TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẠ LONG** **TỈNH QUẢNG NINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2023/HNGĐ- ST
Ngày: 28/6/2023
"V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẠ LONG, TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà : Bà Nguyễn Thị Giang Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Đức Nhân và ông Nguyễn Đăng Cường

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Anh Tuấn - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hạ Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long *tham gia phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Ngọc Tú - Kiểm sát viên.

Ngày 28/6/2023, tại Phòng xử án - Toà án nhân dân thành phố Hạ Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 27/2022/TLST - DS ngày 22/3/2022 về việc: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2023/QĐXXST- DS ngày 26 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Chị Trương Thu H, sinh năm 1996. Nơi thường trú: Tổ 1, khu 4, phường B, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H2, sinh năm 1968. Nơi thường trú: Tổ 3A, khu 1A, phường H3, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, có mặt. (Hợp đồng ủy quyền ngày 14/02/2022 giữa chị Trương Thu H và bà Nguyễn Thị Thu H2, đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Hạ Long ngày 14/02/2022)

2. Bị đơn: Ông Đoàn Hữu T, sinh năm 1968 và vợ là bà Bùi Thị H5, sinh năm 1976. Đều thường trú tại: Tổ 1, khu 4, phường B, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Ông T có mặt, bà H5 vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đặng Văn T2, sinh năm 1957. Nơi thường trú: Tổ 4, khu 8, phường H, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, có mặt. (Hợp đồng ủy quyền ngày 22/6/2022 giữa ông Đoàn Hữu T - bà Bùi Thị H5 và ông Đặng Văn T2, được công chứng tại Văn phòng công chứng Hạ Long ngày 22/6/2022)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, trong bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bố mẹ đẻ của chị H là ông Trương Đức T3, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị H6, sinh năm 1961; ông T3 - bà H6 sinh được 02 người con là Trương Thị Thanh H7, sinh năm 1982 và Trương Thu H, sinh năm 1996. Ngày 03/9/2013, ông T3 - bà H6 được UBND thành phố Hạ Long cấp Giấy chứng nhận QSD đất số sổ BM 091548; số vào sổ cấp GCN: CH 02897 đối với thửa đất số 86, tờ bản đồ địa chính số 64, tại địa chỉ: Tổ 1, khu 4, phường B, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh với diện tích 399.7m^2; trong đó: Hình thức sử dụng riêng: 399,7m^2; mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm; thời hạn sử dụng đất 50 năm (đến năm 2053); nguồn gốc sử dụng: nhà nước công nhận QSD đất. Bà H6 mất vào ngày 24/10/2018. Di sản thừa kế bà H6 để lại trong đó có giá trị ½ QSD đất tại thửa đất nêu trên. Ngày 20/02/2019, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà H6 gồn: Ông T3 (cH6) và 02 con là chị H, chị H7 thống nhất thỏa thuận chia dia sản thừa kế đối với thửa đất nêu trên và đã lập văn bản được Văn phòng công chứng Hạ Long chứng nhận ngày 20/02/2019, theo đó thỏa thuận: Giao toàn bộ trị giá ½ thửa đất nêu trên cho ông T3 được toàn quyền sử dụng. Ông Trương Đức T3 chết vào ngày 13/4/2019 và chưa T2 hiện việc đăng ký nhận di sản thừa kế tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Ngày 06/4/2020, chị H và chị H7 đã T2 hiện thỏa thuận phân chia di sản thừa kế do ông Trương Đức T3 để lại nêu trên và đã lập văn bản được công chứng tại Văn phòng công chứng Quảng Ninh. Nội dung thỏa thuận phân chia di sản như sau: bà H và bà H7 đồng ý tặng cho toàn bộ kỷ phần mà bà được hưởng trong khối di sản thừa kế do ông T3 để lại cho bà H. Bà H đồng ý nhận kỷ phần thừa kế mà bà H7 tặng cho nêu trên. Sau khi T2 hiện thỏa thuận phân chia di sản thừa kế nêu trên, chị H đã làm thủ tục nhận di sản thừa kế theo quy định của pháp luật tại Văn phòng đăng ký QSD đất thuộc UBND thành phố Hạ Long, thì chị H mới được biết ông Đoàn Hữu T và vợ là bà Bùi Thị H5 là người sử dụng đất giáp ranh đã lấn chiếm đất 113,4m^2 đất thuộc thửa đất ông T3 - bà H6 để lại. Ngay sau đó chị H đã nhiều lần gặp ông T - bà H5 để giải quyết về việc vợ ông T lấn chiếm đất trong phần đất là di sản do ông T3 để lại, nhưng không có kết quả.

Tại buổi hòa giải tranh chấp đất đai giữa chị H và hộ ông T vào ngày 26/02/2021 tại UBND phường B, thành phố Hạ Long, ông T đưa ra quan điểm: Năm 2015 ông đã mua diện tích 20m^2 của ông T3 - bà H6 để mở rộng làm sân và

ông T đã T2 hiện việc làm sân ngay trong năm 2015. Năm 2017, ông T3 - bà H6 tiếp tục để lại cho ông T thêm một phần diện tích đất, vị trí trước nhà ông T (từ đầu hồi nhà chạy thẳng xuống dưới đường cầu B). Tổng hai đợt mua đất của ông T3 - bà H6 khoảng 200m^2. Ông T không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh việc ông đã nhận chuyển nH đất hai lần của ông T3 - bà H6 nên việc hòa giải tại UBND phường B không thành.

Vì vậy chị H khởi kiện ông T - bà H5 với yêu cầu: Buộc ông T - bà H5 phải trả lại cho chị diện tích đất đã lấn chiếm là 113,4m^2 đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ số 64, địa chỉ: Tổ 1, khu 4, phường B, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Tại phiên tòa, chị H có quan điểm yêu cầu ông T - bà H5 phải trả lại diện tích 114,5m^2 theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/8/2022 của Tòa án.

Tại Bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, bị đơn ông Đoàn Hữu T và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thửa đất vợ cH6 ông đang ở có vị trí giáp ranh với thửa đất của ông T3 - bà H6, là thửa số 2, tờ bản đồ số 64, diện tích đất ở 69,8m^2, địa chỉ thửa đất: Tổ 1, khu 4, phường B, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, đã được UBND thành phố Hạ Long cấp Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số sổ CK 68186, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSD đất số CH 20452, do UBND thành phố Hạ Long cấp cho ông bà vào ngày 22/02/2018. Năm 2015, ông Trương Đức T3 - bà Nguyễn Thị H6 đã nhượng lại cho vợ cH6 ông 20m^2 thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ địa chính số 64, tại địa chỉ: Tổ 1, khu 4, phường B, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh do ông T3 - bà H6 được UBND thành phố Hạ Long cấp Giấy chứng nhận QSD đất số sổ BM 091548; số vào sổ cấp GCN: CH 02897, với giá 7.000.000 đồng. Sau đó ông đã làm sân trên diện tích đất 20m^2 này vào năm 2015. Năm 2017, ông T3 - bà H6 lại nhượng thêm một phần diện tích đất phía trước cửa nhà của ông để ông mở rộng làm sân và ngõ (từ đầu hồi nhà cấp bốn của ông chạy thẳng xuống đường cầu B). Ông có yêu cầu ông T3 - bà H6 cung cấp toàn bộ giấy tờ để hai gia đình làm thủ tục sang tên chuyển nhượng qua phòng công chứng (mới đầu ông T3 nói đất chưa có sổ, gặng hỏi mãi ông T3 nói đất đai đang thanh tra kiểm tra nên ông T3 - bà H6 để làm lấy sau). Ông đã giao tiền cho ông T3 - bà H6, bà H6 nhận tiền và ông T3 - bà H6 đã giao đất cho tôi. Cuối tháng 3 năm 2017 ông xây dựng mở rộng sân, làm ngõ và tường bao giữa hai gia đình. Trong suốt quá trình sử dụng hai bên gia đình không xảy ra tranh chấp. Tháng 10 năm 2017, thành phố Hạ Long tiến hành lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất và lập bản đồ địa chính, ông đã kê khai nộp thuế đất cho đến nay.

Năm 2020, hộ ông T3 cho máy xúc vào san gạt đất làm ảnh hưởng đến các hộ dân, ông và một số hộ dân gửi đơn đến UBND phường B đề nghị giả quyết thì ông mới được biết thửa đất của ông T3 - bà H6 đã được UBND thành phố Hạ Long cấp giấy chứng nhận QSD đất từ năm 2012. Khi xem Giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông T3 - bà H6 ông thấy ông T3 - bà H6 đã lập khống hồ sơ, giả mạo chữ

ký của các hộ giáp ranh (trong đó giả cả chữ ký của ông) để hợp thức hóa hồ sơ cấp đất. Vì vậy ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H và có yêu cầu phản tố: Yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận QSD đất cấp lần đầu cho ông T3 - bà H6 (thửa số 03, tờ bản đồ số 64, số sổ: B1979292) và các Giấy chứng nhận QSD đất tách ra từ thửa số 03 gồm: Thửa số 86, 87, 88 tờ bản đồ số 64.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 10/3/2023, ngày 17/8/2022 (Bút lúc số 153) đối với ông Đặng Văn T2 và Biên bản hòa giải ngày 18/4/2023 (Bút lục số 235, 236), ông Đặng Văn T2 có quan điểm: Ông T - bà H5 cón nhận chuyển nhượng đất hai lần của ông T3 - bà H6, lần thứ nhất vào năm 2015, lần thứ hai vào năm 2017. Khi đó ông T3 - bà H6 và ông T - bà H5 có giấy viết tay; tuy nhiên ông T - bà H5 không giao nộp cho Tòa án hai giấy viết tay nêu trên vì hợp đồng chuyển nhượng đất này không liên quan đến phạm vi khởi kiện của nguyên đơn, vì nguyên đơn không khởi kiện tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ kiện đòi lại đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, năm 2015 ông T làm sân; đến năm 2017 làm tường rào, cổng, xây tường phía trước nhà giáp với đường 18 (mục đích ban đầu là xây lán tạm để kinh doanh đá xẻ nhưng khi đang xây dựng thì UBND phường B yêu cầu dừng lại vì đất thuộc diện quy hoạch). Giấy chứng nhận QSD đất số 03 cấp cho ông T3 - bà H6 đã vi phạm các nội dung sau: Hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận QSD đất năm 2009 không có ngày, tháng, không thể hiện cấp diện tích bao nhiêu; văn bản phân chia di sản thể hiện là 773,1 m2 nhưng có chữ viết chèn thêm vào 2.700m2; có sự giả mạo chữ ký của ông T, ông Chung và ông Tuân (các hộ giáp ranh); hồ sơ thẩm định của UBND thành phố Hạ Long không đảm bảo; biên bản kiểm tra T2 địa ngày 20/7/2011 về mặt hình thức có ghi mỗi tên ông T3 nhưng pần ký lại có đầy đủ các thành phần nên biên bản này không đảm bảo tính khách quan, nên Giấy chứng nhận QSD đất số 03 là trái pháp luật. Hiện nay ông T đang kiến nghị UBND thành phố Hạ Long thu hồi Giấy chứng nhận QSD đất nêu trên để cấp lại cho đúng diện tích (chưa có kết quả giải quyết); vì vậy diện tích 113,4m^2 nguyên đơn đang yêu cầu đòi lại không thuộc quyền sử dụng của ông T3 - bà H6 mà thuộc sự quản lý của UBND phường B; ông T không được biết diện tích đất này đã được cấp cho ông T3 - bà H6 nên ông T - bà H5 không chấp nhận trả lại đất cho chị H.

Bà Bùi Thị H5 đã được triệu tập tham gia tố tụng, tham gia phiên hòa giải nhưng đều vắng mặt, vì vậy không có quan điểm về việc giải quyết vụ án.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/8/2023 của TAND thành phố Hạ Long thể hiện: Diện tích đất 114,5m^2 đang tranh chấp nằm trong Giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông T3 - bà H6 vào năm 2013, là thửa số 86, tờ bản đồ địa chính số 64, địa chỉ: Tổ 1, khu 4, phường B, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh

Vị trí phần đất tranh chấp theo bản đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất do Công ty Cổ phần tư vấn khảo sát và đo đạc bản đồ Hạ Long lập ngày 15/8/2022 thể hiện như sau:

Vị trí thửa đất số 86, tờ bản đổ số 64 mang tên ông Trương Đức T3 - bà Nguyễn Thị H6: Diện tích 339,7m^2. Phía Đông Bắc giáp Quốc lộ 18; phía Đông Nam giáp thửa đất số 87; phía Tây Nam một phần giáp thửa đất nhà ông Đoàn Hữu T - bà Bùi Thị H5; phía Tây Bắc giáp ngõ vào nhà ông Đoàn Hữu T và ông Hoàng Chính

Vị trí phần đất tranh chấp: Nằm ở phía Tây Bắc của thửa số 86 tờ bản đồ số 64; được ký hiện là: S1+S2, diện tích 113,4m^2.

Trên đất có các công trình do ông T - bà H5 xây dựng, gồm: sân lát gạch + bê tông, tường bao xây gạch đỏ + hoa thép; mái tôn khung thép; một phần tường bao xây gạch xỉ tiếp giáp với đường 18 (lán tạm)

- Quan điểm của UBND thành phố Hạ Long: Việc cấp giấy chứng nhận QSD đất số 03 tờ bản đồ số 64 (cấp lần đầu) cho hộ ông T3 - bà H6 đã đảm bảo quy định tại Điều 136 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 cảu Chính phủ. Việc giải quyết hồ sơ xin tách thửa chuyển nhượng của hộ ông T3 - bà H6 từ thửa số 03 thành các thửa số 86, 87, 88 là đúng quy định tại Điều 19 Nghị định số 84/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ cho ông T3 - bà H6: Việc cấp Giấy chứng nhận đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Sau khi tách thửa, UBND thành phố Hạ Long đã thu hồi Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp đối việc thửa số 03 tờ bản đồ địa chính số 64 đã cấp cho ông T3 - bà H6.

Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long cũng đã nhận được Đơn của ông Đoàn Hữu T đề nghị xem xét lại việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa số 86, 87 tờ bản đồ địa chính số 64 và đã có văn bản số 8261/UBND-TNMT ngày 24/10/2022 về việc giải quyết đơn của ông Đoàn Hữu T, thể hiện: Việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông T3 - bà H6 là đảm bảo quy định của pháp luật.

- Quan điểm của UBND phường B về thời gian xây dựng công trình trên diện tích đất tranh chấp như sau:

Đối với phần sân, tường bao của ngôi nhà cấp bốn do ông T sửa chữa, xây dựng vào khoảng năm 2015: Không xin cấp giấy phép xây dựng, không báo cáo UBND phường. Phần tường lửng phía trước ngôi nhà, giáp với đường 18 do gia đình ông T xây dựng tháng 9/2019: Không xin cấp Giấy phép xây dựng, không báo cáo UBND phường. Ban quản lý cầu B (Công ty CP quản lý và xây dựng công trình giao thông 236) đã lập biên bản hiện trường đối với việc xây dựng của hộ ông T do vị trí xây dựng nằm trong phạm vi hành lang đường bộ, hộ ông T đã dừng việc xây dựng và giữ nguyên hiện trạng từ đó đến nay.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có quan điểm: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa là đảm bảo theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn ông Đoàn Hữu T đã T2 hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Bùi Thị H5 nhiều lần không có mặt theo yêu cầu của Toà án là vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quyền khởi kiện của nguyên đơn: Chị Trương Thu H và chị Trương Thị Thanh H7 là con ruột của ông Trương Đức T3 - bà Nguyễn Thị H6, được thừa hưởng di sản thừa kế của ông T3 - bà H6 để lại đối với quyền sử dụng thửa đất số 86, tờ bản đồ địa chính số 64, tại địa chỉ: Tổ 1, khu 4, phường B, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Chị H và chị H7 đã thỏa thuận chị H là người được hưởng toàn bộ di sản thừa kế nêu trên, vì vậy chị H có quyền khởi kiện vụ án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình theo quy định của pháp luật.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Là tranh chấp về quyền sử dụng đất; nguyên đơn, bị đơn đã được UBND phường B hòa giải nhưng không thành nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long theo quy định tại khoản 24 Điều 3; Điều 203 Luật đất đai; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 24 Điều 3; Điều 203 Luật đất đai, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long.

[3] Về sự vắng mặt của bị đơn bà Bùi Thị H5: Bà H5 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa; quá trình giải quyết vụ án bà H5 đã ủy quyền cho ông Đặng Văn T2 tham gia tố tụng; đến ngày xét xử bà H5 không có quan điểm gì về việc chấm dứt việc ủy quyền cho ông T2; vì vậy HĐXX tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà H5.

[4] Xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trương Thu H:

[4.1] Đối với yêu cầu buộc ông T - bà H5 trả lại diện tích đất 114,5m^2 cho rằng ông T đang lấn chiếm:

Diện tích đất 114,5m^2 thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ địa chính số 64; có nguồn gốc được tách ra từ thửa đất số 03 tờ bản đồ địa chính số 64 do UBND thành phố Hạ Long cấp cho ông T3 - bà H6 vào ngày 03/9/2013. Ông T cho rằng thửa số 03 và thửa đất số 86 UBND thành phố Hạ Long cấp cho ông T3 - bà T là không hợp pháp (vì các lý do đã nêu trong phần quan điểm của ông T) và ông T đang kiến nghị UBND thánh phố Hạ Long xem xét hủy hai Giấy chứng nhận QSD đất nêu trên nêu trên nhưng chưa có kết quả giải quyết của UBND thành phố Hạ Long, nên không thuộc quyền sử dụng của ông T3 - bà H6. Xét thấy: UBND thành phố Hạ Long đã có văn bản giải quyết đề nghị của ông T và khẳng định việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa số 03, sau đó tạc thành các thửa 86, 87, 88 cho ông T3 - bà H6 là đảm bảo quy định của pháp luật. Việc UBND thành phố Long cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa số 03 và thửa số 86 không xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông T - bà H5. Mặt khác, Giấy chứng nhận QSD

đất cấp cho thửa số 03 đã bị UBND thành phố Hạ Long thu hồi (sau khi tách ra thành 3 thửa 86, 87, 88) và đến thời điểm xét xử sơ thẩm, chưa có cơ quan có thẩm quyền nào kết luận việc UBND thành phố Hạ Long cấp thửa số 86 cho ông T3 - bà H6 là không đảm bảo quy định của pháp luật; nên đến nay Giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa số 86 là có giá trị pháp lý. Việc ông T yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa số 03 (đã bị thu hồi) và thửa số 86 là không có căn cứ do không xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông T - bà H5 đang là đương sự trong vụ án này theo quy định tại khoản 1 Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án, ông T có Đơn phản tố yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận QSD đất đối với các thửa số 03, 86, Tòa án cũng đã trả lại Đơn yêu cầu phản tố của ông T. Ông T khiếu nại và đã có Quyết định giải quyết khiếu nại của Chánh án TAND thành phố Hạ Long, Chánh án TAND tỉnh Quảng Ninh nội dung không chấp nhận Đơn khiếu nại của ông T; vì vậy yêu cầu hủy các giấy chứng nhận QSD đất của ông T không được chấp nhận xem xét.

Về việc sử dụng diện tích 114,5m^2: Quá trình giải quyết vụ án, ông T có quan điểm: Khi ông T3 - bà H6 còn sống, ông đã hai lần nhận chuyển nhượng một phần đất của ông bà. Cụ thể: lần thứ nhất vào năm 2015 và năm 2017 và sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng lần 1, ông đã làm sân; đến năm 2017 sau khi nhận chuyển nhượng lần 2 ông tiếp tục mở rộng sân, xây tường rào và phần tường lửng phía trước nhà, dẫn xuống đường lên cầu B. Tuy nhiên, quá trình hòa giải tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn tại UBND phường B và quá trình giải quyết vụ án tại tòa án, tại phiên tòa ông T đều không cung cấp được tài liệu, chứng cứ về việc ông đã hai lần nhận chuyển nhượng với tổng diện tích 114,5m2 của ông T3 - bà H6.

Về thời gian nhận chuyển nhượng đất:

Đối với lần chuyển nhượng thứ nhất: Chị H khai khi ông T làm sân (theo ông T khai vào năm 2015) thì ông T3 - bà H6 và gia đình chị không ai được biết vì diện tích làm sân nhỏ (20m^2), bố mẹ chị không sinh sống gần thửa đất của ông T (nhà ở cách nhà ông T khoảng 100m); thửa đất của bố mẹ chị rộng, không có tường rào ngăn cách giữa hai nhà; trên đất nhiều cỏ và lau sậy mọc cao; khi nhà ông T làm sân không thông báo cho bố mẹ chị nên bố mẹ chị và gia đình chị không phát hiện ra nên không có ý kiến gì về việc ông T - bà H5 làm sân sang thửa đất của mình. Đối với lần chuyển nhượng thứ hai gia đình chị được biết vào tháng 4/2019, khi đó ông T3 - bà H6 đã mất. Như vậy, ông T đang sử dụng tổng diện tích 114,5m^2 đất thuộc Giấy chứng nhận QSD đất của ông T3 - bà H6 nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã hai lần nhận chuyển nhượng đất của ông T3 - bà H6 và cũng không chứng minh được việc sử dụng 114,5m^2 là hợp pháp, nên có căn cứ xác định ông T - bà H5 đã lấn chiếm diện tích đất nêu trên của ông T3 - bà H6. lần thứ nhất vào năm 2015, lần thứ hai vào năm 2019. Việc ông T cho rằng đất cấp cho ông T3 - bà H6 là trái pháp luật nên ông không đồng ý trả lại là không có cơ sở nên không chấp nhận. Vì vậy, đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền cấp đất kết luận Giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông T3 - bà H6 là không hợp pháp, lập khống diện tích theo Đơn kiến của ông T thì ông T được quyền khởi kiện yêu cầu tuyên hai hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T3 - bà H6 và ông T - bà H5 là vô hiệu và xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật, vẫn đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T - bà H5.

[2.2] Đối với yêu cầu buộc bị đơn phải tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất 114,5m^2: Do yêu cầu đòi lại đất của nguyên đơn được chấp nhận, nên xác định được 114,5m^2 đất thuộc quyền sử dụng của chị H. Quan điểm của ông T không yêu cầu chị H phải thanh toán tiền các công trình đã xây dựng trên diện tích đất này. Vì vậy cần chấp nhận yêu cầu này của chị H, buộc ông T - bà H5 phải tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên đất tranh chấp.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trương Thu H.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm thuộc trường hợp không có giá ngạch là 300.000 đồng. Hoàn trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (đã nộp đủ).

[5] Về quyền kháng cáo: Chị H và ông T - bà H5 quyền kháng cáo trong thời hạn luật định.

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 266; Điều 267; Điều 271; Điều 273; Điều 200; Điều 202 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Khoản 24 Điều 3; Điều 203 của Luật đất đai;

- Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 147; Điều 271; Điều 273; Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 cảu 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trương Thu H;

2. Buộc ông Đoàn Hữu T và bà Bùi Thị H5 phải trả lại cho chị Trương Thu H quyền sử dụng diện tích 114,5m^2, thể hiện trên bản đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất ngày 15/8/2022 do Công ty Cổ phần tư vấn khảo sát và đo đạc bản đồ Hạ Long lập; có vị trí và ký hiệu là S1+S2, thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ địa chính số 64, tại địa chỉ: Tổ 4, khu 1, phường B, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 091548; số vào sổ: CH 02897, do UBND thành phố Hạ Long cấp cho ông Trương Đức T3 và bà Nguyễn Thị H6 vào ngày 03/9/2013 (Có sơ đồ đo vẽ kèm theo)

3. Buộc ông Đoàn Hữu T và bà Bùi Thị H5 phải tháo dỡ toàn bộ các công trình đã xây dựng trên diện tích đất 113,4 m^2 phải trả lại, gồm: sân lát gạch + bê tông, tường bao xây gạch đỏ + hoa thép; mái tôn khung thép; một phần tường bao xây gạch xỉ tiếp giáp với đường 18 (lán tạm)

4. Về án phí: Ông Đoàn Hữu T và bà Bùi Thị H5 phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại chị Trương Thu H số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000490 ngày 18/3/2022 của Chi cục án dân sự thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

5. Chị Trương Thị Thu H có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Bùi Thị H5 vắng mặt và ông Đoàn Hữu T (vắng mặt tại phần tuyên án) được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

6. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy đinh tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành 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, 7a, 7b Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được T2 hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

7. Sơ đồ xem xét, thẩm định tại chỗ là tài liệu không thể tách rời bản án này.

Nơi nhận:
-VKSND TP Hạ Long;
-TAND tỉnh Quảng Ninh;
-Chi cục thi hành án DS TP Hạ Long;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ;
-Lưu VP.

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

Nguyễn Thị Giang Thanh