TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 41/2021/DS-ST
Ngày: 07/7/2021
V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Liên Anh

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Vũ Thị Tuyết Mai

Bà Bạch Thị Kim Loan

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, thư ký Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Mạnh Thắng, Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 7 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 101/2020/TLST-DS ngày 02/11/2020 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2021/QĐXXST-DS ngày 07/5/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 31/2021/QĐST-HPT ngày 07/6/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Minh Để, sinh năm 1980

Trú tại: Thôn 8, xã Tân Xã, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Ngọc Hùng và Luật sư Đào Nguyên Thuật, Văn phòng luật sư Kết Nối, Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội. (có mặt)

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Tuất, sinh năm 1958

Trú tại: Số nhà 37, tổ 23, ngõ 350 đường Kim Giang, phường Đại Kim quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội. Nay là số nhà 37, tổ 15, ngõ 350 đường Kim Giang, phường Đại Kim quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Thị Nga, Trung tâm tư vấn pháp luật cho người nghèo và phát triển cộng đồng; địa chỉ: Số 4 Nguyễn Thượng Hiền, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội. (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Hiền, sinh năm 1970 (có mặt)

2. Ông Nguyễn Xuân Sang, sinh năm 1963. (có mặt)

Cùng trú tại: Thôn 8, xã Thạch Hòa, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

3. Ông Nguyễn Văn Quế, sinh năm 1959.

Trú tại: Số nhà 37, tổ 15, ngõ 350 đường Kim Giang, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội. (vắng mặt)

4. Chị Nguyễn Thị Toàn, sinh năm 1977

Trú tại: Thôn 8, xã Tân Xã, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội. (có mặt)

5. Ủy ban nhân dân xã Tân Xã, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội

Trụ sở: Xã Tân Xã, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đức Thắng, Chủ tịch UBND xã Tân Xã.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân Hương, Chức vụ: Công chức Địa chính Xây dựng. Văn bản ủy quyền ngày 09/02/2021. (Vắng mặt)

6. Ủy ban nhân dân huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

Trụ sở: Thị trấn Liên Quan, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh Hồng, Chủ tịch UBND huyện Thạch Thất.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tuấn Chinh, Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thạch Thất. Văn bản ủy quyền số 30/GUQ-UBND ngày 13/11/2020. (Xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo nguyên đơn anh Nguyễn Minh Để trình bày:***

Ngày 18/02/2004, anh có chuyển nhượng một phần diện tích đất tại thửa đất số 194, tờ bản đồ số 8 tại địa chỉ Đội 8 xóm Than, xã Tân Xã, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội cho bà Nguyễn Thị Hiền với diện tích 661m^2 có tứ cận như sau: Phía Đông giáp với con đường đi lại có chiều dài là 33m, phía Tây giáp với đất anh Đạt có chiều dài 34m, phía Nam giáp với đất anh Đắc có chiều dài là 18,5m, phía Bắc giáp với đất còn lại của gia đình có chiều dài là 21m.

Sau khi hai bên đã thống nhất và tiến hành việc chuyển nhượng, bà Nguyễn Thị Hiền đã xây tường bao đúng theo phần diện tích 661m^2 (vẫn chừa lại lối đi riêng của gia đình anh). Tuy nhiên, khi bà Hiền làm hồ sơ xin cấp GCNQSD đất các thông tin về chiều dài, chiều rộng, các cạnh đều chính xác, tuy nhiên phần diện tích chuyển nhượng được kê khai là 738m^2 (tức là kê khai chiếm cả phần đất thuộc quyền sở hữu sử dụng của gia đình anh để lại làm lối đi riêng). Việc kê khai này không phù hợp với thực tế đã bàn giao, không đúng theo diện tích được các bên thỏa thuận, không phù hợp với việc tính toán dựa trên thông số chiều dài, chiều rộng các cạnh. Do đó, toàn bộ diện tích đất bên trong của gia đình anh không còn lối đi lại, mặc dù trên thực tế, lối đi của gia đình anh để lại vẫn tồn tại. Tổng diện tích chênh lệch so với thực tế chuyển nhượng cũng chính là phần diện tích đất làm lối đi của gia đình anh là 77m^2.

Qua tìm hiểu, anh được biết hiện nay bà Hiền đã chuyển nhượng toàn bộ 738m^2 cho bà Nguyễn Thị Tuất và bà Tuất đã được UBND huyện Thạch Thất cấp GCNQSD đất số AH 741989 ngày 15/5/2008 (trong đó bao gồm cả phần diện tích đất của gia đình anh sử dụng làm lối đi riêng). Vụ việc đã được hòa giải nhiều lần tại UBND xã Tân Xã nhưng hòa giải không thành.

Nay anh khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội:

- Hủy một phần GCNQSD đất số AH 741989 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 15/5/2008 cho bà Tuất đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 08 xã Tân Xã, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

- Công nhận phần diện tích đất 77m^2 đang tranh chấp mà bà Tuất đã kê khai trong GCNQSD đất số AH 741989 UBND do huyện Thạch Thất cấp ngày 15/5/2008 cho bà Tuất đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 08 diện tích 857m^2 thuộc quyền sở hữu sử dụng hợp pháp của anh.

**** Bị đơn bà Nguyễn Thị Tuất trình bày*:**

Ngày 19/3/2008 bà có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Hiền 2 thửa đất: Thửa đất số 192 diện tích 119m^2; thửa đất số 194 diện tích 738m^2 thuộc tờ bản đồ số 08, xã Tân Xã, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội. Tổng diện tích đất mà bà nhận chuyện nhượng của hai thửa đất là 857m^2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã Tân Xã, huyện Thạch Thất, chứng thực ngày 19/3/2008. Tổng giá trị của cả hai thửa đất bà nhận chuyển nhượng là 490.000.000đ, bà đã thanh toán đủ tiền cho ông Sang bà Hiền.

Hai thửa đất của bà Hiền khi chuyển nhượng cho bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nội dung ghi rõ đất ở lâu dài và sử dụng riêng của bà Hiền. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà và vợ chồng bà Hiền là đúng theo quy định của pháp luật. Diện tích bà nhận chuyển nhượng theo đúng như diện tích mà chị Hiền đã được UBND huyện Thạch Thất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/9/2007.

Ngày 15/5/2008 bà được UBND huyện Thạch Thất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 741989 mang tên bà là Nguyễn Thị Tuất, diện tích đất ở lâu dài là 857m^2. Việc bà nhận chuyển nhượng 2 thửa đất trên là hợp pháp và hoàn toàn tự nguyện không ép buộc và đã làm các thủ tục sang tên đổi chủ theo quy định của pháp luật Nhà nước. Bà không gặp bất kỳ sự vướng mắc từ khi nhận chuyển nhượng. Bà đóng thuế sử dụng đất hàng năm của diện tích đất nói trên đúng quy định của Nhà nước.

Năm 2019 anh Nguyễn Minh Để có đơn khởi kiện bà yêu cầu bà trả 77m^2 đất trong diện tích đất mà bà đã được cấp GCNQSD đất số AH 741989, theo anh Để đây là diện tích lối đi của nhà anh Để. Anh Để cho rằng diện tích đất 738m^2 mà bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Hiền năm 2008 trước đây có nguồn gốc là của anh Để; năm 2004 anh Để bán cho ông Sang bà Hiền trong giấy tờ mua bán viết tay chỉ ghi 661m^2, nhưng khi bà Hiền kê khai xin cấp GCNQSD đất và được cấp là 738m^2, chênh lệch diện tích là 77m^2. Bà Hiền công nhận rằng diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà là 738m^2 theo đúng như GCNQSD đất mà bà đã được UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 18/9/2007 trước khi chuyển nhượng cho bà.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Để, bà đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của anh Để vì thực tế toàn bộ lối đi anh Để đang sử dụng là nằm trong giấy CNQSDĐ của gia đình bà. Nếu gia đình anh Để và các gia đình bên trong muốn đi trên mảnh đất của bà thì anh Để và các gia đình phải trả bà giá trị quyền sử dụng đất theo giá tại thời điểm hiện tại. Gia đình chị Hiền và anh Sang kê khai không đúng khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy chị Hiền và anh Sang phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà 77m^2 đất còn thiếu trong hợp đồng mua bán nói trên.

Bà Nguyễn Thị Tuất có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án: Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị Hiền phải có trách nhiệm trả bà 77m^2 đất ở lâu dài còn thiếu theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 471/HĐCN ngày 19/3/2008.

Để tạo điều kiện hòa giải cho các bên, bà đồng ý để ông Sang bà Hiền thanh toán diện tích 77m^2 còn thiếu với số tiền là 250.000.000 đồng.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân Sang và bà Nguyễn Thị Hiền trình bày:***

Năm 2007, gia đình ông bà có nhận chuyển nhượng diện tích 661m^2 đất tại thửa đất số 194, tờ bản đồ số 8, xã Tân Xã, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội của anh Nguyễn Minh Để.

Phần đất chuyển nhượng có vị trí cụ thể như sau: Phía Đông giáp với con đường để lại có chiều dài là 33m, phía Tây giáp với đất anh Đạt có chiều dài 34m, phía Nam giáp với đất anh Đắc có chiều dài là 18,5m, phía Bắc giáp với đất còn lại của gia đình anh Để có chiều dài là 21m.

Sau khi hai bên đã thống nhất và tiến hành việc chuyển nhượng, gia đình ông bà có thuê anh Đạt, anh Đắc và anh Để xây tường bao quanh khu đất cao 1,5m đúng với phần diện tích đất được chuyển nhượng là 661m^2 (vẫn chừa lại một lối đi riêng của gia đình anh Để) và giao toàn bộ hồ sơ đất cho anh Lê Văn Lợi là cán bộ địa chính xã Tân Xã đi làm thủ tục tách thửa đứng tên bà Nguyễn Thị Hiền.

Năm 2008, do không có nhu cầu sử dụng nên ông bà đã chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Tuất ở Hà Nội theo khuôn viên đã xây dựng tường bao. Ông bà không trực tiếp đi nhận GCNQSD đất nên đến khi có GCN thì lại làm thủ tục chuyển nhượng và sang tên luôn cho bà Nguyễn Thị Tuất.

Khi xảy ra tranh chấp giữa anh Để và bà Tuất, ông bà đã ra Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện xin lại bộ hồ sơ gốc thì mới phát hiện ra là địa chính xã đã nhận sai diện tích, vì các cạnh vẫn giữ nguyên như khi ông bà mua của gia đình anh Để. Bà Tuất có yêu cầu độc lập đòi ông bà 77m^2 đất là không có cơ sở vì hồ sơ gốc không có diện tích này, gia đình ông bà cũng không mua, không bán đường vào khu đất của gia đình anh Để. Khi ông bà bán đất cho bà Tuất thì đất đã có tường bao, ông bà bán trong khuôn viên tường bao này, không có phần ngõ đi.

Ông bà đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Để. Tuyên hủy một phần GCNQSD đất số AH 741989 UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 15/5/2008 cho bà Tuất đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 08 để trả lại đường đi cho gia đình anh Nguyễn Minh Để.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Tuất, ông bà mong muốn bà Tuất chia sẻ thiệt hại với ông bà. Ông bà xin chịu 2/3 thiệt hại, bà Tuất chia sẻ với ông bà 1/3 thiệt hại để nhanh chóng giải quyết vụ án. Ông bà đồng ý với đề nghị của bà Tuất sẽ thanh toán 77m^2 đất còn thiếu theo hợp đồng chuyển nhượng với số tiền là 250.000.000 đồng.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị Toàn*** thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của anh Để.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Quế*** thống

nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Thị Tuất.

**** UBND xã Tân Xã, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội có quan điểm:***

Nguồn gốc thửa đất số 194 tờ bản đồ 08 diện tích 738m^2 được tách ra từ thửa đất số 30 tờ bản đồ số 08 tổng diện tích 3192m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Minh Để. Ngày 18/02/2004, ông Để chuyển nhượng một phần thửa đất cho bà Nguyễn Thị Hiền ở thôn 8, xã Thạch Hòa, theo hợp đồng chuyển nhượng và được UBND huyện tách thửa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đơn xin tách thửa ngày 10/5/2007 có xác nhận của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thạch Thất

UBND xã Tân Xã xác nhận ông Nguyễn Văn Để là người có đơn xin tách thửa và trong đơn xin tách thửa ông Để có thể hiện rõ sơ đồ tách thửa và kích thước các cạnh cụ thể và phần diện tích xin tách là 738m^2 của thửa 194.

Hiện tại, UBND xã không còn lưu trữ các hồ sơ liên quan đến việc chuyển nhượng và tách thửa nêu trên đề nghị Tòa án liên hệ Phòng Tài nguyên và Môi trường để thu thập các tài liệu chứng cứ về vấn đề này.

**** UBND huyện Thạch Thất, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội trình bày:***

Căn cứ hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội huyện Thạch Thất cho thấy: Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 08, diện tích 3.192m^2 tại xã Tân Xã, huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội) đã được UBND huyện Thạch Thất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0 522904 ngày 30/9/2004 đứng tên hộ ông Nguyễn Minh Để, trú tại đội 8, xã Tân Xã, huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội).

Ngày 10/5/2007, ông Nguyễn Minh Để làm thủ tục tách một phần diện tích thửa đất số 30 nêu trên là 738m^2 để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hiền, trú tại thôn 8, xã Thạch Hòa, huyện Thạch Thất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND xã Tân Xã chứng thực ngày 11/6/2007 và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký Hà Nội huyện Thạch Thất) đã tiếp nhận hồ sơ, ghi số Hợp đồng chuyển nhượng số 157/HĐCN ngày 22/6/2007 và xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/6/2008

Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 08, diện tích 3.192m^2 tại xã Tân Xã sau khi tách thửa thành 02 thửa gồm: Thửa đất số 195, tờ bản đồ số 08, diện tích 2.454m^2 và thửa đất số 194, tờ bản đồ số 08, diện tích 738m^2.

Ngày 07/9/2007, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thạch Thất ban hành Tờ trình số 434/TTr-TNMT về việc đề nghị UBND huyện Thạch Thất tách thửa đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với 02 thửa đất nêu trên.

Ngày 18/9/2007, Ủy ban nhân dân huyện Thạch Thất ban hành Quyết định số 1627/QĐ-UBND về việc tách thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo đó UBND huyện đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 754696 ngày 18/9/2007 đối với thửa đất số 195, tờ bản đồ số 08, diện tích 2.454m^2 đứng tên ông Nguyễn Minh Để, trú tại đội 8, xã Tân Xã và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 754699 ngày 18/9/2007 đối với thửa đất

số 194, tờ bản đồ số 08, diện tích 738m^2 đứng tên bà Nguyễn Thị Hiền, trú tại thôn 8, xã Thạch Hòa, huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội).

Ngày 19/3/2008, bà Nguyễn Thị Hiền làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 194, tờ bản đồ số 08, diện tích 738m^2 cho bà Nguyễn Thị Tuất, trú tại số 37, tổ 23, ngõ 350 phố Kim Giang, Đại Kim, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND xã Tân Xã chứng thực ngày 19/3/2008 và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội huyện Thạch Thất) đã tiếp nhận hồ sơ, ghi số Hợp đồng chuyển nhượng số 471/HĐCN ngày 08/4/2008 và xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/4/2008.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 194, tờ bản đồ số 08, diện tích 738m^2 và thửa đất số 192, tờ bản đồ số 08, diện tích 119m^2 tại xã Tân Xã, bà Nguyễn Thị Tuất đã làm thủ tục hợp 02 thửa đất này thành 01 thửa là thửa đất số 196, tờ bản đồ số 08, tổng diện tích 857m^2. Ngày 15/5/2008, UBND huyện Thạch Thất ban hành Quyết định số 1085/QĐ-UBND về việc hợp thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 741989 ngày 15/5/2008 đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 08 diện tích 857m^2, đứng tên là Nguyễn Thị Tuất, trú tại số 37, tổ 23, ngõ 350 Kim Giang, phố Đại Kim, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

Việc cấp Giấy chứng nhận và đăng ký biến động quyền sử dụng đối với các thửa đất nêu trên đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội huyện Thạch Thất) và các cơ quan Chức năng của huyện Thạch Thất tham mưu cho UBND huyện Thạch Thất thực hiện theo quy định của pháp luật.

Việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất số 196, tờ bản đồ số 08, diện tích 857m^2 tại xóm Than, xã Tân Xã, Thạch Thất, Thành phố Hà Nội giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Minh Để và bị đơn là bà Nguyễn Thị Tuất và bị đơn bà Nguyễn Thị Tuất yêu cầu Tòa án nhân dân buộc vợ chồng ông Nguyễn Xuân Sang và bà Nguyễn Thị Hiền có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Tuất 77m^2 đất ở còn thiếu của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 471/HĐCN ngày 19/3/2008 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội Huyện Thạch Thất đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và nguyên đơn anh Nguyễn Minh Để giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xác định diện tích lối đi đang tranh chấp có diện tích đo thực tế là 85m^2 là của riêng gia đình anh, không phải là lối đi chung.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Tuất trình bày:

Theo *Biên bản thống nhất đường đi chung* ngày 19/3/2008 giữa bà Hiền với ông Điệt (bố anh Để), anh Đắc (anh trai anh Để) về lối đi chung thì diện tích đất tranh chấp là lối đi chung của gia đình bà và gia đình anh Để. Bà Tuất đề

nghị HĐXX xác định diện tích đang tranh chấp ở phía Đông thửa đất 196, tờ bản đồ số 8 là lối đi chung của gia đình bà và gia đình anh Để.

Bà Tuất có đơn xin rút yêu cầu độc lập về việc buộc bà Hiền, ông Sang phải thanh toán giá trị 77m^2 đất còn thiếu theo hợp đồng chuyển nhượng do bà Hiền đã thanh toán cho bà số tiền là 250.000.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hiền, ông Nguyễn Văn Sang trình bày:

Thực hiện thỏa thuận giữa vợ chồng ông bà với bà Tuất, ngày 07/7/2021 ông bà đã thanh toán cho bà Tuất 77m^2 đất còn thiếu theo hợp đồng chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Bà Tuất phải trả lại lối đi cho anh Để và sử dụng đúng diện tích 661m^2 nhận chuyển nhượng. Diện tích đất vợ chồng ông bà chuyển nhượng cho bà Tuất chỉ trong phạm vi tường bao. Diện tích lối đi đang tranh chấp là của gia đình anh Để. Lối đi theo thỏa thuận giữa bà Hiền, ông Điệt bố anh Để và anh Đắc là lối đi phía Nam của thửa đất, không phải là diện tích lối đi đang tranh chấp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Toàn thống nhất với ý kiến của anh Để.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND huyện Thạch Thất; UBND xã Tân Xã và ông Nguyễn Văn Quế vắng mặt, HĐXX công bố lời khai của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

Quan điểm của Viện Kiểm sát nhân dân Thành Phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS. Xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, đủ người tham gia tố tụng. Bị đơn có yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt nên Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Về nội dung:

Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

UBND huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội cấp GCN cho bà Tuất đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 8 xã Tân Xã, huyện Thạch Thất là đúng đối tượng, nhưng không đúng về diện tích do đó không cần thiết phải hủy GCN này. Bà Tuất, anh Để có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được đính chính lại GCN theo quy định.

Do bị đơn bà Tuất rút yêu cầu khởi kiện độc lập nên đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Tuất đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hiền .

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

Nguyên đơn có yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt nên theo quy định tại Khoản 5 Điều 26, Điều 34 và Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự, thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Quế, UBDN xã Tân Xã, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội vắng mặt tại phiên tòa mặc dù đã được tống đạt hợp lệ quyết định hoãn phiên tòa. Đây là phiên tòa lần thứ hai, HĐXX xét xử vắng mặt ông Quế và UBND xã Tân Xã theo quy định tại Khoản 2 Điều 227 BLTTDS.

Về nội dung:

Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 08, diện tích 3.192m^2 tại xã Tân Xã, huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội) đã được UBND huyện Thạch Thất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0522904 ngày 30/9/2004 đứng tên hộ ông Nguyễn Minh Để, trú tại đội 8, xã Tân Xã, huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội).

Ngày 18/2/2004, anh Để có chuyển nhượng diện tích 661m^2 đất tại thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Hiền, số đo cụ thể như sau: Phía Đông giáp với con đường để lại có chiều dài là 33m, phía Tây giáp với đất anh Đạt có chiều dài 34m, phía Nam giáp với đất anh Đắc có chiều dài là 18,5m, phía Bắc giáp với đất còn lại của gia đình có chiều dài là 21m.

Ngày 18/9/2007, Ủy ban nhân dân huyện Thạch Thất ban hành Quyết định số 1627/QĐ-UBND về việc tách thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo đó UBND huyện đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 754696 ngày 18/9/2007 đối với thửa đất số 195, tờ bản đồ số 08, diện tích 2.454m^2 đứng tên ông Nguyễn Minh Để, trú tại đội 8, xã Tân Xã và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 754699 ngày 18/9/2007 đối với thửa đất số 194, tờ bản đồ số 08, diện tích 738m^2 đứng tên bà Nguyễn Thị Hiền, trú tại thôn 8, xã Thạch Hòa, huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội).

Theo ghi nhận tại GCN cấp cho bà Hiền thì thửa đất có chiều dài các cạnh trùng với mô tả tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Để và bà Hiền ngày 18/02/2004 và Đơn xin tách thửa đất ngày 10/5/2007 nhưng diện tích lại là 738m^2.

Anh Để và bà Hiền, ông Sang cùng xác nhận hai bên nhận chuyển nhượng là 661m^2, GCN ghi diện tích 738m^2 là không đúng với thực tế. Lý do có việc sai lệch về diện tích là do bà Hiền nhờ anh Lê Văn Lợi là địa chính xã làm hộ thủ tục xin cấp GCN đối với diện tích nhận chuyển nhượng của anh Để.

Đủ cơ sở xác định anh Để chuyển nhượng cho bà Hiền 661m^2 đất tại thửa đất số 194.

Ngày 19/3/2008, bà Nguyễn Thị Hiền làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 194, tờ bản đồ số 08, diện tích được ghi nhận trên GCN là 738m^2 cho bà Nguyễn Thị Tuất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND xã Tân Xã chứng thực ngày 19/3/2008 và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội huyện Thạch Thất) đã tiếp nhận hồ sơ, ghi số Hợp đồng chuyển nhượng số 471/HĐCN ngày 08/4/2008 và xác nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/4/2008.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 194, tờ bản đồ số 08, diện tích 738m^2 và thửa đất số 192, tờ bản đồ số 08, diện tích 119m^2 tại xã

Tân Xã, bà Nguyễn Thị Tuất đã làm thủ tục hợp 02 thửa đất này thành 01 thửa là thửa đất số 196, tờ bản đồ số 08, tổng diện tích 857m^2. Ngày 15/5/2008, UBND huyện Thạch Thất ban hành Quyết định số 1085/QĐ-UBND về việc hợp thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 741989 ngày 15/5/2008 đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 08 diện tích 857m^2, đứng tên là Nguyễn Thị Tuất, trú tại số 37, tổ 23, ngõ 350 Kim Giang, Đại Kim, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là phù hợp với quy định của pháp luật về nội dung và hình thức. UBND huyện Thạch Thất cấp GCN quyền sử dụng đất số AH 741989 ngày 15/5/2008 đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 08, đứng tên bà Nguyễn Thị Tuất, trú tại số 37, tổ 23, ngõ 350 Kim Giang, Đại Kim, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội là đúng đối tượng.

Tuy nhiên, khi bà Tuất nhận chuyển nhượng thửa đất 194 và 192 từ bà Hiền hai bên không đo đạc lại, bà Tuất thanh toán tiền cho bà Hiền trên cơ sở diện tích ghi trên GCN nên không phù hợp với thực tế sử dụng.

Theo hợp đồng chuyển nhượng, cạnh phía Đông thửa đất giáp với con đường đi lại có chiều dài là 33m, phía Tây giáp với đất anh Đạt có chiều dài 34m, phía Nam giáp với đất anh Đắc có chiều dài là 18,5m, phía Bắc giáp với đất còn lại của gia đình có chiều dài là 21m, với kích thước các tứ cận như trên thì diện tích là 637,4m^2.

Theo GCN được cấp thửa đất 194 có chiều dài các cạnh như sau: Cạnh phía Đông dài 33m; cạnh phía Tây dài 34,75m; cạnh phía Nam dài 20,95m, cạnh phía Bắc dài 24,82m, diện tích là 738m^2.

Qua đo đạc thực tế thửa đất 194 có chiều dài các cạnh như sau: Cạnh phía Đông dài 33,01m; cạnh phía Tây dài 34,75m; cạnh phía Nam dài 20,95m, cạnh phía Bắc dài 24,82m, diện tích là 746m^2. Như vậy, diện tích ghi nhận trên GCN đối với thửa đất 194 là không phù hợp với thực tế.

Thực tế thửa đất 194 có diện tích 746m^2, ngoài tranh chấp giữa anh Để và bà Tuất thì không có tranh chấp về mốc giới với các hộ liền kề nên đủ cơ sở xác định thửa đất 194 có diện tích 746m^2. Như trên đã phân tích, anh Để chuyển nhượng diện tích 661m^2 cho bà Hiền, bà Hiền chuyển nhượng cho bà Tuất nên giao bà Tuất sử dụng diện tích 661m^2; giao anh Để sử dụng diện tích 85m^2 đất còn lại.

Sau khi xác định lại diện tích chuyển nhượng, thửa đất 196 tờ bản đồ số 08 thuộc quyền sử dụng của bà Tuất có diện tích là 780m^2 (661m^2+ 119m^2). Diện tích 85m^2 còn lại thuộc quyền sử dụng của anh Để.(có sơ đồ kèm theo).

Như trên đã phân tích, UBND huyện Thạch Thất cấp GCN quyền sử dụng đất số AH 741989 đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 08, đứng tên bà Nguyễn Thị Tuất là đúng đối tượng, nên không cần thiết phải hủy GCN số AH 741989 do UBND huyện Thạch Thất cấp cho bà Tuất đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 08. Bà Tuất, anh Để có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được đính chính lại GCNQSDĐ đối với thửa đất số 195,196 tờ bản đồ số 08, xã Tân Xã, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội theo quy định.

Đối với yêu cầu của bà Tuất đề nghị tòa án xác định, diện tích đất tranh chấp là lối đi chung của gia đình bà Tuất và anh Để nhận thấy: *Biên bản thống*

nhất đường đi chung ngày 19/3/2008 giữa bà Hiền với ông Điệt (bố anh Để), anh Đắc (anh trai anh Để) về lối đi chung không mô tả rõ lối đi chung ở phía cạnh phía Đông hay cạnh phía Nam của thửa đất tranh chấp. Mặt khác, tại thời điểm các bên ký *Biên bản thống nhất đường đi chung* này thì anh Để là chủ sử dụng đất, không phải là ông Điệt và anh Đắc nên không có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp là lối đi chung của gia đình bà Tuất với gia đình anh Để.

Diện tích thửa đất 194 bà Tuất nhận chuyển nhượng từ bà Hiền có diện tích 661m^2. Bà Tuất thanh toán cho bà Hiền số tiền tương đương với diện tích 738m^2 nên cần buộc bà Hiền, ông Sang phải thanh toán cho bà Tuất giá trị của 77m^2. Quá trình giải quyết vụ kiện, các đương sự tự nguyện thỏa thuận theo đó vợ chồng bà Hiền đã thanh toán cho bà Tuất 250.000.000 đồng đối với diện tích 77m^2 đất còn thiếu theo thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng. Bà Tuất đã rút đơn khởi kiện yêu cầu độc lập đối với bà Hiền, việc rút đơn của bà Tuất là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Tuất.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của HĐXX.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Minh Để

Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Tuất

Bác các yêu cầu khác của các bên đương sự.

Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nguyên đơn anh Để không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại dự phí đã nộp.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Tuất là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 26, 34, 147, 203, 227, 235, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự.
- Căn cứ Điều 164, 165, 697, 698, 699, 700, 701 Bộ luật dân sự 2005.
- Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003 sửa đổi bổ sung năm 2009, Luật Đất đai năm 2013.
- Điểm đ Khoản 1Điều 12, Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH 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 anh Nguyễn Minh Để đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Tuất về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc bà Nguyễn Thị Tuất trả lại anh Nguyễn Minh Để diện tích 85m^2 đất thuộc thửa đất số 196 tờ bản đồ số 08, xã Tân Xã, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội

Xác định:

- Bà Nguyễn Thị Tuất có toàn quyền sử dụng 780m^2 đất thuộc thửa đất số 196 tờ bản đồ số 08, xã Tân Xã, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội. Được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 1 trên sơ đồ kèm theo bản án.

- Anh Nguyễn Minh Để toàn quyền sử dụng 85m^2 đất thuộc thửa đất số 196 tờ bản đồ số 08, xã Tân Xã, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội. Được giới hạn bởi các điểm 2, 3, 4, 5, 6, 2 trên sơ đồ kèm theo bản án.

Bà Nguyễn Thị Tuất, anh Nguyễn Minh Để có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được đính chính lại GCNQSDĐ đối với thửa đất số 195,196 tờ bản đồ số 08, xã Tân Xã, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội theo quy định. (có sơ đồ kèm theo)

Bác các yêu cầu khác của các bên đương sự

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bị đơn bà Nguyễn Thị Tuất đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hiền.

3.Về án phí:

- Anh Nguyễn Minh Để không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại 1.925.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 06998 ngày 24/12/2019 của Chi cục thi hành án huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn bà Nguyễn Thị Tuất.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 của 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm, các 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 bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án.

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

Nơi nhận:
- *VKSNDTP Hà Nội;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu văn phòng;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

Trần Thị Liên Anh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

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

Nơi nhận:
- VKSNDTP Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Liên Anh