

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN SÓC SƠN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **01/2021/DS-ST**

Ngày 12/01/2021.

*Về việc: Tranh chấp quyền sử
dụng đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN SÓC SƠN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Đỗ Duy Khoa**.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Đàm Hữu Long**.

2. Bà **Nguyễn Bích Liên**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Vũ Thu Trang** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Tuyết Lan** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22/12/2020 và ngày 12/01/2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 63/TLST-DS ngày 01/6/2020, về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 38/2020/QĐXX-ST ngày 01 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Tạ Ngọc Sắt**, sinh năm 1945; nơi cư trú: Thôn Hiền Lương, xã Hiền Ninh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Tạ Ngọc Sắt:

Ông **Vũ Văn Dũng** – Trợ giúp viên pháp lý, Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Ông **Tạ Văn Sáng**, sinh năm 1957; nơi cư trú: Thôn Hiền Lương, xã Hiền Ninh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà **Lê Thị Duật (Ruật)**, sinh năm 1945; nơi cư trú: Thôn Hiền Lương, xã Hiền Ninh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. (Vợ ông Sắt);

3.2. Anh **Tạ Văn Thao**, sinh năm 1981; nơi cư trú: Thôn Hiền Lương, xã Hiền Ninh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. (Con ông Sắt, bà Duật);

3.3. Chị **Nguyễn Thị Dịu**, sinh năm 1981; nơi cư trú: Thôn Hiền Lương, xã Hiền Ninh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. (Vợ anh Thao)

3.4. Cháu **Tạ Bảo Nam**, sinh năm 2005; nơi cư trú: Thôn Hiền Lương, xã Hiền Ninh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. (Con anh Thao, chị Dịu);

3.5. Cháu **Tạ Lam Trường**, sinh năm 2007; nơi cư trú: Thôn Hiền Lương, xã Hiền Ninh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. (Con anh Thao, chị Diệu);

Người đại diện theo pháp luật của cháu Tạ Bảo Nam và Tạ Lam Trường là bố mẹ của cháu: Anh **Tạ Văn Thao**, sinh năm 1981 và chị **Nguyễn Thị Diệu**, sinh năm 1981. Cùng trú tại: Thôn Hiền Lương, xã Hiền Ninh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Duật (Ruột), anh Tạ Văn Thao và chị Nguyễn Thị Diệu: Ông **Tạ Ngọc Sắt**, sinh năm 1945; nơi cư trú: Thôn Hiền Lương, xã Hiền Ninh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

3.6. Bà **Nguyễn Thị Lý**, sinh năm 1961; nơi cư trú: Thôn Hiền Lương, xã Hiền Ninh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. (Vợ ông Sáng);

3.7. Anh **Tạ Văn Thọ**, sinh năm 1986; nơi cư trú: Thôn Hiền Lương, xã Hiền Ninh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. (Con ông Sáng, bà Lý);

3.8. Cụ **Ngô Thị Vân**, sinh năm 1933; nơi cư trú: Thôn Hiền Lương, xã Hiền Ninh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. (Mẹ ông Sáng);

3.9. Ông **Tạ Quang Ánh**, sinh năm 1956; nơi cư trú: Thôn Hiền Lương, xã Hiền Ninh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. (Con cụ Khế, cụ Vân);

3.10. Ông **Tạ Văn Hữu**, sinh năm 1966; nơi cư trú: Thôn Hiền Lương, xã Hiền Ninh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. (Con cụ Khế, cụ Vân);

3.11. Bà **Tạ Thị Hồng**, sinh năm 1969; nơi cư trú: Thôn Nam Cường, xã Hiền Ninh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. (Con cụ Khế, cụ Vân);

3.12. Bà **Tạ Thị Thảo**, sinh năm 1971; nơi cư trú: Thôn Quảng Hội, xã Quang Tiến, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. (Con cụ Khế, cụ Vân);

3.13. Bà **Tạ Thị Hải**, sinh năm 1975; nơi cư trú: Thôn Hương Gia, xã Phú Cường, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. (Con cụ Khế, cụ Vân);

3.14. Ông **Tạ Văn Thế**, sinh năm 1976; nơi cư trú: Thôn Hiền Lương, xã Hiền Ninh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. (Con cụ Khế, cụ Vân);

** Người đại diện theo ủy quyền của anh Tạ Văn Thọ, cụ Ngô Thị Vân, ông Tạ Quang Ánh, ông Tạ Văn Hữu, bà Tạ Thị Hồng, bà Tạ Thị Thảo, bà Tạ Thị Hải và ông Tạ Văn Thế:* Ông **Tạ Văn Sáng**, sinh năm 1957; nơi cư trú: Thôn Hiền Lương, xã Hiền Ninh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

4. Người làm chứng: Ông **Nguyễn Văn Thuận**, sinh năm 1951; nơi cư trú: Thôn Hiền Lương, xã Hiền Ninh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

Có mặt: Ông Sắt, ông Sáng, bà Lý, ông Ánh, ông Dũng, ông Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

I. Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Tạ Ngọc S trình bày:

Diện tích đất gia đình ông đang ở hiện nay thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ 18 diện tích 206 m² ở thôn H, xã H, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội có nguồn gốc do bố mẹ để ông để lại, khi bố mẹ ông để lại đất cho ông không có giấy tờ

gì, bố mẹ ông đã chết. Diện tích đất bố mẹ ông để lại khoảng 1.500m². Năm 1976, khi ông đang đi bộ đội, chính quyền địa phương vận động những gia đình có đất rộng không có người ở thì bỏ ra để chia cho những gia đình chưa có đất ở. Lúc đó, mẹ ông ở nhà có giao đất cho tập thể, chính quyền địa phương có chia đất của gia đình nhà ông cho hộ ông Phan Văn H3 diện tích khoảng 840m² và hộ ông Nguyễn Văn T5 376m², gia đình ông còn lại 206m², khi chính quyền địa phương giao đất không có giấy tờ gì. Cũng trong thời gian ông đi bộ đội không có nhà, cụ Tạ Văn K (là bố ông Tạ Văn S1) có hỏi chị dâu ông là bà Hoàng Thị Đ để mượn đất trồng nhờ khóm tre để làm lạt và chị dâu ông đã đồng ý cho mượn. Sau này, gia đình ông Sáng đã chặt tre để xây quán bán hàng. Khi gia đình ông S1 xây quán, ông có nói chuyện với cụ Ngô Thị V (mẹ ông S1): “Nếu xây bé thì tôi cho xây, nếu xây to tôi không cho xây”. Đến nay, gia đình ông S1 không trả lại đất cho gia đình ông diện tích đất mà bố ông S1 đã mượn của gia đình ông. Việc ông xác định thửa đất của gia đình ông đang sử dụng có diện tích 206m² là ông căn cứ vào sổ diện tích ghi trên bản đồ đo đạc năm 1993 do Ủy ban nhân dân xã Hiền Ninh đang quản lý và gia đình ông đã nộp thuế sử dụng đất đối với diện tích đất 206m² trên từ năm 1994 đến nay. Khi ông đi bộ đội không có nhà, diện tích đất 206m² của gia đình ông do ông Nguyễn Văn T5 sử dụng. Năm 1983, ông xuất ngũ về địa phương, ông tường đất nhà ông chính quyền địa phương đã chia hết cho gia đình ông Nguyễn Văn T5 và gia đình ông Phan Văn H3, vì ông thấy toàn bộ diện tích đất của bố mẹ ông để lại đã được gia đình ông T5 và ông H3 sử dụng. Đến tháng 11 năm 1993, ông T5 đã bán cho ông một thửa đất (là diện tích đất hiện nay gia đình ông đang ở thuộc thửa số 39, tờ bản đồ 18 thôn H, xã H), khi nhận chuyển nhượng của ông T5, ông không biết thửa đất có diện tích bao nhiêu mét vuông. Thửa đất ông nhận chuyển nhượng của ông T5 là thửa đất ao, có các cạnh tiếp giáp: Phía Bắc giáp đường 35 đi Ủy ban nhân dân xã Hiền Ninh; phía Nam giáp đất nhà ông Tạ Văn H4 và ao nhà ông Tạ Văn Đ1; phía Đông giáp đất còn lại của nhà ông Nguyễn Văn T5; Phía Tây giáp nhà ông Tạ Văn H5. Giữa ông và ông T5 mua bán không lập văn bản mà chỉ thỏa thuận miệng, giá chuyển nhượng là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng), ông giao đủ tiền cho ông T5 và ông T5 đã giao đất cho ông, hai bên không đo diện tích đất cụ thể là bao nhiêu mét vuông. Sau khi mua đất của ông T5, ông đã san lấp mặt bằng và tháng 4 năm 1994, ông tiến hành xây nhà, ra ở trên phần đất nhận chuyển nhượng của ông T5. Đến năm 2000, ông được một số người dân trong làng nói cho biết: “Thửa đất trên là của nhà ông tại sao lại phải mua lại của ông T5”. Vì vậy, ông lên Ủy ban nhân dân xã để kiểm tra, theo Bản đồ năm 1993 do Ủy ban nhân dân xã Hiền Ninh đang quản lý thửa đất ông nhận chuyển nhượng của ông T5 thuộc thửa số 39, tờ bản đồ 18 ở thôn Hiền Lương có diện tích là 206m². Từ đó ông mới biết là diện tích đất gia đình ông sử dụng là 206m². Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông T5, các bên đã thực hiện xong, không còn tranh chấp gì, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Trên thửa đất số 39, tờ bản đồ 18, tích 206 m² thôn H, xã H, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội, gia đình ông đang ở, có những người sau: Ônh Tạ Ngọc

S, bà Lê Thị D1, anh Tạ Văn T, chị Nguyễn Thị D2, cháu Tạ Bảo N và cháu Tạ Lam T1. Ngoài ra, không còn ai. Các con khác của ông đã xây dựng gia đình và ở riêng, không ở trên diện tích đất này.

Đối với di chúc của cụ Tạ Văn K có nội dung để lại diện tích đất đang có tranh chấp cho anh Tạ Văn T2 (con ông S1) có xác nhận của ông Nguyễn Văn M - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Hiền Ninh ngày 05/5/1992 là không đúng với thực tế, cụ Khế không có quyền định đoạt đất của gia đình nhà ông và việc xác nhận của ông Nguyễn Văn M là không chính xác.

Nay, ông yêu cầu Tòa án buộc ông Tạ Văn S1 trả lại cho gia đình ông diện tích đất 27,45m² thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 18 thôn H, xã H, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội để gia đình ông được sử dụng đủ 206m² theo Bản đồ địa chính do Ủy ban nhân dân xã Hiền Ninh đang quản lý.

II. Bị đơn ông Tạ Văn S1 có lời khai trước Tòa án như sau:

Diện tích đất của gia đình ông đang sử dụng nằm trong thửa đất số 39, tờ bản đồ số 18 thôn H, xã H, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo Bản đồ địa chính do Ủy ban nhân dân xã Hiền Ninh đang quản lý. Đất đang tranh chấp có nguồn gốc là do bố mẹ ông đã cạp ao để trồng tre mà có. Năm 1992, bố ông là cụ Tạ Văn K đã lập di chúc để lại diện tích đất khoảng 35m² cho anh Tạ Văn T2 (con trai ông). Bản di chúc đã được Ủy ban nhân dân xã Hiền Ninh xác nhận ngày 05/5/1992. Năm 1993, gia đình ông chặt tre xây quán bán hàng. Đến năm 2002, bố ông chết. Sau khi bố ông chết, gia đình ông vẫn quản lý, sử dụng diện tích đất trên. Đến năm 2015, gia đình ông xây dựng lại các công trình trên đất như hiện nay để cho anh T2 ở và bán hàng. Diện tích đất bố ông để lại cho anh T2, hiện nay đo thực tế là 30m².

Về quan hệ huyết thống: Bố ông là Tạ Văn K (đã chết năm 2002) và mẹ ông là Ngô Thị V vẫn còn sống. Bố mẹ ông sinh được 09 người con lần lượt là: Tạ Quang Ah, sinh năm 1955; Tạ Văn S1, sinh năm 1957; Tạ Văn S2, sinh năm 1960 (Đã chết từ khi còn nhỏ); Tạ Văn T6, sinh năm 1963 (Đã chết từ khi còn nhỏ); Tạ Văn H, sinh năm 1966; Tạ Thị H1, sinh năm 1969; Tạ Thị T3, sinh năm 1971; Tạ Thị H2, sinh năm 1975 và Tạ Văn T4, sinh năm 1976. Ngoài ra, bố mẹ ông không còn con chung, con riêng, con nuôi nào khác.

Việc ông xuất trình di chúc của cụ Tạ Văn K cho Tòa án là để chứng minh về nguồn gốc của diện tích đất 30m² gia đình ông đang sử dụng nằm trong thửa đất số 39, tờ bản đồ số 18 thôn H, xã H giáp với phần đất nhà ông S là do bố mẹ ông cải tạo từ trước năm 1980 và để lại cho anh Tạ Văn T2. Ông không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết về việc chia di sản của cụ Tạ Văn K để lại trong vụ án này. Khi Cơ quan chức năng thực hiện việc đo vẽ bản đồ, cán bộ đo đã đo cả phần đất 30m² của gia đình ông và phần đất của gia đình ông S vào chung một thửa là không đúng với thực tế.

Về nguồn gốc đất của gia đình ông S đang ở nằm trong thửa đất số 39, tờ bản đồ số 18 thôn H, xã H có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn T5, vì ông T5 được chính quyền địa phương giao cho từ năm 1976. Năm 1993, ông T5 bán cho ông S chứ đất trên không phải là đất do cha ông của ông S để lại cho ông S.

Ông không đồng ý với yêu cầu của ông S, ông đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu của ông S để đảm bảo quyền lợi của gia đình ông đối với diện tích đất 30m² mà gia đình ông đang sử dụng nằm trong thửa đất số 39, tờ bản đồ số 18 thôn H, xã H, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

III. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có lời khai trước Tòa án như sau:

- Bà Lê Thị D1, anh Tạ Văn T và chị Nguyễn Thị D2 đều có lời khai nhất trí với ý kiến trình bày, yêu cầu của Nguyên đơn ông Tạ Ngọc S và ủy quyền cho ông Tạ Ngọc S tham gia tố tụng và giải quyết vụ án.

- Bà Nguyễn Thị L nhất trí với ý kiến trình bày và quan điểm của bị đơn ông Tạ Văn S1.

- Anh Tạ Văn T2 có lời khai xác định: Anh là con của ông Tạ Văn S1 và bà Nguyễn Thị L, hiện anh đang trực tiếp ở trên phần đất đang có tranh chấp, vì khi ông nội anh là cụ Tạ Văn K còn sống có lập di chúc ngày 07/4/1992 cho anh diện tích đất trên và bố anh là ông Tạ Văn S1 đã xây dựng cho anh các công trình hiện có trên đất. Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Ngọc S về việc yêu cầu gia đình anh trả lại toàn bộ diện tích đất trên. Anh không yêu cầu Tòa án chia di sản của cụ Tạ Văn K theo di chúc ngày 07/4/1992 trong vụ án này và anh ủy quyền cho bố anh là ông Tạ Văn S1 tham gia tố tụng và giải quyết vụ án.

- Cụ Ngô Thị V, ông Tạ Quang A, ông Tạ Văn H, bà Tạ Thị H1, bà Tạ Thị T3, bà Tạ Thị H2 và ông Tạ Văn T4 đều có lời khai: Cụ Tạ Văn K và cụ Ngô Thị V là vợ chồng, cụ Khế đã chết năm 2002. Cụ Khế và cụ Vân sinh được 09 người con lần lượt là: Tạ Quang A, sinh năm 1955; Tạ Văn S1, sinh năm 1957; Tạ Văn S2, sinh năm 1960 (Đã chết từ khi còn nhỏ); Tạ Văn T6, sinh năm 1963 (Đã chết từ khi còn nhỏ); Tạ Văn H, sinh năm 1966; Tạ Thị H1, sinh năm 1969; Tạ Thị T3, sinh năm 1971; Tạ Thị H2, sinh năm 1975 và Tạ Văn T4, sinh năm 1976. Ngoài ra, cụ K và cụ V không còn con chung, con riêng, con nuôi nào khác. Đối với diện tích đất đang có tranh chấp, có nguồn gốc do cụ K tôn tạo và sử dụng ổn định, cụ K đã lập di chúc để lại cho anh Tạ Văn T2, theo di chúc diện tích đất trên khoảng 35m², di chúc đã được Ủy ban nhân dân xã Hiền Ninh xác nhận ngày 05/5/1992, đồng thời không yêu cầu Tòa án chia thừa kế theo di chúc của cụ Tạ Văn K trong vụ án này và ủy quyền cho ông Tạ Văn S1 tham gia tố tụng, giải quyết vụ án.

IV. Người làm chứng ông Nguyễn Văn T5 có lời khai trước Tòa án như sau:

Năm 1975, gia đình ông được Hợp tác xã giao đất, diện tích đất nhà ông có diện tích gần 600m², trong đó có đất ở thổ cư và một phần đất ao khoảng 170m². Đến năm 1993, ông có bán cho ông S phần đất ao với giá 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng). Khi ông bán đất ao cho ông S, thì diện tích đất nhà ông chưa có sổ ô số thửa như bây giờ, việc mua bán đất ao giữa ông và ông S chỉ thỏa thuận miệng, hai bên không lập văn bản, ông S trả tiền cho ông và ông chỉ

mốc giới ao cho ông S. Sau đó, ông Sắt san lấp ao và đến năm 1994, ông S mới ra xây nhà và làm quán xát gạo trên phần đất ao trên. Vì trước đó, gia đình ông Sắt ở trên phần đất cũ do cha ông để lại cách thửa đất ao ông bán cho ông S là phần đất của gia đình cụ Tạ Văn Đ1, phần đất của gia đình cụ Tạ Văn Đ1 là đất ao, hiện nay đất ao của nhà cụ Đ1 vẫn còn. Khi ông bán đất ao cho ông S năm 1993, phần đất ao ông bán cho ông S có các cạnh tiếp giáp như sau: Cạnh phía Bắc giáp với mương thoát nước chung của thôn, qua mương mới đến phần đất của gia đình cụ Tạ Văn K (bố ông Tạ Văn S1), lúc này, cụ K đã xây quán bán hàng rồi, phần đất của cụ Tạ Văn K để lại hiện anh Tạ Văn T2 đang ở; Cạnh phía Nam giáp với phần đất ao nhà cụ Tạ Văn Đ1; Cạnh phía Đông giáp với phần đất thổ của gia đình nhà ông; Cạnh phía Tây giáp với phần đất của gia đình ông Tạ Văn H5. Khi ông bán đất ao cho ông S, thì đất làm quán bán hàng của gia đình cụ K (hiện nay anh Tạ Văn T2 con ông S1 đang ở) kéo dài hết theo trục đường cạnh phía Bắc của diện tích đất ao mà ông bán cho ông S, bao gồm cả phần đất mà gia đình ông S làm cổng ngõ đi ra đường nhựa hiện nay. Năm 1993, khi ông S mua đất ao của ông thì lối đi vào diện tích đất ao trên giáp với phần đất ao của cụ Tạ Văn Đ1 và đi chung vào lối đi với phần đất cũ của gia đình ông S có từ trước (hiện nay anh S3 con ông S đang ở). Đến năm 1995, gia đình ông S xây nhà trên phần đất ao ông bán cho ông S, do ông S và cụ K là anh em con chú con bác nên cụ K có cho ông S một phần đất ở đầu hồi quán giáp với đất nhà ông H5 để nhà ông S có lối đi ra đường cái to của thôn như hiện nay. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông S, các bên đã thực hiện xong, không còn tranh chấp gì và ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về nguồn gốc thửa đất mà anh Tạ Văn T2 đang ở, bán hàng hiện nay: Có nguồn gốc là ao của gia đình cụ K. Đến năm 1967, Hợp tác xã mở đường liên thôn nên đã lấy vào phần ao của gia đình cụ Khế nên cụ Khế đã lấp phần đất ao còn lại và trồng tre từ trước năm 1970. Sau này, gia đình cụ K xây quán bán hàng trên phần đất trên. Sau khi cụ K chết thì gia đình ông S1 quản lý.

Về phần đất của gia đình ông S đang ở hiện nay có nguồn gốc là đất ao mua lại của ông năm 1993, chứ không phải đất do cha ông của ông S để lại.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn ông Tạ Ngọc S vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị Tòa án buộc ông Tạ Văn S1 trả lại cho gia đình ông diện tích đất 27,45m² thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 18 thôn H, xã H, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội để gia đình nhà ông được sử dụng đủ 206m² theo Bản đồ địa chính do Ủy ban nhân dân xã Hiền Ninh đang quản lý.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Tạ Ngọc S sau khi phân tích các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định thửa thửa số 39, tờ bản đồ số 18 thôn H, xã H, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội là đất của gia đình ông S, có nguồn gốc cha ông để lại và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận thửa số 39, tờ bản đồ số 18 thôn H, xã H, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội diện tích 206m² thuộc quyền sử dụng của ông Tạ Ngọc S để đảm bảo quyền lợi của ông S.

- Bị đơn ông Tạ Văn S vẫn giữ nguyên quan điểm của mình, không nhất trí với yêu cầu của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị L và ông Tạ Quang A đều nhất trí với ý kiến trình bày và quan điểm của bị đơn.

Đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị D1, anh Tạ Văn T và chị Nguyễn Thị D2 là ông Tạ Ngọc S trình bày: Bà Lê Thị D1, anh Tạ Văn T và chị Nguyễn Thị D2 đều nhất trí với ý kiến trình bày và quan điểm của nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của cụ Ngô Thị V, anh Tạ Văn T2, ông Tạ Văn H, bà Tạ Thị H1, bà Tạ Thị T3, bà Tạ Thị H2 và ông Tạ Văn T5 là ông Tạ Văn S1 trình bày: Cụ Ngô Thị V, anh Tạ Văn T2, ông Tạ Văn H, bà Tạ Thị H1, bà Tạ Thị T3, bà Tạ Thị H2 và ông Tạ Văn T4 đều nhất trí với ý kiến trình bày và quan điểm của bị đơn.

- Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn T5 vẫn giữ nguyên lời khai của mình đã khai trước Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sóc Sơn phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng quy định của pháp luật; tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự tố tụng quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 100, Điều 166 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Ngọc S về việc yêu cầu ông Tạ Văn S1 phải trả lại 27,45m² đất thuộc thửa số 39, tờ bản đồ 18 thôn H, xã H, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, đánh giá đầy đủ, khách quan tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Ông Tạ Ngọc S có đơn khởi kiện tranh chấp đất đai yêu cầu ông Tạ Văn S1 trả lại diện tích đất 27,45m² thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 18 thôn H, xã H, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo Bản đồ địa chính do Ủy ban nhân dân xã Hiền Ninh đang quản lý, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông S lựa chọn Tòa án giải quyết. Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu của Nguyên đơn: Ông Tạ Ngọc S yêu cầu ông Tạ Văn S1 phải trả cho gia đình ông diện tích đất 27,45m² thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 18 thôn H, xã H, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội để gia đình nhà ông được sử dụng đủ 206m² theo Bản đồ địa chính do Ủy ban nhân dân xã Hiền Ninh đang quản lý. Ông xác định thửa đất của gia đình ông đang sử dụng có diện tích 206m² trên cơ sở căn cứ vào số diện tích trên bản đồ đo đạc năm 1993 do Ủy ban nhân dân xã Hiền Ninh đang quản lý và gia đình ông đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất đối với diện tích đất 206m² trên từ năm 1994 đến nay.

Tài liệu ông S xuất trình để chứng minh cho yêu cầu của mình gồm: Thông báo số 48a/TB-UBND ngày 09/8/2017 của Ủy ban nhân dân xã Hiền Ninh về việc kê khai hồ sơ cấp GCN QSDĐ đối với các trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn xã Hiền Ninh, đối với hộ ông Tạ Ngọc S thôn H, xã H đối với thửa đất số 39 tờ bản đồ 18 diện tích 206m² và các Biên lai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp của các năm từ 2013 đến 2020, các Biên lai không thể hiện diện tích đất được đóng thuế.

Ông S không xuất trình được các tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời khai của mình về việc toàn bộ diện tích đất 206m² thuộc thửa số 39, tờ bản đồ 18 thôn H, xã H có nguồn gốc là của bố ông để lại cho ông hoặc được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền qua các thời kỳ giao đất cũng như các tài liệu, chứng cứ chứng minh việc cụ Tạ Văn K (bố ông S1) mượn phần đất của gia đình ông (phần đất đang có tranh chấp) để trồng tre.

Những tài liệu, chứng cứ ông S1 xuất trình không thuộc một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Điều 18 Nghị định 43/NĐ-CB ngày 15/7/2014 (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 16, 17 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017) của Chính Phủ.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự: “*Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc*”. Xét, nghĩa vụ chứng minh thuộc trách nhiệm của ông S nhưng ông S đã không xuất trình được các tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời khai của mình là có căn cứ nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản đối chất ngày 04/8/2020 do Tòa án tiến hành lấy lời khai giữa ông Tạ Ngọc S và ông Nguyễn Văn T5, ông S1 thừa nhận diện tích đất gia đình ông đang ở hiện nay thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ 18 thôn H, xã H là do ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T5 vào năm 1993 với giá 2.000.000 đồng, khi nhận chuyển nhượng ông không biết diện tích đất nhận chuyển nhượng là bao nhiêu mét vuông mà chỉ xác định là một thửa đất, đến năm 1994 ông mới ra xây dựng nhà trên đất. Việc ông S xác định diện tích đất ông nhận chuyển nhượng của ông T5 có diện tích 206m² là ông căn cứ vào Bản đồ địa chính năm 1993 do UBND xã Hiền Ninh đang quản lý. Từ đó, xác định

ông S đã thừa nhận về nguồn gốc của diện tích đất gia đình ông đang sử dụng có nguồn gốc từ việc nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T5, là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự: *“Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì đương sự đó không phải chứng minh”*.

[2.2]. Bị đơn ông Tạ Văn S1 không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông S, ông xác định diện tích đất của gia đình ông đang sử dụng nằm trong thửa đất số 39, tờ bản đồ số 18 thôn H, xã H có nguồn gốc là do bố mẹ ông cải tạo mà có và để lại cho con trai ông là anh Tạ Văn T2. Vì, năm 1992, bố ông là cụ Tạ Văn K đã lập di chúc để lại diện tích đất khoảng 35m² cho anh Tạ Văn T2, bản di chúc trên đã được Ủy ban nhân dân xã H xác nhận ngày 05/5/1992. Năm 1993, gia đình ông chặt tre xây quán bán hàng và đến năm 2015, gia đình ông xây dựng lại các công trình trên đất như hiện nay để cho anh T2 ở và bán hàng, khi gia đình ông xây dựng công trình trên đất không ai có ý kiến phản đối, chính quyền địa phương cũng không có ý kiến gì. Diện tích đất bố ông để lại cho anh T2, hiện nay đo thực tế là 30m².

Tài liệu, chứng cứ ông S1 xuất trình là Bản di chúc đề nghị xác nhận của cụ Tạ Văn K lập ngày 07/4/1992 đã được UBND xã H xác nhận chữ ký của cụ K ngày 05/5/1992 để chứng minh cho nguồn gốc diện tích đất gia đình ông đang sử dụng.

[2.3]. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/7/2020 thể hiện: Toàn bộ phần diện tích đất gia đình ông S và gia đình ông S1 đang sử dụng thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ 18 thôn H, xã H. Theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Công ty TNHH thương mại và đo đạc bản đồ Chiến Thắng lập trên cơ sở các đương sự chỉ mốc giới, diện tích đo thực tế 220m². Trong đó, phần diện tích đất gia đình ông S đang sử dụng 190m²; phần đất gia đình ông S1 đang sử dụng 30m². Trên phần đất do gia đình ông S1 sử dụng đã xây dựng các công trình hết phần đất. Giữa phần đất của gia đình ông S và gia đình ông S1 đang sử dụng có một mương thoát nước chung của các hộ dân tại xóm Đ, thôn H, xã H. Mương thoát nước này là ranh giới phân định giữa phần đất của nhà ông Tạ Ngọc S và phần đất của gia đình ông Tạ Văn S1 do anh Tạ Văn T2 đang trực tiếp sử dụng.

[2.4]. Kết quả xác minh tại UBND xã H thể hiện: Cả phần diện tích đất gia đình ông S và gia đình ông S1 đang ở đều nằm trong thửa đất số 39, tờ bản đồ 18, diện tích 206m² theo Bản đồ đo đạc năm 1993 đã được Sở quản lý ruộng đất và đo đạc phê duyệt do UBND xã H đang quản lý. Trên bản đồ chỉ thể hiện thửa đất số 39, tờ bản đồ 18, diện tích 206m², không thể hiện tên người sử dụng đất, UBND xã không có sổ mục kê để xác định ai là người đang sử dụng thửa đất trên. UBND xã H không có bản đồ địa chính trước năm 1993 đối với vị thửa đất đang có tranh chấp. Thửa đất trên được quy hoạch là đất ở và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình hòa giải tranh chấp đất đai giữa ông S và ông S1, chính quyền địa phương có lấy ý kiến nhân dân thì được biết: Diện tích đất do

gia đình ông S đang sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T5 ở cùng thôn. Đối với diện tích đất do anh Tạ Văn T2 đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc do ông Tạ Văn K (là bố đẻ của ông Tạ Văn S1) để lại cho anh T2, cụ thể: Trước năm 1992, đường trục của thôn H hiện nay giáp với phía Bắc của thửa đất số 39 tờ bản đồ 18 (theo bản đồ) là đường ngõ nhỏ và có một phần ao giáp với phần đất nhà ông S đang ở hiện nay, lúc đó ông Tạ Văn K đã cạp đất để trồng tre, sau này khi cụ K chết thì ông S1 có chặt tre và xây dựng quán bán hàng, chính quyền địa phương không xác định rõ được năm xây dựng. Đến năm 2015, ông S1 có xây lại quán bán hàng là ngôi nhà cấp bốn hiện nay cho anh T2 ở và bán hàng. Cả hai lần gia đình ông S1 xây dựng công trình trên phần đất hiện nay đang có tranh chấp, gia đình ông S không có ý kiến gì.

Ngày 09/8/2017, UBND xã H đã ra Thông báo số 48a, thông báo cho hộ gia đình ông S kê khai làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ 18 thôn H, xã H. Vì qua rà soát, UBND xã xác định thửa đất số 39, tờ bản đồ 18 thôn H, xã H có diện tích 206m² chưa được cấp giấy chứng nhận và thông báo cho gia đình ông S kê khai, vì hộ ông S có sử dụng diện tích tại thửa đất trên để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. Trong trường hợp, gia đình ông S kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ 18 trên thì chính quyền địa phương phải tiến hành kiểm tra thực trạng diện tích đất mà gia đình ông S đang sử dụng, xác định không có tranh chấp mới có căn cứ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải căn cứ vào diện tích thực tế và kích thước các cạnh thực tế của thửa đất, chứ không thể căn cứ hoàn toàn vào diện tích và kích thước các cạnh của thửa đất theo bản đồ. Việc UBND xã ra thông báo số 48a ngày 09/8/2017 là theo chủ trương của UBND thành phố Hà Nội về việc đôn đốc các hộ sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận phải làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mình đang sử dụng để đảm bảo công tác quản lý nhà nước về đất đai. Thông báo số 48a ngày 09/8/2017 của UBND xã H thông báo đối với gia đình ông S để làm thủ tục kê khai đất, không phải là căn cứ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Sất diện tích sử dụng thực tế theo quy định.

Đồng thời, UBND xã H cũng xác định, giữa phần đất gia đình ông S và gia đình ông S1 đang sử dụng có một con mương thoát nước chung của các hộ dân tại Xóm Đ, thôn H, xã H. Điều này, phù hợp với thực trạng và ý kiến của các hộ dân ở tại khu vực xóm Đ, thôn H, xã H đang sử dụng con mương trên làm đường thoát nước chung. UBND xã H và các hộ dân đều có ý kiến: Đề nghị Tòa án khi giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông S và ông S1 cần giữ nguyên hiện trạng con mương thoát nước để tiêu nước thải cho các hộ dân tại Xóm Đ, thôn H, xã H, tránh bức xúc trong nhân dân về đường thoát nước thải.

[2.5]. Xét lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Văn T5 thể hiện, diện tích đất ông chuyển nhượng cho ông S năm 1993 là diện tích đất gia đình ông S đang ở, khi chuyển nhượng cạnh phía Bắc của diện tích đất ông S nhận chuyển nhượng giáp với mương thoát nước chung của thôn, qua mương thoát

nước mới đến phần đất của gia đình cụ Tạ Văn K xây quán bán hàng, hiện anh Tạ Văn T2 đang ở. Như vậy lời khai của ông Nguyễn Văn T5 thống nhất với lời khai của ông Tạ Ngọc S về nguồn gốc thửa đất của gia đình ông S đang ở là do nhận chuyển nhượng lại của ông T5 chứ không phải do cha ông ông S để lại cho ông S, phù hợp hiện trạng diện tích đất nhà ông S đang sử dụng khi hai bên chuyển nhượng cho nhau và kết quả xác minh tại UBND xã H. Đối với lời khai của những người làm chứng khác về nguồn gốc diện tích đất đang có tranh chấp không có sự thống nhất giữa những người làm chứng và không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời khai đó là có căn cứ.

[2.6]. Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T5 và ông Tạ Ngọc S đối với diện tích đất gia đình ông Tạ Ngọc S đang sử dụng hiện nay nằm trong thửa đất số 39, tờ bản đồ 18 thôn H, xã H do UBND xã H đang quản lý: Ông T5 và ông S đều xác định diện tích đất gia đình ông S đang ở là ông S nhận chuyển nhượng của ông T5 vào năm 1993, các bên đã thực hiện xong, không có tranh chấp, đồng thời ông T5 và ông S không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Tòa án không xem xét, giải quyết trong vụ án này. Vì vậy, Tòa án không đưa ông T vào tham gia tố tụng với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2.7]. Đối với Bản di chúc đề nghị xác nhận của cụ Tạ Văn K lập ngày 07/4/1992 đã được UBND xã H xác nhận chữ ký của cụ K ngày 05/5/1992: Ông S1, anh T2 và các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Tạ Văn K đều xác định việc xuất trình Bản di chúc trên để chứng minh về nguồn gốc diện tích đất đang có tranh chấp chứ không yêu cầu Tòa án giải quyết về tính pháp lý của di chúc và chia di sản của cụ K để lại.

[2.7]. Tòa án đã tiến hành xác minh đối với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đang quản lý đất đai có tranh chấp là UBND xã H nhưng việc giải quyết vụ án không liên quan đến quyền lợi của UBND xã H nên không đưa UBND xã H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2.8]. Từ những phân tích nêu trên cho thấy: Yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Ngọc S buộc ông Tạ Văn S1 phải trả cho gia đình ông diện tích đất 27,45m² thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 18 thôn H, xã H, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội để gia đình nhà ông được sử dụng đủ 206m² theo Bản đồ địa chính do Ủy ban nhân dân xã H đang quản lý là không có căn cứ.

[3]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 bộ luật Tố tụng dân sự, nguyên đơn là ông Tạ Ngọc S phải chịu toàn bộ số tiền xem xét thẩm định tại chỗ (bao gồm cả tiền đo kỹ thuật thửa đất) và định giá tài sản đã chi: 4.700.000 đồng (Bốn triệu, bảy trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản mà ông S đã nộp trực tiếp tại Tòa án. Nguyên đơn đã nộp đủ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản trong vụ án.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn là ông Tạ Ngọc S phải chịu án phí dân sự sơ

thẩm theo quy định của pháp luật. Do ông S là người cao tuổi, người có công với cách mạng và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí dân sự nên được miễn nộp tiền án phí dân sự theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 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;

[5]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sóc Sơn tại phiên tòa: Cơ bản phù hợp với quy định của pháp luật và kết quả nghị án của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH :

Căn cứ:

- Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 24 Điều 3; Điều 95; Điều 100 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

- Luật Phí và Lệ phí;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Ngọc S đối với ông Tạ Văn S1 về việc buộc ông Tạ Văn S1 phải trả lại ông Tạ Ngọc S diện tích đất 27,45m² thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 18 thôn H, xã H, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã chi: 4.700.000 đồng (Bốn triệu, bảy trăm triệu đồng). Nguyên đơn là ông Tạ Ngọc S phải chịu toàn bộ. Ông Tạ Ngọc S đã nộp đủ số tiền 4.700.000 đồng (Bốn triệu, bảy trăm nghìn đồng) trên.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Tạ Ngọc S là người cao tuổi và là người có công với cách mạng nên được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai, sơ thẩm. Các đương sự đều có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Những người tham gia tố tụng;
- VKSND huyện Sóc Sơn;
- TAND TP. Hà Nội;
- Chi cục THADS huyện Sóc Sơn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Duy Khoa

