TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BA VÌ - TP. HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: **58** /2025/ DS-ST Ngày 16/5/ 2025 V/v: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BA VÌ - TP. HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Ngô Thị Thu Hường**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Xuân Thuật**

2. Ông **Lê Văn Hoan**

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Hải Phương** - Thư ký Tòa án nhân huyện Ba Vì

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ba Vì tham gia phiên toà: Ông **Đỗ Xuân Hưng** - Kiểm sát viên

Trong ngày 16 tháng 5 năm 2025 tại Phòng xét xử Tòa án nhân dân huyện Ba Vì xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 31/2025/TLST- DS ngày 25 tháng 02 năm 2025 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12 /2025/QĐXX-ST ngày 10 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Hữu D, sinh năm 1979

Địa chỉ: Thôn C, thị trấn T, huyện B, thành phố Hà Nội

Bị đơn: Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1960

Địa chỉ: Thôn C, thị trấn T, huyện B, thành phố Hà Nội

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1984

Địa chỉ: Thôn C, thị trấn T, huyện B, thành phố Hà Nội

Người làm chứng: Chị Nguyễn Thị T, sinh 1985

TQ: Khu phố F, phường T, thị xã S, TP ..

(anh D, bà Đ, chị H, chị T có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản hòa giải của anh Nguyễn Hữu D trình bày: Anh và bà Trần Thị Đ là người cùng thôn, ngày 20 tháng 6 năm 2024 bà Trần Thị Đ có chuyển nhượng thửa đất 105, tờ bản đồ số 37, diện tích 112,5m^2 (mặt đường 4,5m, chiều dài 25m)thửa đất tại thôn C, thị trấn T, huyện B, thành phố Hà Nội với giá 1.867.000.000đ *(Một tỷ tám trăm sáu mươi bảy triệu đồng chẵn)*, và làm hợp đồng đặt cọc có em gái tôi là Nguyễn Thị T đứng ra làm hợp đồng với bà Đ và có thanh toán trước số tiền 1.200.000.000đ *(Một tỷ, hai trăm triệu đồng chẵn)* cho bà Đ. Đến ngày 30 tháng 7 năm 2024 bà Trần Thị Đ có có công chứng chuyển nhượng cho vợ chồng tôi thửa đất số 105, tờ bản đồ số 37, diện tích 112,5m^2 thửa đất tại thôn C, thị trấn T, huyện B, thành phố Hà Nội. Ngày 19/8/2024 em gái tôi là Nguyễn Thị T và vợ tôi là Nguyễn Thị H thanh toán số tiền còn lại cho bà Đ là 667.000.000đ *(Sáu trăm sáu mươi bảy triệu đồng).* Đến ngày 19 tháng 8 năm 2024 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên đứng tên vợ chồng tôi là Nguyễn Hữu D và Nguyễn Thị H. Sau khi mua thửa đất xong bà Nguyễn Thị Đ1 có đi nhờ trên thửa đất để chở nguyên vật liệu xây nhà, trong quá trình đi nhờ bà Đ1 nhấc mốc giới, lấn sang đất nhà tôi để xây cây hương và tường bao theo đo đạc có diện tích 20m^2 . Nay tôi yêu cầu bà Trần Thị Đ phải trả cho vợ chồng tôi diện tích 20m^2 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng tôi và bà Đ phải di rời cây H1 và phá rỡ tường bao trên đất.

Tại bản tự khai và biên bản hòa giải của bà Trần Thị Đ trình bày: Tôi không có chồng và có 2 đứa con hiện nay ở riêng không liên quan gì, đất là tài sản riêng của tôi. Nguồn gốc đất tôi bán cho anh Nguyễn Hữu D là đất của mẹ đẻ tôi là bà Phùng Thị K (mất năm 2024) tặng cho riêng tôi. Ngày 01/7/2022 tôi được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên tôi là Trần Thị Đ thửa đất số 56, tờ bản đồ 37, diện tích 629,2m^2 tại thôn C, thị trấn T, B, thành phố Hà Nội. Do tôi cần tiền làm nhà lên năm 2024 tôi có chuyển nhượng 01 phần diện tích đất cho anh Nguyễn Hữu D và chị Nguyễn Thị H diện tích là 112,5m^2 , đất rộng 4,5m, sâu 25m, mảnh đất trị giá 1.867.000.000đ *(Một tỷ tám trăm sáu mươi bảy triệu đồng chẵn)* số tiền trên tôi đã nhận đủ của chị H và tôi đã lấy tiền làm nhà. Khi tôi bán đất tôi có lấy dây đo từ ngoài đường cái vào 25m (tôi tính từ đất hành lang giao thông đo vào là 25m). Nay anh D yêu cầu tôi trả diện tích 20m^2 tôi không đồng ý trả.

Tại bản tự khai và biên bản hòa giải của chị Nguyễn Thị H trình bày: Vợ chồng tôi có mua mảnh đất của bà Trần Thị Đ là người cùng thôn diện tích 112,5m^2 , đất rộng 4,5m, sâu 25m, mảnh đất trị giá 1.867.000.000đ *(Một tỷ tám trăm sáu mươi bảy triệu đồng chẵn)* ở thôn C, thị trấn T, huyện B, thành phố Hà Nội, vợ chồng tôi đã thanh toán đủ số tiền trên cho bà Đ, hai bên đã làm thủ tục sang tên được Văn phòng Đ2 huyện B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng tôi là Nguyễn Hữu D và Nguyễn Thị H thửa đất số 105, tờ bản đồ số 37, diện tích 112,5m^2 . Sau khi vợ chồng tôi mua đất xong có cho bà Đ đi nhờ để chở vật liệu xây dựng nhà, trong quá trình đi nhờ bà Đ nhấc mốc giới lấn sang đất nhà tổng diện tích khoảng 20m^2 . Nay chồng tôi có làm đơn khởi kiện bà Đ tôi đồng ý quan điểm của anh Nguyễn Hữu D chồng tôi.

Tại bản tự khai của chị Nguyễn Thị T trình bày: Tôi là em gái anh Nguyễn Hữu D, ngày 18/9/2024 tôi và chị Nguyễn Thị H là chị dâu có đến nhà bà Trần Thị Đ để thỏa thuận mua đất cho anh trai và chị dâu, thửa đất của bà Đ có chiều dài 25m, rộng 4,5m diện tích 112,5m^2 , tại thửa số 105, tờ bản đồ số 37 có trị giá 1.867.000.000đ *(Một tỷ tám trăm sáu mươi bảy triệu đồng chẵn),* ngày 20/6/2024 tôi đặt cọc cho anh D số tiền 1.200.000.000đ, ngày 18/9/2024 giao đủ số tiền còn lại là 667.000.000đ, thực chất tôi chỉ là người làm chứng, anh trai tôi là Nguyễn Hữu D và chị dâu là Nguyễn Thị H là người mua và đứng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tôi không có liên quan gì đến và xin được vắng mặt các buổi làm việc của Tòa.

Tại biên bản xác minh tại chính quyền địa phương cung cấp: Năm 2024 bà Trần Thị Đ có chuyển nhượng cho anh Nguyễn Hữu D và chị Nguyễn Thị H thửa đất số 105, tờ bản đồ số 37, diện tích 112,5m^2 (trong đó có 50,5m^2 thuộc đất hành lang giao thông đường tỉnh lộ 412, không được xây dựng công trình trên đất). Mục đích sử dụng đất ở tại đô thị 50,0m^2 , đất trồng cây lâu năm 62,5m^2 , nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất thu tiền sử dụng đất 50,0m^2 , không thu tiền sử dụng đất 62,5m^2 . Đường tỉnh lộ 412 hành lang giao thông là 25m, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đo vẽ thực trạng tính từ tim đường kéo vào theo Giấy chứng nhận và hiện trạng thửa đất thì thiếu 20m^2 . Nguồn gốc thửa đất của mẹ bà Trần Thị Đ là bà Phùng Thị Khẩn T1 cho bà Đ ngày 01/7/2022 Sở tài nguyên và môi trường thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Trần Thị Đ thửa đất số 56, tờ bản đồ 37 diện tích 629,2m^2 (trong đó đất ở 100m^2 , đất trồng cây lâu năm 529,2m^2) tại thôn C, thị trấn T, huyện B, thành phố Hà Nội. Năm 2024 bà Trần Thị Đ có chuyển nhượng 01 phần diện tích thửa đất trên cho anh Nguyễn Hữu D và chị Nguyễn Thị H. Nay anh D khởi kiện bà Đ đã lấn chiếm diện tích 20m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp và biên bản thỏa thuận giá tài sản trên đất trong vụ án ngày 14/3/2025 như sau:

-Diện tích đất tranh chấp là 20m^2 thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 105, tờ bản đồ 37, diện tích 112,5m^2 tại thôn C, thị trấn T, huyện B, thành phố Hà Nội đứng tên anh Nguyễn Hữu D và chị Nguyễn Thị H cấp ngày 19/2/2024, có trị giá 20m^2 x 23.000.000đ/m^2 = 460.000.000đ, cây hương xây năm 2024 có trị giá 4.000.000đ, 01 sân lát gạch hoa làm năm 2024 diện tích 19,35m^2 có trị giá 4.450.000đ, tường bao xây bằng gạch chỉ, tường trát, sơn tường xây dựng năm 2024 diện tích 13,2m^2 có trị giá 6.200.000đ. Ngoài ra trên đất tranh chấp không có tài sản nào khác.

Chi phí đo đạc, thẩm định: anh Nguyễn Hữu D không yêu cầu tòa án xem xét.

Án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ba Vì phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật:

Tòa án đã tiến hành đầy đủ các bước tố tụng theo quy định của pháp luật; Thẩm phán, Thư ký, Các Hội thẩm nhân dân đều thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật; Hồ sơ đã làm đầy đủ các quy định theo bộ luật tố tụng dân sự; Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Quan điểm đề xuất giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hữu D.

Buộc bà Trần Thị Đ phải trả cho anh Nguyễn Hữu D và chị Nguyễn Thị H diện tích 20m^2 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 105, tờ bản đồ 37, diện tích 112,5m^2 tại thôn C, thị trấn T, huyện B, thành phố Hà Nội đứng tên anh Nguyễn Hữu D và chị Nguyễn Thị H cấp ngày 19/2/2024.

Buộc bà Trần Thị Đ phải di rời cây hương, và phá tường bao, lát gạch nền trên diện tích đất.

Chi phí đo đạc, thẩm định: anh Nguyễn Hữu D không yêu cầu tòa án xem xét.

Về án phí: Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Về thủ tục tố tụng: Quá trình Tòa án nhân dân huyện Ba Vì tiến hành tố tụng, nguyên đơn, bị đơn,người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành quy định pháp luật, Tòa án giải quyết vụ án đảm bảo thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: thửa đất số 105, tờ bản đồ 37, diện tích 112,5m^2 tại thôn C, thị trấn T, huyện B, thành phố Hà Nội đứng tên anh Nguyễn Hữu D và chị Nguyễn Thị H cấp ngày 19/2/2024. Do vậy, anh Nguyễn Hữu D có làm đơn đề nghị Tòa án nhân dân huyện Ba Vì - thành phố Hà Nội giải quyết việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất"* với bà Trần Thị Đ tại thôn C, thị trấn T, huyện B, thành phố Hà Nội. Theo quy định tại khoản 9 điều 26, khoản 1 điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

Về quan hệ tranh chấp: ngày 20 tháng 6 năm 2024 bà Trần Thị Đ có chuyển nhượng cho anh Nguyễn Hữu D và chị Nguyễn Thị H thửa đất 105, tờ bản đồ số 37, diện tích 112,5m^2 (mặt đường 4,5m, chiều dài 25m) thửa đất tại thôn C, thị trấn T, huyện B, thành phố Hà Nội với giá 1.867.000.000đ *(Một tỷ tám trăm sáu mươi bảy triệu đồng chẵn*). Đến ngày 19 tháng 8 năm 2024 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên đứng tên vợ chồng anh Nguyễn Hữu D và chị Nguyễn Thị H. Trong quá trình giải quyết vụ án bà Trần Thị Đ cũng thừa nhận đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh D và chị H diện tích, thửa đất, giá tiền và bà cũng thừa nhận đã nhận đủ số tiền trên, mục đích bà bán đất để lấy tiền làm nhà. Theo như vợ chồng anh D cho rằng sau khi mua bán đất xong thì có cho bà Nguyễn Thị Đ1 đi nhờ trên thửa đất để chở nguyên vật liệu xây nhà, trong quá trình đi nhờ bà Đ1 nhấc mốc giới, lấn sang đất nhà anh để xây cây hương và tường bao theo đo đạc có diện tích 20m^2 . Qua thẩm định đo đạc và xác minh tại địa phương thửa đất 105, tờ bản đồ số 37, diện tích 112,5m^2 (mặt đường 4,5m, chiều dài 25m) (trong đó có 50,5m^2 thuộc đất hành lang giao thông đường tỉnh lộ 412, không được xây dựng công trình trên đất). Mục đích sử dụng đất ở tại đô thị 50,0m^2 , đất trồng cây lâu năm 62,5m^2 , nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất thu tiền sử dụng đất 50,0m^2 , không thu tiền sử dụng đất 62,5m^2 . Đường tỉnh lộ 412 hành lang giao thông là 25m, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đo vẽ thực trạng tính từ tim đường kéo vào theo Giấy chứng nhận và hiện trạng thửa đất thì thiếu diện tích 20m^2 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Hữu D và chị Nguyễn Thị H. Từ những phân tích và nhận định cũng như tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án HĐXX buộc bà Trần Thị Đ phải trả cho anh Nguyễn Hữu D và chị Nguyễn Thị H diện tích đất 20m^2 (có sơ đồ kem theo). Buộc bà Trần Thị Đ phải di rời cây H1 và phá rỡ tường bao trên đất.

-*Về chi phí đo đạc, thẩm định*: Anh Nguyễn Hữu D không yêu cầu xem xét. Do vậy, HĐXX không xem xét.

-*Về án phí*: Bà Trần Thị Đ đã trên 60 tuổi, thuộc trường hợp Người cao tuổi quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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 thì được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho anh Nguyễn Hữu D.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

1 . Áp dụng : Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Điều 164; Điều 166 Bộ luật dân sự 2015.

- Căn cứ Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 39; Khoản 4 Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 235 ; Điều 266 ; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội.

2 . Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Hữu D.

Buộc bà Trần Thị Đ phải trả cho anh Nguyễn Hữu D và chị Nguyễn Thị H diện tích đất là 20m^2 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 105, tờ bản đồ 37, diện tích 112,5m^2 tại thôn C, thị trấn T, huyện B, thành phố Hà Nội đứng tên anh Nguyễn Hữu D và chị Nguyễn Thị H cấp ngày 19/2/2024 được giới hạn bởi các điểm có các cạnh như sau: từ điểm 4 đến 5 dài 4,38m; từ điểm 5 đến 8 dài 5,15 m; từ điểm 8 đến 9 dài 4,50 m; từ điểm 9 đến 4 dài 3,97m *(có sơ đồ đo đạc cụ thể kèm theo)*

Buộc bà Trần Thị Đ phải di rời cây hương, và phá tường bao, lát gạch nền trên diện tích đất.

Về chi phí đo đạc đất, chi phí thẩm định tài sản tranh chấp: Anh Nguyễn Hữu D không yêu cầu tòa giải quyết.

Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

3 . Án phí : Bà Trần Thị Đ thuộc người cao tuổi nên được miễn án phí. Hoàn trả cho anh Nguyễn Hữu D số tiền tạm ứng án phí 3.900.000đ theo biên lai số 0041163 ngày 25 tháng 02 năm 2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

4 . Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bản án này 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thự hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- *TAND thành phố Hà Nội*
- *VKSND huyện Ba Vì*
- *Chi cục THADS huyện Ba Vì*
- *Ủy ban nhân dân TT Tây Đằng*
- *Các đương sự*
- *Lưu VP, HS*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Ngô Thị Thu Hường