| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN ĐÔNG ANH**<br>**THÀNH PHỐ HÀ NỘI** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số***: 253/***2020/DS - ST
Ngày: 31/12/2020
*V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất.*

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG ANH - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có***:
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Nguyễn Phi Hùng.
*Các Hội thẩm nhân dân*:
1. Bà Hoàng Thị An.
2. Ông Ngô Đăng Dũng.

***- Thư ký phiên tòa***: Ông Hoàng Minh Anh - Thư ký Tòa án.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội*** *tham gia phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Thúy Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, Tòa án nhân dân huyện Đông Anh đã tiến hành mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 127/2019/TLST - DS ngày 09 tháng 7 năm 2019 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 101/2020/QĐXX - ST ngày 14 tháng 12 năm 2020 và Quyết định Hoãn phiên tòa số 94/2020/QĐST – DS ngày 24/12/2020 giữa các đương sự:

***1. <u>Nguyên đơn</u>***: Anh ***Nguyễn Giản H***, sinh năm 1998.
Trú tại: Thôn Mạnh Tân, xã Thụy Lâm, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.
*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn*:
Ông ***Nguyễn Giản N***, sinh năm 1971 (*bố anh H*).
Trú tại: Thôn M, xã T, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

***2. <u>Bị đơn</u>*** **:** Ông ***Nguyễn Giản T2***, sinh năm 1958.
Trú tại: Thôn H, xã T, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

***<u>3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan</u>*:**

- Bà ***Ngô Thị Th***, sinh năm 1960.
Trú tại: Thôn H, xã T, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.
- Anh ***Nguyễn Giản T3***, sinh năm 1981.
- Chị ***Đào Thị Vân A***, sinh năm 1985.
Cùng trú tại: Thôn H, xã T, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.
Có mặt: Ông N.

Vắng mặt ông T2, bà Th, anh T3, chị Vân A.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

[1] ***Quan điểm của nguyên đơn***:

Tại bản tự khai, anh H trình bày: Ông nội tôi là Nguyễn Giản T1, sinh 1929 (chết năm 2016) và bà nội tôi là Kim Thị C, sinh 1936 hiện ở cùng ông Nguyễn GiảnTh, cư trú tại thôn H, xã T, huyện Đ, Thành phố Hà Nội. Ông bà nội tôi khi còn sống có 01 thửa đất diện tích là 307m2 tại thôn H, xã T, huyện Đ, Thành phố Hà Nội, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005. Năm 2012 ông bà tôi đã tặng cho 02 con trai là: Nguyễn Giản T2 một phần thửa đất có diện tích là 145,5m2 và Nguyễn Giản Th, sinh năm 1975 một phần thửa đất có diện tích là 161,5m2. Cả 02 phần diện tích này đã được sang tên cho ông Nguyễn Giản T2 và ông Nguyễn Giản Th.

Năm 2016 ông Nguyễn Giản Th đã chuyển nhượng cho tôi toàn bộ phần diện tích được tặng cho năm 2012 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Ngày 04/7/2016 thì tôi đã làm thủ tục sang tên và được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BM 186195 mang tên ông Nguyễn Giản Th sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CĐ 743873 mang tên tôi là Nguyễn Giản H.

Năm 2018 gia đình ông Nguyễn Giản T2 cùng con trai là Nguyễn Giản T3 đã tu sửa lại các công trình trên phần đất của mình được tặng cho, nhưng đã lấn chiếm sang phần diện tích thuộc quyền sử dụng của tôi khoảng 12m2. Tôi đã yêu cầu ông T2 cùng gia đình trả lại phần đất đã lấn chiếm và buộc gia đình ông T2 phải di dời bể nước nằm trong phần diện tích mà tôi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở phía trước mặt nhà tôi nằm giáp với đường nhựa nhiều lần nhưng hai bên không hòa giải được.

Trong quá trình giải quyết vụ án thì gia đình ông T2 tiếp tục để các đồ dùng của gia đình sang phần diện tích phía sau nhà tôi và liền kề với phần diện tích đất đã lấn chiếm 12m2 trước đây và có dựng hào rào thép B40, tổng diện tích là 40,1m2.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của anh H trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án thì gia đình ông T2 tiếp tục để các đồ dùng của gia đình sang phần diện tích phía sau nhà anh H và liền kề với phần diện tích đất đã lấn chiếm 12m2 trước đây và có dựng hào rào thép B40, tổng diện tích là 40,1m2. Nay quan điểm của anh H yêu cầu như sau:

- Buộc gia đình ông Nguyễn Giản T2 phá dỡ cột sắt mái tôn, di dời toàn bộ các các sản khác nằm trong tổng thể phần diện tích đất hiện nay gia đình ông T2 đang sử dụng trái phép để trả lại phần diện tích khoảng 40,1 $m^2$ phía Tây Nam thửa đất số 3(2) tờ bản đồ số 10 thôn H, xã T, Đ, Thành phố Hà Nội đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên anh Nguyễn Giản H ngày 04/7/2016.

- Buộc gia đình ông T2 phải di dời bể nước nằm trong phần diện tích mà anh H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở phía trước mặt nhà anh H và nằm giáp với đường nhựa.

[2] ***Quan điểm của bị đơn là ông Nguyễn Giản T2*:**

Tại phiên tòa bị đơn là ông Nguyễn Giản T2 vắng mặt. Tuy nhiên tại các bản tự khai thể hiện quan điểm của ông Nguyễn Gian T2 như sau:

Bố tôi là Nguyễn Giản T1, sinh 1929 (đã chết năm 2016) và mẹ tôi là Kim Thị C, sinh 1936, hiện ở cùng ông Nguyễn Giản Th, cư trú tại thôn M, xã T, huyện Đ, Thành phố Hà Nội có 01 thửa đất diện tích 307m2 tại thửa đất số 3, tờ bản đồ số 10, có địa chỉ tại thôn H, xã T, huyện Đ, Thành phố Hà Nội, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005. Bố mẹ tôi sinh được 09 người con (05 trai và 04 gái). Các chị em gái thì đã đi lấy chồng, các ông Nguyễn Giản N, Nguyễn Giản T4 và Nguyễn Giản Nh đã được bố mẹ tôi tặng cho nhà đất riêng ở nơi khác, còn lại tôi và ông Nguyễn Giản Th được bố mẹ tôi tặng cho mỗi người một phần của thửa đất số 3, tờ bản đồ số 10, có địa chỉ tại thôn H, xã T, huyện Đ, Thành phố Hà Nội. Khi đó bố mẹ tôi cùng gia đình tôi đã thống nhất bớt lại 02m chiều sâu, phía sau nhà tôi để cho ông Th mở lối đi ra ngõ xóm. Phần diện tích này chính là phần đầu đốc của căn nhà 05 gian cấp 4 lợp ngói do gia đình tôi làm từ năm 1998. Năm 2010 tôi đã giao lại toàn bộ phần diện tích được tặng cho con tra tôi là Nguyễn Giản T3 quản lý và sử dụng.

Phần đất này tôi tự nguyện bớt lại làm lối đi cho ông Th, nhưng do ông Th chưa sử dụng và do căn nhà cũ đã bị sập phần đầu đốc, nên năm 2018 anh T3 là con trai của tôi đã lợp lại bằng khung sắt mái tôn để cho khỏi mưa dột và để đảm bảo an ninh.

Tôi khẳng định từ trước đến nay tôi cùng vợ chồng anh Nguyễn Giản T3 vẫn sử dụng phần diện tích đó từ trước năm 2010 đến nay và không có tranh chấp. Việc ông Th chuyển nhượng cho cháu là anh Nguyễn Giản H tôi hoàn toàn không hay biết, vì không có tranh chấp gì nên tôi cũng không biết việc Ủy ban nhân dân xã T tổ chức buổi hòa giải. Nay Tòa án cho xem Biên bản không hòa giải được do Ủy ban nhân dân xã T lập thì tôi mới biết, nhưng tôi khẳng định tôi chưa bao giờ được Ủy ban nhân dan xã T báo gọi đến buổi hòa giải. Tôi cũng chưa từng nghe ông Th, ông N hay anh H đề nghị tôi trả lại phần diện tích mà tôi đã bớt lại cho ông Th làm lối đi.

Nay anh H khởi kiện yêu cầu tôi tự phá dỡ phần lợp khung sắt, mái tôn để trả lại phần diện tích đất khoảng 12m2 nêu trên và di dời bể nước phía trước nhà, thì tôi cũng nhất trí vì tôi chỉ sử dụng tạm, khi nào ông Th hoặc anh H có yêu cầu thì tôi sẽ tự nguyện tháo dỡ và trả lại phần diện tích đất nêu trên cho anh H.

[3] ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan***: là vợ chồng anh Nguyễn Giản T3, chị Đào Thị Vân A và bà Ngô Thị Th (vợ ông T2) từ chối khai báo và từ chối không tham gia tố tụng nên Tòa án không thể tiến hành ghi được lời khai cũng như tổ chức hòa giải được.

[4]. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật Tố tụng dân sự của người tham gia tố tụng, của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Giản H và buộc gia đình ông Nguyễn Giản Tin phải di dời các tài sản có trên đất đang tranh chấp để trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm cho anh Nguyễn Giản H.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ; căn cứ kết quả thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa; căn cứ việc hỏi tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận công khai tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật:

Anh Nguyễn Giản H khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Giản T2 trả lại cho anh quyền sử dụng 40,1m$^2$ đất ở đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Giản Th. Ngày 16/6/2012 đã bị thu hồi và cấp đổi sang tên anh Nguyễn Giản H ngày 04/7/2016 do gia đình ông T2 đã lấn chiếm. Bị đơn là ông Nguyễn Giản T2 cư trú tại: Thôn H, xã T, huyện Đ, Hà Nội. Đây là tranh chấp về đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết cuả Tòa án. Tòa án nhân dân huyện Đông Anh thụ lý và giải quyết vụ án là có căn cứ và phù hợp với quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 203 Luất đất đai.

[2] ***Về việc xét xử vắng mặt đương sự:***

Tòa án nhân dân huyện Đông Anh đã tống đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa cho các đương sự, nhưng ông Nguyễn Giản T2, bà Ngô Thị Th, anh Nguyễn Giản T3 và chị Đào Thị Vân A vẫn vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

Do vậy Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên là đúng quy định tại khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Thửa đất số 3(2) tờ bản đồ số 10 tại thôn H, xã T, huyện Đ, Hà Nội đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng năm 2012 cho ông Nguyễn Giản Th, có diện tích là 161,5m$^2$.

Nguồn gốc của thửa đất này do ông Nguyễn Giản Th được tặng cho theo hợp đồng số 4061/2012/HĐCT lập tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm ngày 13/8/2012, ngày 28/8/2012 Ủy ban nhan dân huyện Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BM 186195 mang tên ông Nguyễn Giản Th.

Ngày 16/6/2016 ông Nguyễn Giản Th đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất nêu trên cho anh Nguyễn Giản H theo hợp đồng chuyển nhượng số 1241/HĐCN lập tại Văn phòng Công Chứng Trung Tâm ngày 16/6/2016. Ngày 27/6/2016 Ủy ban nhân dân huyện Đ

đã thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BM 186195 mang tên ông Nguyễn Giản Th, đến ngày 04/7/2016 thì cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BM 186195 mang tên ông Nguyễn Giản Th sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CĐ 743873 mang tên anh Nguyễn Giản H.

Như vậy xác định việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của anh Nguyễn Giản H và ông Nguyễn Giản Th là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 27/8/2019 ông Nguyễn Giản T2 thừa nhận có việc đã sử dụng phần đất phía sau nhà anh H (cũng là phía sau nhà ông T2) liền kề với phần diện tích đất mà ông được tặng cho là của anh H, khi nào anh H có nhu cầu sử dụng thì ông sẽ tự nguyện tháo dỡ và di dời các tài sản của gia đình ông ra khỏi phần diện tích này để trả lại cho anh H.

Tuy nhiên do bà Th (vợ ông T2) và vợ chồng anh Nguyễn Giản T3, chị Đào Thị Vân A chống đối nên Tòa án không tiến hành ghi lời khai cũng như tiến hành tổ chức buổi hòa giải thành được.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện phần diện tích đất của thửa đất số 3(2) tờ bản đồ số 10 tại thôn H, xã T, huyện Đ, Hà Nội do gia đình ông T2 đang sử dụng là 40,1m2; Trên đất có mái tôn, khung sắt, sân gạch đỏ (có sơ đồ kèm theo) và 01 bể nước của gia đình ông T2 đặt ở phía trước nhà anh H.

Tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu:

- Buộc gia đình ông Nguyễn Giản T2 phải trả lại cho anh Nguyễn Giản H 40,1m2 đất tại thửa đất số 3(2) tờ bản đồ số 10 tại thôn H, xã T, huyện Đ, Hà Nội đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 743873 mang tên anh Nguyễn Giản H và buộc gia đình ông Nguyễn Giản T2 phải tự tháo dỡ các công trình có trên phần đất đã lấn chiếm.

- Buộc gia đình ông T2 phải di dời 01 bể nước đặt ở phía trước nhà anh H để trả lại phần diện tích khoảng 0,87m2 nằm trong khuôn viên của thửa đất số 3(2) tờ bản đồ số 10 tại thôn H, xã T, huyện Đ, Hà Nội đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 743873 mang tên anh Nguyễn Giản H.

Xét thấy yêu cầu của anh Nguyễn Giản H là chính đáng, có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự nên được chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 300.000 đồng, theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQHH14 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, Lệ phí Tòa án.

Tuy nhiên ông Nguyễn Giản T2 sinh năm 1958 thuộc diện được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQHH14 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, Lệ phí Tòa án.

- Trả lại anh Nguyễn Giản H 3.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số AA/2017/0008677 ngày 09/7/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

[6]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Anh Nguyễn Giản Hiếu tự nguyện chịu cả, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên được ghi nhận.

[7]. Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH

*Căn cứ vào*:

- Khoản 9 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.
- Điều 164; Điều 166 Bộ luật dân sự.
- Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai.
- Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQHH14 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, Lệ phí Tòa án.

***Xử:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Giản H.

2. Buộc hộ gia đình ông Nguyễn Giản T2 phải trả lại cho anh Nguyễn Giản H quyền sử dụng 40,1m$^2$ đất tại thửa đất số 3(2) tờ bản đồ số 10 có địa chỉ tại thôn H, xã T, huyện Đ, Thành phố Hà Nội đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 743873 mang tên anh Nguyễn Giản H, được xác định bởi các điểm 1-10-11-12-13-14-15-16-3-2-1 (có sơ đồ kèm theo).

3. Buộc gia đình ông Nguyễn Giản T2 phải tự tháo dỡ các công trình và di dời các tài sản có trên phần diện tích 40,1m$^2$ đất tại thửa đất số 3(2) tờ bản đồ số 10 có địa chỉ tại thôn H, xã T, huyện Đ, Thành phố Hà Nội đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 743873 mang tên anh Nguyễn Giản H, được xác định bởi các điểm 1-10-11-12-13-14-15-16-3-2-1 (có sơ đồ kèm theo).

4. Buộc gia đình ông Nguyễn Giản T2 phải di dời 01 bể nước đặt ở phía trước nhà anh Nguyễn Giản H để trả lại phần diện tích khoảng 0,87m2 nằm trong khuôn viên của thửa đất số 3(2) tờ bản đồ số 10 tại thôn H, xã T, huyện Đ, Thành phố Hà Nội đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 743873 mang tên anh Nguyễn Giản H.

5. Về án phí:

- Miễn nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với ông Nguyễn Giản T2.

- Trả lại anh Nguyễn Giản H 3.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số AA/2017/0008677 ngày 09/7/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

- Ghi nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Giản H về việc không yêu cầu Tòa án giải quyết về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

6. Về quyền kháng cáo:

- Anh Nguyễn Giản H có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- Ông Nguyễn Giản T2 có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

- Bà Ngô Thị Th, anh Nguyễn Giản T3 và chị Đào Thị Vân A có quyền kháng cáo phần bản án liên quan trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

***Nơi nhận:***
- *VKSND Đông Anh;*
- *TAND TP. Hà Nội;*
- *THADS huyện Đông Anh;*
- *Đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

***Nguyễn Phi Hùng***