích đất cả trong và ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có) cho gia đình anh S1, việc định đoạt đó hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội được pháp luật ghi nhận và bảo vệ. Mặt khác, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả diện tích đất giao thừa, nhưng không xác định được diện tích cụ thể là bao nhiêu (theo đơn khởi kiện ngày 12/3/2013 nguyên đơn xác định là 229,5 m², theo đơn khởi kiện đòi lại đất bút lục 77 nguyên đơn lại xác định là 136,5 m², tại phiên tòa anh T lại xác định khoảng 115 đến 117 m²), vị trí tứ cận như thế nào, yêu cầu khởi kiện luôn thay đổi và có sự mâu thuẫn, không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là có căn cứ và hợp pháp, nên không có cơ sở để chấp nhận.

Do yêu cầu khởi kiện nguyên đơn không được chấp nhận, anh S1, chị L được quyền đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[4] Đối với yêu cầu độc lập của Ông Tiêu Công B:

+ Ngày 10/5/2018, Ông Tiêu Công B rút yêu cầu khởi kiện hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình anh S1. Tại phiên tòa, ông Tiêu Công B lại tiếp tục đề nghị. Yêu cầu của ông B phát sinh sau khi Tòa án đã tiến hành phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Do ông B rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình anh S1 trước khi Tòa án đã tiến hành phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nên Tòa án không đưa Ủy ban nhân dân huyện Thanh Hà tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại phiên tòa, ông B yêu cầu hủy Giấy chứng nhận của gia đình anh S1 là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Mặt khác, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình anh S1 không ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của gia đình ông B, căn cứ vào Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự, Hướng dẫn tại điểm 7 mục IV Giải đáp một số vấn đề về nghiệp vụ ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân Tối Cao, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết yêu cầu này.

+ Xét yêu cầu của ông B buộc gia đình anh S1 phải trả 30 m² đất mà gia đình ông Tiêu Công B nhận chuyển nhượng của gia đình ông S thì thấy rằng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và anh S1 vào năm 2010, chưa lần nào ông S, anh S1 thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B 30 m² đất vào năm 2006. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 13.4.2011(BL 86), bản thân ông B cũng khẳng định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và anh S1, không liên quan đến ông, ông không chứng kiến. Tại phiên tòa, ông B cũng thừa nhận đã biết được việc chuyển nhượng đất giữa ông S và anh S1 vào đầu năm 2008, biết anh S1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, biết việc khởi kiện của ông S và anh S1 vào năm 2010 nhưng ông không hề có ý kiến khiếu nại gì về việc nhận chuyển nhượng của ông S 30 m², về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh S1.

Tại phiên tòa, Ông B cho rằng 30 m² đất ông chuyển nhượng của ông S vào năm 2006 với giá 2.000.000 đồng, đã trả đủ tiền, có tứ cận phía đông bắc giáp đất tập thể dài 3m; phía tây nam giáp đất ông S dài 3m, phía tây bắc giáp đất ông S dài 10 m, phía đông nam giáp đất nhà tôi dài 10 m. Khi nhận chuyển nhượng, ông là người viết Giấy chuyển nhượng, có chữ ký của bên bán, bên mua và hai người làm chứng là ông Lương Văn C và bà L3. Giấy chuyển nhượng chỉ viết có một bản.

Tuy nhiên, Giấy chuyển nhượng được lưu giữ trong hồ sơ do ông S cung cấp (BL 09) lại thể hiện: Giấy chuyển nhượng do ông S viết không phải ông B viết, được viết làm hai bản mỗi bên giữ một bản, chỉ có một người làm chứng là ông Lương Văn C, có tứ cận phía đông giáp đất ông B dài 10m; phía tây giáp đất ông S dài 10 m, phía bắc giáp đất ông B dài 3 m, phía nam giáp đất nhà ông S dài 3 m. Tại phiên tòa, anh T khai: Vị trí chuyển nhượng cho ông B phía đằng sau nhà ông

B và giáp với nhà của ông B, từ l i ngõ đi vào kéo xú' ng, chưa có hình thể và kích thước cụ thể vì chưa đo, chỉ ang áng với giá 200.000 đồng/01 m². B' anh là người viết giấy còn nội dung anh không nắm được vì anh không được nhìn thấy tờ giấy đó. Ông B đã thanh toán đủ tiền cho gia đình anh hay chưa anh không nắm được, việc chuyển nhượng chưa ra chính quyền địa phương. Như vậy, lời khai của ông B hoàn toàn mâu thuẫn với lời khai của anh T, mâu thuẫn và không phù hợp với Giấy chuyển nhượng lập ngày 16-2-2006. Mặt khác, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông B không đăng ký, không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thừa nhận. Ông B không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình có căn cứ và hợp pháp nên không có căn cứ để chấp nhận

Đối với phần diện tích bề nước ông B xây dựng sang nhà anh S1, anh S1 không yêu cầu tháo dỡ, được ghi nhận.

[5] Căn cứ vào kết quả định giá ngày 28/02/2014, Biên bản thỏa thuận về giá của các đương sự ngày 01/10/2018, giá trị 01 m² đất trị giá 600.000 đồng. Sự thỏa thuận của các đương sự không trái pháp luật và đạo đức xã hội được ghi nhận làm căn cứ giải quyết vụ án

[6] Đối với số tiền anh S1 còn nợ gia đình ông S, các đương sự không có yêu cầu giải quyết nên không xét.

[7] Về án phí, lệ phí: Do vụ án thụ lý trước khi Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí có hiệu lực, căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/2/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án để xem xét, giải quyết về án phí, lệ phí. Tuy nhiên, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định: *Trường hợp theo quy định của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 mà đương sự... phải chịu án phí, lệ phí Tòa án nhưng theo quy định của Nghị quyết này thì đương sự không phải chịu hoặc được miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án thì áp dụng quy định của Nghị quyết này.* Đối chiếu quy định điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Nguyên đơn, người có quyền lợi liên quan có yêu cầu độc lập là người cao tuổi (mặc dù ông S đã chết) được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm dân sự theo quy định.

Đối với chi phí thẩm định, định giá tài S, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn tự nguyện không yêu cầu giải quyết nên không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 160, 161, 163, 165, 166, 221, 353, 357, 466, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 73, 79 Luật đất đai năm 1993; Điều 166,

179, 203 Luật đất đai 2013; Điều 147, Điều 201, khoản 2 Điều 228, khoản 2 Điều 229, 266, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/2/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, Luật phí, lệ phí năm 2015; Xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình anh Dương Văn S1, chị Nguyễn Thị L.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn đề nghị giải quyết buộc bị đơn phải trả 34.000.000 đồng tương ứng 171 m² theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2007.

3. Không giải quyết yêu cầu của ông Tiêu Công B đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình anh Dương Văn S1, chị Nguyễn Thị L;

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bị đơn phải trả 115,8 m² đất tại thửa số 517, tờ bản đồ số 5B xã L2, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Tiêu Công B đòi bị đơn phải trả 30 m² đất tại thửa số 517, tờ bản đồ số 5B xã L2, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương.

6. Anh S1, chị L, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông S phải có trách nhiệm hoàn tất thủ tục điều chỉnh lại diện tích đất của anh S1, chị L tại thửa số 517, tờ bản đồ số 5B xã L2, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương theo quy định của pháp luật.

7. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Dương Văn S1, chị Nguyễn Thị L không yêu cầu ông Tiêu Công B phải tháo dỡ bể nước để giao trả mặt bằng cho anh S1, chị L.

8. Về án phí, lệ phí: Nguyên đơn và ông Tiêu Công B được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm dân sự. Anh Nguyễn Duy T là Người đại diện kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn được nhận lại 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp tại Biên lai thu số AA/2011/07944 ngày 26/3/2013 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương.

Ông Tiêu Công B được nhận lại 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông B đã nộp tại Biên lai thu số AA/2011/08053 ngày 01/8/2013 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương.

9. Quyền kháng cáo: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn, bị đơn được 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 có mặt được quyền kháng cáo phần

liên quan của 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 liên quan của bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án niêm yết.

Nơi nhận:

- Đương sự
- VKSND huyện Thanh Hà;
- Chi cục THADS huyện Thanh Hà khi bản án có hiệu lực pháp luật;
- Lưu hồ sơ, Tòa án.

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

Mạc Duy Phú

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Mạc Duy Phú

