

Bản án số: **56/2025/DS-ST**
Ngày 13 tháng 9 năm 2025
V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 – BẮC NINH**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trần Kiên

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đào Mạnh Tiến

Ông Trần Đình Tư

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh - Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân khu vực 1 – Bắc Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dương Quỳnh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 – Bắc Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 202/2024/TLST-DS ngày 16/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang; thụ lý số: 245/2025/TLST-DS ngày 01/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Bắc Ninh, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 104/2025/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 6 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 22/2025/QĐST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 18/2025/QĐST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vũ Văn P, sinh năm 1967; địa chỉ: Số nhà B, ngõ C đường C, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là: Số nhà B, ngõ C, đường C, phường B, tỉnh Bắc Ninh) (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông P: Bà Võ Thị An B, sinh năm 1982; địa chỉ: Số nhà I đường H, phường N, thành phố B (nay là: Số nhà I, đường H, phường B, tỉnh Bắc Ninh) (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Vũ Thị H sinh năm 1955; địa chỉ: Số nhà I, ngõ C, ngách D, TDP M, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là: Số nhà I, ngõ C, ngách D, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh) (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1978; HKTT: Thôn T, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thôn T, xã T, tỉnh Phú Thọ); nơi cư trú: Số A, ngõ G đường M, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là phường V, tỉnh Phú Thọ) (có mặt).

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

3.1. Bà Hoàng Thị H2, sinh năm 1968; địa chỉ: Số nhà B, ngõ C, đường C, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là: Số nhà B, ngõ C, đường C, phường B, tỉnh Bắc Ninh) (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H2: Bà Võ Thị An B, sinh năm 1982; địa chỉ: Số nhà I, đường H, phường N, thành phố B (nay là: Số nhà I, đường H, phường B, tỉnh Bắc Ninh) (có mặt).

3.2. Chị Đoàn Thị Kim T, sinh năm 1985; trú tại: Số nhà G, đường N, phường B, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt, đề nghị xét xử vắng mặt).

3.3. Chị Nguyễn Thị Ngọc B1, sinh năm 1982; trú tại: Thôn T, xã P, thành phố Hà Nội (vắng mặt, đề nghị xét xử vắng mặt).

3.4. Chị Nguyễn Thị B2, sinh năm 1979; trú tại: Thôn T, xã T, tỉnh Phú Thọ (vắng mặt, đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, đại diện nguyên đơn, đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xác định:

Bà Vũ Thị H là chủ sử dụng diện tích đất 1.018m² Ký hiệu số F-48-105-A-b-84 (c-b) tại Thửa đất số 4, tờ bản đồ 22, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/8/1998 mang tên bà Vũ Thị H, ông Nguyễn Văn B3.

Do bà Vũ Thị H có nhu cầu chuyển nhượng một phần thửa đất nêu trên nên ông Vũ Văn P đã đồng ý mua. Sau khi thỏa thuận, bà H thống nhất chuyển nhượng cho ông P diện tích 304,7m² thuộc Thửa đất số 4, tờ bản đồ 22 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/8/1998. Giá chuyển nhượng là: 17.000.000 đồng (Mười bảy triệu đồng) ngày 20/6/2005.

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên ký kết và UBND xã (nay là phường) Đa Mai ký xác nhận ngày 20/6/2005 thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là 304,7m².

Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2005, vợ chồng ông P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 67, tờ bản đồ số 22, diện tích 304,7m² đất, địa chỉ thửa đất tại: Thôn S, xã Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là TDP M, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 178221 do UBND thành phố B cấp cho ông Vũ Văn P và bà Hoàng Thị H2 ngày 11/11/2005.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đúng với hình thể, kích thước của diện tích đất nhận chuyển nhượng, đúng như thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên ký kết, được UBND phường Đ ký xác nhận ngày 20/6/2005.

Cùng thời điểm này, ông B3 và bà H đã được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 178223 đối với Thửa đất số 04, tờ bản đồ

số 22, diện tích 713,3m², địa chỉ thửa đất tại: Thôn S, xã Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là TDP M, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang).

Sau khi hai nhà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H và ông P đều không ai khiếu nại về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Đến khoảng năm 2018, khi đường Phan Chu C được mở ra (chính là cạnh phía Tây giáp ao của mảnh đất ông P đã mua của bà H). Theo thỏa thuận của hai bên thì chiều dài phía Tây diện tích đất dài 30m và bám toàn bộ mặt đường Phan Chu C, diện tích đất còn lại của bà H phần mặt đường chỉ bám theo đường ngõ và giá trị mảnh đất bị giảm.

Vì vậy, bà H đã không bàn giao đất cho ông P và lúc này bà H mới làm đơn gửi UBND phường Đ, thành phố B đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai với ông P.

Ngày 16/3/2019, UBND phường Đ đã tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai giữa vợ chồng ông P và bà Vũ Thị H, các con bà H (Nguyễn Thị B2, Nguyễn Thị N).

Tại buổi hòa giải ngày 16/3/2019, vợ chồng ông P và bà H đã thống nhất hòa giải việc tranh chấp đất đai giữa hai bên. Do đó, UBND phường Đ đã tiến hành lập Biên bản hòa giải thành với nội dung: *“Ông P, bà H2 đã nhất trí, cam kết sẽ làm thủ tục hợp thửa đất số 67, tờ bản đồ 22 diện tích 304,7 m² địa chỉ thửa đất thuộc TDP M, phường Đ. Nhưng do ông B3 (chồng bà H) đã mất tích nhiều năm nên phải chờ bà H làm xong các thủ tục phân chia tài sản thừa kế của ông B3 (toàn bộ thửa đất mang tên bà H). Sau khi hoàn tất mọi thủ tục thì sẽ làm thủ tục hợp thửa đất của ông P và bà H vào thành một thửa tên bà H rồi tách trả ông P, bà H2 thông qua hình thức Hợp đồng chuyển nhượng cho tặng”*.

Thực hiện kết quả hòa giải, bà H đã làm thủ tục tuyên bố chết đối với ông Nguyễn Văn B3. Ngày 12/8/2019, Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang đã ban hành Quyết định số 02/2019/QDST-VDS, nội dung: *“Tuyên bố ông Nguyễn Văn B3, sinh năm 1943, nơi cư trú cuối cùng: thôn M, xã Đ, TP B, tỉnh Bắc Giang (nay là số nhà I, ngách D, ngõ C, TDP M, phường Đ, TP B, tỉnh Bắc Giang) đã chết ngày 01/01/2012”*.

Đến ngày 15/01/2020, tại Văn bản khai nhận và thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 06 quyền số 01/2020 – SCT/HĐ, giao dịch được UBND phường Đ chứng thực bà H đã hoàn thiện thủ tục khai nhận di sản thừa kế để được đứng tên bà H đối với Thửa đất số 04, tờ bản đồ số 22, diện tích 713,3m² đất, địa chỉ thửa đất tại: Thôn S, xã Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là TDP M, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang). Sau đó Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B đã Chính lý trang 4 Giấy chứng nhận ngày 12/3/2020 nội dung: Bà Vũ Thị H được hưởng phần diện tích 534,97m² (đất ở 270m²; đất trồng cây lâu

năm 264,97m²); ông Nguyễn Ngọc B4 được hưởng phần diện tích 89,16m² (đất ở 45m²; đất trồng cây lâu năm: 44,16m²). Hình thức: sử dụng chung.

Về phía vợ chồng ông P cũng đã thực hiện việc chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên hai vợ chồng sang tên riêng của ông P để phục vụ cho việc hợp nhất và tách thửa theo Biên bản hòa giải ngày 16/3/2019. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B đã Chỉnh lý trang 4 ngày 21/7/2020 nội dung: tặng cho ông Vũ Văn P theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 80 quyền số 01/2020-SCT/HĐ, giao dịch được UBND phường Đ chứng thực ngày 30/6/2020.

Tuy nhiên, đến nay bà H đã không thực hiện theo Biên bản hòa giải ngày 16/3/2019, không hoàn thiện thủ tục cần thiết để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không bàn giao cho ông P được sử dụng diện tích đất chuyển nhượng.

Vì vậy, ông P và bà H2 đề nghị Tòa án buộc bà Vũ Thị H phải hoàn trả cho ông diện tích 304,7m² đất ở tại nông thôn, tại: Thôn S, xã Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là TDP M, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 178221 do UBND thành phố B cấp cho ông Vũ Văn P và bà Hoàng Thị H2 ngày 11/11/2005; Chỉnh lý trang 4 ngày 21/7/2020 nội dung: tặng cho ông Vũ Văn P theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 80 quyền số 01/2020-SCT/HĐ,GD được UBND phường Đ chứng thực ngày 30/6/2020.

Bị đơn là bà Vũ Thị H và người đại diện xác định: Yêu cầu gộp thửa đất của ông P vào thửa đất của bà H và làm thủ tục chuyển nhượng cho người có nhu cầu, giá trị chuyển nhượng sẽ thống nhất dựa trên tham khảo Biên bản định giá ngày 14/5/2025 (20.000.000 đồng/m²). Tổng giá trị chuyển nhượng sau khi trừ các chi phí hợp lý (thuế, lệ phí..) sẽ hoàn trả lại cho ông P 1/3 giá trị còn lại. Nếu ông P kiên quyết đòi lại đất thì phần đất sau khi gộp lại sẽ tách trả cho ông P 250m² đất ở, có 1 mặt giáp ngõ đi chung, 1 mặt giáp nhà ông C1 và 1 mặt giáp ao cạnh nhà bà H, mặt còn lại giáp đất ở nhà bà H (theo nội dung biên bản hòa giải của UBND phường Đ ngày 16/3/2019 có chữ ký xác nhận của ông P, bà H cùng các thành phần liên quan).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có lời khai xác định:

Chị Đoàn Thị Kim T: Chồng chị là Nguyễn Ngọc B5 là con trai của ông Nguyễn Văn B3 và bà Vũ Thị H, anh B5 đã chết từ năm 2014, ông B3 đã bị Tòa án tuyên bố là đã chết từ năm 2012. Ông B3 và bà H có thửa đất diện tích 1.018m² tại thửa số 4, tờ bản đồ số 22 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1998. Chị được biết đã từ lâu ông B3 bà H đã chuyển nhượng 304,7m² đất cho ông Vũ Văn P là em trai bà H. Việc chuyển nhượng như thế nào

thì chị không biết, chị không liên quan gì đến việc tranh chấp đất đai giữa ông P và bà H.

Chị Nguyễn Thị B2 và chị Nguyễn Thị Ngọc B1 đều có văn bản ghi ý kiến thống nhất với yêu cầu của anh Nguyễn Văn H1, yêu cầu như sau:

1. Yêu cầu ông P trả lại đất dôi dư trong sổ đỏ của ông P cho bà H 54,7m² và điều chỉnh vị trí thửa đất của ông P dựa trên vị trí thửa đất theo đúng giáp ranh cũng như giấy mua bán ngày 19/10/2002 và theo nội dung biên bản hòa giải của UBND phường Đ ngày 16/3/2019.

2. Yêu cầu gộp thửa đất của ông P vào thửa đất của bà H và làm thủ tục chuyển nhượng cho người có nhu cầu, để trả cho ông P số tiền tương ứng với 250m² đất ở tương đương với giá thị trường hoặc Tòa án trưng cầu đơn vị định giá độc lập.

UBND phường Đ có văn bản xác định:

1. Nguồn gốc đất: Ông Vũ Văn P, bà Hoàng Thị H2 sử dụng thửa đất số 67, tờ bản đồ số 22, diện tích 304,7m², địa chỉ: Tổ dân phố M, phường Đ đã được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD178221 ngày 11/11/2005, vào sổ cấp giấy số H01687/QĐ159/QĐ-UB. Ông Vũ Văn P được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai liên phường xã Bắc Giang) chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/7/2020 do nhận tặng cho quyền sử dụng đất.

2. Thể hiện quan điểm với vụ án:

- Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vũ Văn P tại thửa đất số 67, tờ bản đồ số 22, diện tích 304,7m² địa chỉ: Tổ dân phố M, phường Đ là đúng trình tự pháp luật quy định.

- Theo kết quả đo đạc ngày 14/5/2025 của Công ty Cổ phần H3 cho thấy: Hiện trạng thửa đất số 67, tờ bản đồ số 27 ông Vũ Văn P sử dụng có biến động tăng về diện tích: 20,4m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Nguyên nhân: diện tích trên là do sai sót trong quá trình đo đạc cấp giấy và quá trình sử dụng gia đình không phát hiện. Hiện trạng có 9,3m² ngoài ranh giới tường rào thửa đất và 10,7m² đã được làm đường bê tông.

Thửa đất có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp lần đầu ngày 11/11/2005, nhưng ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề, theo quy định tại khoản 6 Điều 135 Luật Đất đai 2024 thì khi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế.

Để tránh thiệt thòi cho người sử dụng đất, UBND phường đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Bắc Ninh yêu cầu ông Vũ Văn P làm thủ tục đăng ký biến động giảm đối với diện tích 10,7m² do hiện trạng đã làm đường giao thông,

+ Đối với diện tích 9,3m² ngoài ranh giới hàng rào hiện trạng, đề nghị chỉ đạo đơn vị đo đạc (Công ty Cổ phần H3) chủ trì, phối hợp với phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị phường Đ cắm lại mốc giới cho gia đình đúng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, theo kết quả đo đạc ngày 14/5/2025 là điểm ABB1B2CD.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành mở phiên họp hòa giải nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa, các đương sự giữ nguyên quan điểm như đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Bắc Ninh phát biểu ý kiến, về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án:

+ Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án đã tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Áp dụng Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 158, Điều 161, Điều 166, Điều 168 của Bộ luật dân sự; Điều 95, Điều 99, Điều 166, Điều 168, Điều 170, Điều 203 của Luật đất đai; điểm đ khoản 1 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, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn P đối với bà Vũ Thị H. Buộc bà Vũ Thị H phải trả lại cho ông Vũ Văn P thửa đất số: 67, tờ bản đồ số 22, diện tích: 284,3m²; địa chỉ: Thôn S, xã Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố M, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 178221, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 01687/QĐ số 159/QĐ-UB do UBND thành phố B cấp cho ông Vũ Văn P và bà Hoàng Thị H2 ngày 11/11/2005; chỉnh lý trang IV ngày 21/7/2020 nội dung: Tặng cho ông Vũ Văn P theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 80 quyền số 01/2020-SCT/HĐ,GD được UBND phường Đ chứng thực ngày 30/6/2020.

Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Vũ Thị H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của các đương sự:

Chị Nguyễn Thị B2, chị Nguyễn Thị Ngọc B1, chị Đoàn Thị Kim T, đại diện UBND phường Đ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn buộc bà Vũ Thị H phải hoàn trả cho nguyên đơn diện tích 304,7m² đất ở tại nông thôn, tại Thôn S, xã Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là TDP M, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 178221 do UBND thành phố B cấp cho ông Vũ Văn P và bà Hoàng Thị H2 ngày 11/11/2005; Chính lý trang 4 ngày 21/7/2020 nội dung: tặng cho ông Vũ Văn P theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 80 quyền số 01/2020-SCT/HĐ,GD được UBND phường Đ chứng thực ngày 30/6/2020. Đây là tranh chấp giữa cá nhân với cá nhân trong quan hệ dân sự. Căn cứ khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất.

Thẩm quyền giải quyết vụ án: Quan hệ tranh chấp về đất đai giữa các đương sự trong vụ án là quan hệ dân sự, nguyên đơn làm đơn khởi kiện theo thủ tục tố tụng tại Tòa án. Tòa án nhân dân khu vực 1 – Bắc Ninh thụ lý, giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật và thẩm quyền được quy định tại các Điều 26; Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

3.1. Đối tượng khởi kiện: Thửa đất số 67, tờ bản đồ số 22, diện tích 304,7m²; địa chỉ: Thôn S, xã Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố M, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 178221, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 01687/QĐ số 159/QĐ-UB do UBND thành phố B cấp cho ông Vũ Văn P và bà Hoàng Thị H2 ngày 11/11/2005; chính lý trang IV ngày 21/7/2020 nội dung: Tặng cho ông Vũ Văn P.

Đối với thửa đất: Qua đo đạc thực tế, có chồng ghép bản đồ, xác định đúng các vị trí mốc giới đất, ranh giới đất xác định thửa đất có diện tích 284,3m², có các điểm ABCD, có các phía tiếp giáp: Phía Bắc giáp đất UBND phường Đ, kích thước 10,3m; phía Đông giáp đất bà H kích thước các đoạn: 2,1m - 11m - 9,6m - 8,5m; phía Nam giáp đường ngõ, có kích thước các đoạn: 0,8m - 7,3m; phía Tây giáp đường P và đất do nhà nước quản lý, có các đoạn:

5,7m – 4,9m -7,0m – 9,5m. Giá đất được định giá là 20.000.000 đồng/m². Do đó giá trị của thửa đất là 5.656.000.000 đồng.

3.2. Về thời hiệu khởi kiện: Đây là tranh chấp về quyền sử dụng đất, nên không áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 155 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3.3. Về yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn P đối với thửa đất nêu trên:

Tài liệu, chứng cứ thể hiện có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự xác định:

Bà Vũ Thị H và ông Nguyễn Văn B3 là chủ sử dụng diện tích đất 1.018m² tại thửa đất số 4, tờ bản đồ 22 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/8/1998. Bà Vũ Thị H và ông Nguyễn Văn B3 chuyển nhượng một phần thửa đất nêu trên cho ông Vũ Văn P. Sau khi thỏa thuận, đã thống nhất chuyển nhượng diện tích 304,7m² thuộc Thửa đất số 4, tờ bản đồ 22 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/8/1998. Giá chuyển nhượng là: 17.000.000 đồng (Mười bảy triệu đồng) ngày 20/6/2005.

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên ký kết và UBND xã (nay là phường) Đa Mai ký xác nhận ngày 20/6/2005 thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là 304,7m².

Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2005, vợ chồng ông P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 67, tờ bản đồ số 22, diện tích 304,7m² đất, địa chỉ thửa đất tại thôn S, xã Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang nay là tổ D, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 178221 do UBND thành phố B cấp cho ông Vũ Văn P và bà Hoàng Thị H2 ngày 11/11/2005.

Đến khoảng năm 2018, khi đường Phan Chu C được mở ra là cạnh phía Tây giáp ao của mảnh đất ông P đã mua của bà H. Theo thỏa thuận của hai bên thì chiều dài phía Tây diện tích đất dài 30m và bám toàn bộ mặt đường Phan Chu C, diện tích đất còn lại của bà H phần mặt đường chỉ bám theo đường ngõ và giá trị mảnh đất bị giảm. Nên bà H không giao lại thửa đất cho ông P, các bên cũng đã được UBND phường Đ hòa giải, nhưng không thành.

Từ đánh giá nêu trên, xác định: Ông Vũ Văn P có quyền sử dụng thửa đất số 67, tờ bản đồ số 22, diện tích 283,4m²; địa chỉ: Thôn S, xã Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố M, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 178221, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 01687/QĐ số 159/QĐ-UB do UBND thành phố B cấp cho ông Vũ Văn P và bà Hoàng Thị H2 ngày 11/11/2005; chỉnh lý trang IV ngày 21/7/2020 nội dung: Tặng cho ông Vũ Văn P theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số

80 quyền số 01/2020-SCT/HĐ,GD được UBND phường Đ chứng thực ngày 30/6/2020, trị giá 5.656.000.000 đồng. Buộc bà Vũ Thị H phải trả lại cho ông Vũ Văn P thửa đất nêu trên là phù hợp với quy định pháp luật.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng:

4.1. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn P được chấp nhận, nên bà Vũ Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, bà H là người cao tuổi, nên được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

4.2. Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định, định giá tài sản, đo đạc thửa đất ông Vũ Văn P đã nộp tạm ứng và chi phí hết số tiền 21.000.000 đồng, tại phiên tòa ông Vũ Văn P nhận chịu cả chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc thửa đất và định giá tài sản, nên Hội đồng xét xử chấp nhận và không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91, Điều 93, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 158, Điều 161, Điều 166, Điều 168 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 95, Điều 99, Điều 166, Điều 168, Điều 170, Điều 203 của Luật đất đai;

Căn cứ điểm đ khoản 1 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, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn P: Buộc bà Vũ Thị H trả lại cho ông Vũ Văn P thửa đất số 67, tờ bản đồ số 22, diện tích: 283,4m²; địa chỉ: Thôn S, xã Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là tổ dân phố M, phường Đ, tỉnh Bắc Ninh); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 178221, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 01687/QĐ số 159/QĐ-UB do UBND thành phố B cấp cho ông Vũ Văn P và bà Hoàng Thị H2 ngày 11/11/2005; chỉnh lý trang IV ngày 21/7/2020 nội dung: Tặng cho ông Vũ Văn P theo Hợp đồng tặng cho QSD đất số 80 quyền số 01/2020-SCT/HĐ,GD được UBND phường Đ chứng thực ngày 30/6/2020, trị giá 5.656.000.000 đồng.

Cụ thể: thửa đất có diện tích 284,3m², có các điểm ABCD, có các phía tiếp giáp: Phía Bắc giáp đất UBND phường Đ, kích thước 10,3m; phía Đông giáp đất bà H kích thước các đoạn: 2,1m - 11m - 9,6m - 8,5m; phía Nam giáp đường ngõ, có kích thước các đoạn: 0,8m - 7,3m; phía Tây giáp đường P và đất

do nhà nước quản lý, có kích thước các đoạn: 5,7m – 4,9m -7,0m – 9,5m (có sơ đồ kèm theo).

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Vũ Thị H;

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND khu vực 1 – Bắc Ninh
- Phòng THADS khu vực 1 – Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Người tham gia tố tụng khác;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Trần Kiên

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Trần Kiên