TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN PHÚC THỌ** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA V NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **08**/2024/DSST.
Ngày: 30 - 7 - 2024.
V/v: Tranh chấp Quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA V NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚC THỌ - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thanh Hải.

- Các Hội thẩm nhân dân: Bà Đỗ Thị Hòa, ông Lê Xuân Sơn.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Lương Hữu Bình - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Khuất Thu Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 65/2023/TLST-DS ngày 09/10/2023 về việc "Tranh chấp Quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: /2024/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số /2024/QDDST-DS ngày 1/6/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Trần Dương T**, sinh năm 1984; Địa chỉ: Thôn Ngọc Chi, xã Vĩnh Ngọc, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, có mặt.

- Bị đơn: Ông **Trần Đình T**, sinh năm 1992, vắng mặt.

Bà **Nguyễn Thị V**, sinh năm 1992, vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn 5, xã HM, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm:

Bà **Lê Thị T**, sinh năm 1957, vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn 5, xã HM, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn trình bày:**

Anh Trần Dương T và anh Phùng Bá H không có quan hệ gì với nhau, qua người khác giới thiệu anh Hùng có thửa đất số 126-1, tờ bản đồ số 14, diện tích 394,0m2 và thửa 126-2, diện tích 53,0m2 là lối đi chung tại Thôn 5, xã HM, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội muốn chuyển nhượng. Hai bên gặp nhau đến xem đất và thỏa thuận với nhau về giá chuyển nhượng đất. Sau khi đã thống nhất các bên đã đến Văn phòng công Từ Liêm, địa chỉ: Số 24A, khu nhà ở bán X1, khu liên Cơ quan, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội để lập hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 4444, quyển số 09/2021/TP/CC/SCC/HĐGD ngày 28/10/2021 do công chứng viên ông Nguyễn Hồng Quang lập và ký.

Bên chuyển nhượng ông Phùng Bá H, sinh năm 1993; Địa chỉ: Thôn Minh Hiệp 1, xã Minh Khai, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội, Quyền sử dụng đất chuyển nhượng là tài sản riêng của ông Hùng. Bên nhận chuyển nhượng là Trần Dương T, sinh năm 1984; Địa chỉ: Thôn Ngọc Chi, xã Vĩnh Ngọc, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với anh Phùng Bá H, anh T đã làm các thủ tục theo quy định pháp luật sang tên quyền sử dụng đất đứng tên tại cơ quan có thẩm quyền, ngày 30/3/2023 anh T đã được Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận số DI 687231 mamg tên Trần Dương T với số thửa đất thành số 61, tờ bản đồ số 23, diện tích 394,0m2 và thửa đất 62, diện tích 53,0m2 là lối đi chung tại Thôn 5, xã HM, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

Đến tháng 4/2023 amnh T lên thửa đất nhận chuyển nhượng từ anh Hùng để xây tường bao quanh thửa đất, thì thấy một cạnh thửa đất số 61, tờ bản đồ số 23, diện tích 394,0m2 phía giáp nhà anh T, chị V có xây dựng công trình phụ, chuồng chăn nuôi trên đất đã nhận chuyển nhượng của anh Hùng và lối đi chung vào thửa đất bị gia đình anh T, chị V đặt téc nước Sơn Hà giữa lối đi chung, anh T đã mời chính phường địa phương đến xác định lại mốc giới thì gia đình anh T, chị V bà T (mẹ đẻ anh T) không hợp tác. Anh T đã thỏa thuận với gia đình anh T, chị V tháo dỡ công trình phụ trên phần đất nhưng gia đình anh T, chị V yêu cầu phải thanh toán trả 400 triệu đồng, anh T không nhất trí với yêu cầu của gia đình anh T, chị V.

Nay anh T đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Trần Đình T, bà Nguyễn Thị V phải tháo dỡ téc nước trên thửa đất 62, diện tích 53,0m2 là lối đi chung và tháo

dỡ bếp, nhà tắm tường bao tại số thửa đất số 61, tờ bản đồ số 23, diện tích 394,0m2 để trả lại quyền sử dụng đất cho anh T đúng như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài yêu cầu trên anh T không đề nghị Tòa án giải quyết thêm vấn đề gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án và chính quyền địa phương đến tiến hành thẩm định, đo đạc và định giá tài sản trên thửa đất số 61, tờ bản đồ số 23, diện tích 394,0m2 và thửa đất 62, diện tích 53,0m2 là lối đi chung, tại Thôn 5, xã HM, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội. Thấy tại thời điểm vợ chồng anh T, chị V chuyển nhưởng thửa đất trên cho anh Phùng Bá H ngày 25/11/2019 hai bên bên không xác định rõ ranh giới của thửa đất phía tiếp giáp với gia đình nhà anh T, chị V, đến ngày 28/10/2021 anh Trần Dương T nhận chuyển nhượng lại thửa đất trên của anh Phùng Bá H hai bên cũng không xác định rõ mốc giới.

Đo đạc thực tế thấy 01 khu nhà tạm bán mái, lợp ngói Plôximăng (nhà kết hợp bếp, nhà vệ sinh, chuồng nuôi lợn) của gia đình anh T, chị V trên thửa đất số 61, tờ bản đồ số 23, diện tích 394,0m2 của anh Dương T (Có sơ đồ kèm theo ký hiệu g1) có diện tích 30,6m2 + 14,8m2 = 45,4m2 và trên thửa đất 62 có diện tích nhà tạm 3,7m2+4,9m2 = 8,6m2 và 01 téc nước Sơn Hà.

Như vậy tổng diện tích khu nhà tạm bán mái, lợp ngói Plôximăng (nhà kết hợp bếp, nhà vệ sinh, chuồng nuôi lợn) của gia đình anh T, chị V xây dựng nằm trên thửa đất 61và 62 là 54m2.

***Bị đơn trình bày:** Chúng tôi đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án và giấy báo làm việc và các thông báo, văn bản khác của Tòa án nhưng vợ chồng tôi không đến Tòa án làm việc vì chúng tôi không liên quan đến ông Trần Dương T là nguyên đơn khởi kiện.

Về nguồn gốc thửa đất số 126-1, tờ bản đồ số 14, diện tích 394,0m2 và thửa đất số 126-2, tờ bản đồ số 14 diện tích 53,0m2 (là ngõ đi chung) tại xã HM, huyện Phúc Thọ, Hà Nội là vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Thìn, sinh năm 1950 ở Đội Cấn, Cống Vị, Ba Đình, Hà Nội ngày 25/8/2018.

Đến năm 2019 vợ chồng tôi thế chấp Quyền sử dụng đất của thửa đất số 126-1 và 126-2 cho anh Nguyễn Bá H, sinh năm 1993, ở Thôn Minh Hiệp 1, xã Minh Khai, huyên Hoài Đức, Hà Nội để vay số tiền 400.000.000đồng, thời hạn vay 06 tháng, sau đó đến ngày 25/01/2019 vợ chồng tôi đã chuyển nhượng thửa đất trên

cho anh Nguyễn Bá H tại văn phòng công chứng Vũ Tiến Trí, nay anh Hùng bán lại cho anh Trần Dương T như thế nào chúng tôi không biết nên vợ chồng tôi không có liên quan gì với ông T.

Đối với phần nhà bếp, và công trình phụ của gia đình tôi nằm trên phần đất đã chuyển nhượng cho anh Hùng, nay anh Hùng chuyển nhượng cho anh Trần Dương T vợ chồng tôi không biết không liên quan, và téc đựng nước hiệu Sơn Hà của gia đình tôi hiện để trên ngõ đi chung đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Anh T chị V trình bày xong không ký vào biên bản có chứng kiến của ông trưởng thôn.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị T trình bày:**

Tôi là mẹ đẻ của anh Trần Đình T, năm 2019 cháu đi làm ăn bị thua lỗ nên vợ chồng cháu có vay 400 triệu đồng của anh Nguyễn Bá H, ở Thôn Minh Hiệp 1, xã Minh Khai, huyện Hoài Đức, Hà Nội, khi vay tiền con tôi và anh Hùng có thỏa thuận vay 06 tháng nếu không trả được tiền vay thì phải trả bằng đất 394m2 đất tại Thôn, xã HM, huyên Phúc Thọ, Hà Nội, quá trình vay tiền cháu đã trả được 03 tháng tiền lãi sau đó không trả tiếp được, tôi nói cho cháu chuộc lại đất anh Hùng nói nếu chuộc lại thì 10tr/01m2 tôi không nhất trí. Nay anh Hùng đã chuyển nhượng lại đất cho anh Trần Dương T tôi không biết, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

***Người làm chứng anh Nguyễn Bá H trình bày**: Tôi là Nguyễn Bá H, sinh năm 1993, ở Thôn Minh Hiệp 1, xã Minh Khai, huyên Hoài Đức, Hà Nội hiện đang chấp hành án tại Phân trại 1, Trại giam Suối hai, xã Cẩm Lĩnh, huyện Ba Vì, Hà Nội thời hạn 09 năm tù về tội Cưỡng đoạt tài sản. Tôi và vợ chồng anh Trần Đình T, sinh năm 1992 và chị Nguyễn Thị V, sinh năm 1992, ở: Thôn 5, xã HM, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội không có quen biết gì, tôi và anh Trần Đình T không có vay mượn tiền gì với nhau, năm 2019 vợ chồng anh T, chị V có thửa đất số 126-1, tờ bản đồ số 14, diện tích 394,0m2 và thửa đất số 126-2, tờ bản đồ số 14 diện tích 53,0m2 (là ngõ đi chung) tại xã HM, huyện Phúc Thọ, Hà Nội không có nhu cầu sử dụng đã chuyển nhượng cho tôi, sau khi thỏa thuận về giá chuyển nhượng xong hai bên cùng đến Văn phòng công chứng Vũ Tiến Trí ở huyện Hoài Đức cùng lập Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, khi chuyển nhượng hai bên hoàn toàn tự nguyện và không trái đạo đức, không trái pháp luật, về giá nhận chuyển nhượng cũng lâu rồi anh không nhớ, sau khi nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng anh Tung, chị V tôi đã làm thủ tục sang tên tôi theo quy định pháp luật. Do không có nhu cầu sử dụng thửa đất trên, ngày 28/10/2021 tôi đã chuyển nhượng lại thửa

đất trên cho anh Trần Dương T, sinh năm 1984, ở Thôn Ngọc Chi, xã Vĩnh Ngọc, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội tại Văn phòng công chứng Từ Liêm. Nay anh Trần Dương T khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh Trần Đình T, chị Nguyễn Thị V phải bàn giao trả lại Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tôi không có bất kỳ ý kiến gì vì tôi đã chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Trần Dương T.

*** Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa**:

Về việc thực hiện thủ tục tố tụng của Toà án và các đương sự: Quá trình tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên toà, Hội đồng xét xử quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và những người tham gia tố tụng khác đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và Bộ luật dân sự;

Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí và lệ phí Tòa án của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Dương T, ông T được toàn quyền sở hữu sử dụng thửa đất số 61, tờ bản đồ số 23, diện tích 394,0m2 và thửa đất số 62, tờ bản đồ số 23, diện tích 53,0m2 (là ngõ đi chung).

2. Buộc bà Lê Thị T, anh Trần Đình T, chị Nguyễn Thị V phải di chuyển 01 téc nước Sơn Hà nằm trên thửa đất số 126-2 (là lối đi chung).

3. Chấp nhận sự tự nguyện của ông Trần Dương T mua lại một phần khu nhà tạm bán mái, lợp ngói Plôximăng (nhà kết hợp bếp, nhà vệ sinh, chuồng nuôi lợn) của gia đình bà T, anh T, chị V xây dựng nằm trên thửa đất số 61và thửa số 62, tổng cộng là 54m2 theo giá của Hội đồng định giá.

- Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là "Tranh quyền sử dụng đất"; theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 và Điểm a Khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng Dân

sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn cho rằng, ngày 28/10/2021 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Thửa đất số 61, tờ bản đồ số 23, diện tích 394,0m2 và Thửa đất 62, diện tích 53,0m2 là lối đi chung tại Thôn 5, xã HM, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội với người chuyển nhượng đất anh Phùng Bá H tại Văn phòng công chứng Từ Liêm.

Đến ngày 30/3/2023 đã được Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận số DI 687231 đứng tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Trần Dương T.

Đến tháng 4/2023 khi nguyên đơn để xây tường bao quanh đất, thì thấy một cạnh thửa đất số 61, tờ bản đồ số 23, diện tích 394,0m2 phía giáp nhà bà T, anh T, chị V có xây dựng công trình phụ, chuồng chăn nuôi trên đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng của anh Hùng và trên lối đi chung vào thửa đất bị gia đình anh T, chị V đặt téc nước Sơn Hà giữa lối đi.

Nay nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả lại phần đất bị đơn đã xây dựng nhà tạm, công trình phụ, téc đựng nước trên phần đất mà nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trên lối đi chung. Trường hợp nếu bị đơn không tự nguyện tháo dỡ công trình xây dựng nhà tạm, công trình phụ, téc đựng nước khỏi phần đất của nguyên đơn thì nguyên đơn tự nguyện mua lại công trình xây dựng là nhà tạm, công trình phụ, téc đựng nước của bị đơn theo giá của Hội đồng định giá.

Bị đơn thừa nhận, ngày 25/01/2019 đã chuyển nhượng Thửa đất số 126-1, tờ bản đồ số 14, diện tích 394,0m2 và thửa đất số 126-2, tờ bản đồ số 14 diện tích 53,0m2 (nay là thửa đất số 61, 62) cho anh Nguyễn Bá H, nay anh Hùng bán lại cho anh Trần Dương T, gia đình bị đơn không có liên quan gì đối với yêu cầu của ông T đề nghị gia đình bị đơn phải tháo dỡ một phần nhà bếp, công trình phụ, téc nước của gia đình bị đơn nằm trên phần đất đã chuyển nhượng cho anh Hùng, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy, ngày 25/01/2019 anh Trần Đình T và chị Nguyễn Thị V chuyển nhượng Thửa đất số 126-1, tờ bản đồ số 14, diện tích 394,0m2 và Thửa đất số 126-2, tờ bản đồ số 14 diện tích 53,0m2 cho anh Nguyễn Bá H tại văn phòng công chứng Vũ Tiến Trí và ngày 28/10/2021 anh Nguyễn Bá H chuyển

nhượng lại thửa đất 126-1 và 126-2 cho anh Trần Dương T, tại Văn phòng công chứng Từ Liêm. Xét việc các bên chuyển nhượng đất cho nhau là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định của pháp luật, đã hoàn thành các thủ tục theo quy định và nguyên đơn được xác định là chủ sử dụng hợp pháp của Thửa đất số 61 và được quyền sử dụng chung ngõ đi chung tại Thửa số 62.

Qua việc xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của các bên đương sự, xét thấy, toàn bộ khu nhà tạm, công trình xây dựng của vợ chồng anh T, chị V và bà T cụ thể: Theo sơ đồ ký hiệu g1, có diện tích 30,6m2 + 14,8m2 = 45,4m2 và căn nhà tạm 3,7m2+4,9m2 = 8,6m2 và 01 téc đựng nước Sơn Hà 2000L được xây dựng trên Thửa đất 126-1 đứng tên anh Trần Dương T mà không được sự đồng ý của anh T, nay anh T khởi kiện yêu cầu anh Đình T, chị V và bà T phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên thửa đất số 61 là có căn cứ chấp nhận.

Hiện tại bị đơn có đặt 01 téc đựng nước Sơn Hà trên thửa đất 62, diện tích 53m2 là lối đi chung xét quy định tại Điều 175 Bộ luật Dân sự viện dẫn ở trên, có căn cứ chấp nhận phần yêu cầu này của nguyên đơn, buộc bị đơn phải tháo dỡ téc đựng nước Sơn Hà trên thửa đất số 62 trả lại lối đi chung cho hai thửa đất số 61 và số 63.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Phúc Thọ phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử.

[2]. Về án phí: Ghi nhận nguyên đơn tự nguyện chịu án phí dân sự.

[3]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các Điều 163, 164, 166 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Dương T về buộc ông Trần Đình T, bà Nguyễn Thị V và bà Lê Thị T phải tháo dỡ 01 khu nhà tạm bán mái, lợp ngói Plôximăng (nhà kết hợp bếp, nhà vệ sinh, chăn nuôi) trên Thửa đất số 61 tại Thôn 5, xã HM, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Dương T, buộc ông Trần Đình T, bà Nguyễn Thị V và bà Lê Thị T phải tháo dỡ 01 téc nước Sơn Hà đặt trên Thửa đất 62, diện tích 53,0m2 là lối đi chung của Thửa đất số 61 và Thửa đất số 63 tại Thôn 5, xã HM, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

3. Ông Trần Dương T được quyền sử dụng Thửa đất số 61, tờ bản đồ số 23, diện tích 394,0m2 (nay đo đạc lại còn 385,9m2) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 687231 do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 30/3/2023 cho ông Trần Dương T tại Thôn 5, xã HM, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

Có sơ đồ chi tiết kèm theo.

4. Về chi phí tố tụng và án phí:

+ Ông Trần Dương T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng và 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, đối trừ số tiền 300.000đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2020/ 0042192 ngày 09/10/2023.

5. Về quyền kháng cáo: Căn cứ Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

- Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:
- TAND. Thành phố HN;
- VKSND. huyện Phúc Thọ;
- Chi cục THADS huyện Phúc Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Thanh Hải