

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN QUỐC OAI
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **147/2024/DS- ST**
Ngày 25 tháng 9 năm 2024
V/v “T/c quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN QUỐC OAI, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Long

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Hoa

2. Ông Tạ Văn Thắng

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu – Thẩm tra viên chính.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quốc Oai tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Cúc – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 86/2020/TLST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2020 về “tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 53/2024/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 51/2024/QĐST-HPT ngày 06 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà Dương Thị L, sinh năm 1959; địa chỉ: xóm E, khu B, xã P, huyện Q, thành phố Hà Nội; người đại diện theo uỷ quyền: ông Dương Đình T, sinh năm 1963; địa chỉ: xóm F, thôn B, xã P, huyện Q, thành phố Hà Nội theo Giấy uỷ quyền lập ngày 23/01/2021 tại UBND xã P, huyện Q, thành phố Hà Nội;

* Bị đơn: ông Trình Khắc T1, sinh năm 1972; địa chỉ: Đại đội G - Tiểu đoàn H - Trung đoàn 102 - Sư đoàn C - Quân đoàn A2- Bô Q; thuộc xã P, huyện Q, thành phố Hà Nội. (0345186560)

* Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Tuấn A – Luật sư thuộc Văn phòng L1;

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

- Ông [Đôn Văn P](#), sinh năm 1954; địa chỉ: [xóm E, khu B, xã P, huyện Q, thành phố Hà Nội](#); người được uỷ quyền: ông [Dương Đình T](#), sinh năm 1963; địa chỉ: [xóm F, thôn B, xã P, huyện Q, thành phố Hà Nội](#) theo Giấy uỷ quyền lập ngày 23/01/2021 tại [UBND xã P, huyện Q, thành phố Hà Nội](#);

- Bà [Thiều Thị Vân A1](#), sinh năm 1975; địa chỉ: [thôn C, xã P, huyện Q, thành phố Hà Nội](#);

- Ông [Ngô Đức T3](#), sinh năm 1963; địa chỉ: [thôn E, xã P, huyện Q, thành phố Hà Nội](#);

- [Công ty Cổ phần C1](#); địa chỉ: [xã H, huyện Q, thành phố Hà Nội](#); người đại diện theo pháp luật: ông [Nguyễn Mạnh T4](#) - Chủ tịch Hội đồng quản trị; (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Tại phiên Tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông [T](#); bị đơn ông [T1](#); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án bà [Vân A1](#), ông [T3](#) và Luật sư [Tuấn A](#) có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26 tháng 9 năm 2019 của nguyên đơn, cũng như bản tự khai và các biên bản hòa giải, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông [Dương Đình T](#) trình bày:

Ngày 05 tháng 12 năm 2009, bà [Dương Thị L](#) và ông [Dương Đình T](#) có nhận chuyển nhượng diện tích do Nông trường chè Long Phú quản lý, trong đó có 75 m² đất làm nhà, đất làm vườn là 93.7 m²; phần diện tích trồng chè của ông [Ngô Đức T3](#), sinh năm 1963; địa chỉ: [thôn E, xã P, huyện Q, thành phố Hà Nội](#) là 1.440 m² (hồ sơ chuyển nhượng đã xong và được Nông trường chè [Long P1](#) thực hiện bàn giao theo quy định). Quá trình sử dụng, bà [L](#) có nhờ ông [Trình Khắc T1](#) (là hàng xóm) trông vườn hộ. Trong quá trình trông nom, ông [T1](#) đã làm nhà 02 tầng và lấn diện tích 360 m² đất chè của bà [L](#) và xây tường vây xung quanh. Bà [L](#) đã ngăn cản và có đơn gửi Nông trường chè Long Phú nhưng vẫn chưa được trả lời nên bà đã khởi kiện ra Tòa án yêu cầu:

- Buộc ông [Trình Khắc T1](#) và những người liên quan phải trả phần diện tích đất trồng chè đã lấn chiếm là 360 m²;

- Buộc ông [Trình Khắc T1](#) và những người có liên quan trong vụ án phải tháo dỡ công trình xây dựng trên phần diện tích đất trồng chè đã lấn chiếm;

* Bị đơn là ông [Trình Khắc T1](#) đã được Tòa án thông báo thụ lý vụ án, thông báo hoà giải của Tòa án, ông [T1](#) có quan điểm: vợ ông là bà [Thiều Thị Vân A1](#) có

01 thửa đất tại [thôn C, xã P, huyện Q, thành phố Hà Nội](#) theo biên bản giao mốc giới đất làm nhà trồng chè số 227/KH-CLP ngày 05.9.2003 với diện tích 225 m²; chiều dài 20 m; chiều rộng 11,25 m; đất làm nhà 125 m²; đất vườn 100 m²; ngoài ra còn có 1500 m² đất chè mà [Công ty C1](#) giao cho vợ tôi theo hợp đồng làm chè. Đến tháng 12 năm 2003, vợ tôi xây nhà cấp 4 chiều dài 15m; chiều rộng 5m. Do điều kiện kinh tế khó khăn nên đến tháng 3 năm 2008, vợ tôi chuyển nhượng một phần thửa đất trồng chè cho ông [Ngô Đức T3](#); địa chỉ: [thôn E, xã P, huyện Q, thành phố Hà Nội](#), diện tích chuyển nhượng là: chiều rộng mặt trước 15m; chiều rộng mặt sau là 15m; chiều dài theo thửa đất; giá chuyển nhượng là 20 triệu/1m²; tổng giá trị chuyển nhượng là 300.000.000 (*ba trăm triệu*) đồng; Hai bên đã thoả thuận viết biên bản giao mốc giới là chuyển nhượng cho ông [T3](#) một phần thửa đất có chiều rộng mặt trước 15m; chiều rộng mặt sau là 15m; chiều dài theo thửa đất. Hai bên đã giao nhận tiền và đóng cọc làm mốc giới. Khi giao tiền và bàn giao mốc giới có ông [Nguyễn Văn Đ](#) và ông [Bùi Trọng H](#). Từ đó đến nay, gia đình tôi đã làm nhà và xây tường bao ổn định.

Ông [T1](#) cho rằng việc mua bán chuyển nhượng giữa ông [T3](#) với gia đình ông [T](#), bà [L](#) là trái quy định của pháp luật. Cụ thể:

- Thứ 1: Gia đình ông [T1](#) không bán phần diện tích 360 m² đất chè cho ông [Ngô Đức T3](#); giấy tờ chuyển nhượng và giấy tờ bàn giao mốc giới cho ông [T3](#) đều khẳng định diện tích đất chè nhà tôi còn lại là 360 m². Tại các buổi hoà giải ở [UBND xã P](#) đều kết luận việc mua bán giữa tôi với ông [T3](#) là 15m chiều dài mặt đường và 15m chiều dài đằng sau thửa đất. Như vậy, diện tích còn lại của gia đình tôi là 360m² đất chè. Ngày 05/12/2009, ông [T](#) cùng bà [L](#) có nhận chuyển nhượng đất của ông [Ngô Đức T3](#), diện tích đất trồng chè là 1440m² với giá tiền là 400.000.000 đồng. Như vậy, ông [T3](#) đã bán phần đất chè của gia đình tôi với diện tích là 360m² cho ông [T](#), bà [L](#);

- Thứ 2: Việc mua bán, chuyển nhượng đất giữa ông [Ngô Đức T3](#) với ông [T](#), bà [L](#) là trái quy định của pháp luật khi đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tự ý chuyển nhượng khi chưa có sự đồng ý của [Công ty C1](#), bán cả phần đất chè của tôi;

- Thứ 3: Hợp đồng mua bán giữa ông [T3](#) với ông [T](#) là trái quy định, vi phạm điểm i, Điều 3 của Hợp đồng số 3017/2009/HĐ- CLP. Căn cứ nghị định số 135/2005/NĐ- CP ngày 08/11/2005 về việc giao khoán đất nông nghiệp, đất rừng sản xuất và đất mặt nước nuôi trồng thủy sản trong các Nông trường quốc doanh, lâm trường quốc doanh; Thông tư số 102/2006/TTBNN ngày 13/11/2006 của [Bộ N1](#) hướng dẫn một số điều của nghị định 135/2005/NĐ- CP ngày 08/11/2005, xác định

ông [T3](#) đã vi phạm hợp đồng giao khoán số 3017/2009/HĐ- CLP với Công ty tại điểm i, khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng. Do đó hợp đồng giao khoán sử dụng đất vào mục đích nông nghiệp số 3017/2009/HĐ- CLP ngày 28/12/2009 vô hiệu.

Vì vậy tôi đề nghị Toà án giải quyết những yêu cầu sau:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;
- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất ở và đất chè giữa ông [Ngô Đức T3](#) với gia đình ông [Dương Đình T](#), bà [Dương Thị L](#) là vô hiệu;
- Tuyên bố hợp đồng giao khoán sử dụng đất vào mục đích nông nghiệp số 3017/2009/HĐ- CLP ngày 28/12/2009 mang tên bà [Dương Thị L](#) vô hiệu.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:* bà [Thiều Thị Vân A1](#) trình bày: bà [Vân A1](#) hoàn toàn đồng ý với quan điểm của ông [Trình Khắc T1](#), đề nghị Toà án xem xét bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:* Ông [Ngô Đức T3](#) trình bày: năm 2008, tôi có nhận chuyển nhượng một phần thửa đất của bà [Thiều Thị Vân A1](#); địa chỉ: [đội C](#), [Công ty C1](#), gia đình bà [Vân A1](#) có mặt tiền dài 20m và chiều dài mặt sau là 20m. Hai bên thống nhất là bán cho tôi 15m mặt đường phía trước và 15m mặt đường phía sau, diện tích còn lại của bà [Vân A1](#) là 5m mặt đường phía trước và 5m mặt đường phía sau. Chúng tôi đã đóng cọc và bàn giao mốc giới, hai bên không bên nào vướng mắc, giá chuyển nhượng là 20 triệu/1m, tổng giá trị chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Hai bên đã thoả thuận và viết biên bản bàn giao mốc giới là chuyển nhượng cho ông [T3](#) là 15m mặt đường phía trước và 15m mặt đường phía sau, chiều dài theo thửa đất, hai bên đã bàn giao xong mốc giới. Khi bàn giao tiền và mốc giới giữa hai gia đình có người làm chứng là ông [Nguyễn Văn Đ](#) và ông [Bùi Trọng H](#). Sau đó tôi có chuyển nhượng lại cho ông [Dương Đình T](#) 15m mặt đường phía trước và 15m mặt đường phía sau. Nay Công ty chè cấp hợp đồng giao khoán vào cả phần đất của bà [Vân A1](#) là trái quy định của pháp luật. Hợp đồng mua bán giữa tôi với ông [Dương Đình T](#) là trái quy định, vi phạm điểm i, Điều 3 của hợp đồng số 3017/2009/HĐ- CLP. Căn cứ nghị định số 135/2005/NĐ- CP ngày 08/11/2005 về việc giao khoán đất nông nghiệp, đất rừng sản xuất và đất mặt nước nuôi trồng thủy sản trong các Nông trường quốc doanh, lâm trường quốc doanh; Thông tư số 102/2006/TTBNN ngày 13/11/2006 của [Bộ N1](#) hướng dẫn một số điều của nghị định 135/2005/NĐ- CP ngày 08/11/2005, xác định đã vi phạm hợp đồng giao khoán số 3017/2009/HĐ- CLP với Công ty tại điểm i, khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng. Do đó hợp đồng giao khoán sử dụng đất vào mục đích nông nghiệp số 3017/2009/HĐ- CLP ngày 28/12/2009 vô hiệu. Vì vậy tôi đề nghị Toà án nhân dân huyện Quốc Oai tuyên bố hợp đồng giao khoán sử dụng đất vào mục đích nông nghiệp số 3017/2009/HĐ- CLP ngày 28/12/2009 mang tên bà [Dương Thị L](#) vô hiệu.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án: [Công ty Cổ phần C1](#) trình bày: ngày 12/12/2009, [Công ty C1](#) nhận được đơn xin giao khoán đất nông nghiệp của bà [Dương Thị L](#), CNND số 110669242 do [Công an H1](#) cấp; nơi đăng ký HKTT: [xóm E, xã P, huyện Q, thành phố Hà Nội](#); xin giao khoán khu đất đồi tại [trại C](#), đội sản xuất số 3; diện tích xin giao khoán: 1440m²; thời hạn xin giao khoán: 29 năm; Mục đích: Trồng chè; kèm theo là sơ đồ thửa đất và hợp đồng giao khoán sử dụng đất vào mục đích sản xuất đất nông nghiệp số 3017/2009/HĐ-CLP ngày 28/12/2009 (giao khoán lại từ hợp đồng số 3033.2008/HĐ-CLP ngày 15/9/2008).

Sau khi nhận được đơn và hồ sơ xin giao khoán đất nông nghiệp của bà [Dương Thị L](#), Ban giám đốc [Công ty C1](#) đã làm các quy trình và giao khoán diện tích đất chè nói trên cho bà [Dương Thị L](#) theo đúng quy định. Hiện nay trong hồ sơ quản lý thì bà [Dương Thị L](#), CMND số 110669242 do [Công an H1](#) cấp; nơi đăng ký HKTT: [xóm E, xã P, huyện Q, thành phố Hà Nội](#) được giao khoán khu đất đồi tại trại 3, đội sản xuất số 3; diện tích giao khoán: 1440m²; thời hạn xin giao khoán: 29 năm; Mục đích: Trồng chè.

Trong quá trình thụ lý và giải quyết Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ và niêm yết các văn bản tố tụng: Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo về việc triệu tập lấy lời khai và tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải của đương sự; Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ; Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa. Do các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án, vì vậy Tòa án không hòa giải được cho các đương sự.

* Luận cứ của Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày quan điểm: vợ ông [T1](#) là bà [Thiều Thị Vân A1](#) có 01 thửa đất tại [thôn C, xã P, huyện Q, thành phố Hà Nội](#) theo biên bản giao mốc giới đất làm nhà trồng chè số 227/KH-CLP ngày 05 tháng 9 năm 2003 với diện tích 225m²; chiều dài 20m; chiều rộng 11,25m; đất làm nhà 125m²; đất vườn 100m²; ngoài ra còn có 1500m² đất chè mà [Công ty C1](#) giao cho vợ ông [T1](#) theo hợp đồng làm chè. Đến tháng 12 năm 2003, vợ ông [T1](#) xây nhà cấp 4 chiều dài 15m; chiều rộng 5m. Do điều kiện kinh tế khó khăn nên đến tháng 3 năm 2008, vợ ông [Trung chuyển N](#) một phần thửa đất trồng chè cho ông [Ngô Đức T3](#), địa chỉ: [thôn E, xã P, huyện Q, thành phố Hà Nội](#), diện tích chuyển nhượng là: chiều rộng mặt trước 15m; chiều rộng mặt sau là 15m; chiều dài theo thửa đất; giá chuyển nhượng là 20 triệu/1m dài theo mặt đường; tổng giá trị chuyển nhượng là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng; hai bên đã thoả thuận viết biên bản bàn giao mốc giới là chuyển nhượng cho ông [T3](#) một phần thửa đất có chiều rộng mặt trước 15m; chiều rộng mặt sau là 15m; chiều dài theo thửa đất. Hai bên đã giao nhận tiền và đóng cọc làm mốc giới. Khi giao tiền và bàn giao mốc giới có ông [Nguyễn](#)

Văn Đ và ông Bùi Trọng H. Từ đó đến nay, gia đình ông T1 đã làm nhà và xây tường bao ổn định trên mảnh đất này.

Việc mua bán chuyển nhượng giữa ông T3 với gia đình ông T, bà L là trái quy định của pháp luật. Bởi những căn cứ sau đây:

- Thứ 1: Gia đình ông T1 không bán phần diện tích 360 m² đất chè cho ông Ngô Đức T3; giấy tờ chuyển nhượng và giấy tờ bàn giao mốc giới cho ông T3 đều khẳng định diện tích đất chè nhà ông T1 còn lại là 360 m². Tại các buổi hoà giải ở UBND xã P đều kết luận việc mua bán giữa gia đình ông T1 với ông T3 là 15m chiều dài mặt đường và 15m chiều dài đằng sau thửa đất. Như vậy, diện tích còn lại của gia đình ông T1 là 360m² đất chè. Ngày 05/12/2009, ông T cùng bà L có nhận chuyển nhượng đất của ông Ngô Đức T3, diện tích đất trồng chè là 1440m² với giá tiền là 400.000.000 đồng. Như vậy, ông T3 đã bán phần đất chè của gia đình ông T1 với diện tích là 360m² cho ông T, bà L;

- Thứ 2: Việc mua bán, chuyển nhượng đất giữa ông Ngô Đức T3 với ông T, bà L là trái quy định của pháp luật khi đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tự ý chuyển nhượng khi chưa có sự đồng ý của Công ty C1, bán cả phần đất chè của ông T1;

- Thứ 3: Hợp đồng mua bán giữa ông T3 với ông T là trái quy định, vi phạm điểm i, Điều 3 của Hợp đồng số 3017/2009/HĐ- CLP. Căn cứ nghị định số 135/2005/NĐ- CP ngày 08/11/2005 về việc giao khoán đất nông nghiệp, đất rừng sản xuất và đất mặt nước nuôi trồng thủy sản trong các Nông trường quốc doanh, lâm trường quốc doanh; Thông tư số 102/2006/TTBNN ngày 13/11/2006 của Bộ N1 hướng dẫn một số điều của nghị định 135/2005/NĐ- CP ngày 08/11/2005, xác định ông T3 đã vi phạm hợp đồng giao khoán số 3017/2009/HĐ- CLP với Công ty tại điểm i, khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng. Do đó hợp đồng giao khoán sử dụng đất vào mục đích nông nghiệp số 3017/2009/HĐ- CLP ngày 28/12/2009 vô hiệu.

Vì vậy tôi đề nghị Tòa án giải quyết những yêu cầu sau:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị L về việc đòi diện tích 360m²;

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Trịnh Khắc T1. Tuyên bố hợp đồng giao khoán sử dụng đất vào mục đích nông nghiệp số 3017/2009/HĐ- CLP ngày 28/12/2009 mang tên bà Dương Thị L vô hiệu.

*** Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên Tòa phát biểu quan điểm:**

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Nguyên đơn đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự trong việc nộp đơn khởi kiện, cung cấp tài liệu chứng cứ, nộp tạm ứng án phí và trình bày yêu cầu của mình. Chấp hành đúng nội quy phiên tòa theo Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại các Điều 70, Điều 72; Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa ngày 06 tháng 9 năm 2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt lần thứ nhất, Tòa án đã hoãn phiên tòa lần thứ 1. Phiên tòa được mở lại vào ngày ngày 25 tháng 9 năm 2024 theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quốc Oai đề nghị Hội đồng xét xử: căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, Điều 165 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ Điều 158; Điều 163 và Điều 164 Bộ luật dân sự năm 2015; căn cứ Điều 166; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 1430/12/2016 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”: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn là ông [Trình Khắc T1](#) có nghĩa vụ trả lại phần diện tích 360m² đất chè mà bà [Dương Thị L](#) đã được [Công ty Cổ phần C1](#) giao khoán sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp cho bà [Dương Thị L](#) (có sơ đồ kèm theo) và buộc bị đơn, người liên quan phải tháo dỡ công trình xây dựng trên phần diện tích đất trồng chè đã lấn chiếm.

Đối với yêu cầu phản tố của ông [Trình Khắc T1](#) về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng giao khoán sử dụng đất vào mục đích nông nghiệp số 3017/2009/HĐ-CLP ngày 28/12/2009 mang tên bà [Dương Thị L](#) vô hiệu và tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất ở và đất chè giữa ông [Ngô Đức T3](#) với gia đình ông [Dương Đình T](#), bà [Dương Thị L](#) là vô hiệu nhưng ông [T1](#) không cung cấp được tài liệu chứng cứ và không có căn cứ pháp luật nên không được chấp nhận.

Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí; Bị đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch và án phí dân sự do yêu cầu phản tố không được chấp nhận theo quy định pháp luật.

Nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có quyền kháng cáo theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất. Do đối tượng tranh chấp là bất động sản ở địa chỉ: [xã P, huyện Q, thành phố Hà Nội](#), vì vậy xác định đây là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Quá trình giải quyết vụ án, trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không đưa ra yêu cầu độc lập nên Tòa án không có căn cứ để xem xét.

[2] Về nội dung: Thửa đất thuộc đội số 3; khu đồi trại 3, diện tích 1440m² đất trồng chè, diện tích đất trên do bà [Dương Thị L](#) đứng tên trong hợp đồng giao khoán sử dụng đất vào mục đích sản xuất đất nông nghiệp số 3017/2009/HĐ- CLP ngày 28 tháng 12 năm 2009. Quá trình canh tác sử dụng, bà [L](#) cho rằng ông [T1](#) đã lấn chiếm đất diện tích 360m² nên bà [L](#) đã làm đơn gửi [UBND xã P](#) giải quyết tranh chấp nhưng hai bên không thống nhất nên đã chuyển toàn bộ hồ sơ đến Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai để giải quyết theo thẩm quyền.

Quá trình làm việc tại Tòa, bị đơn là ông [Trình Khắc T1](#) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bà [Thiều Thị Vân A1](#) (vợ ông [T1](#)) có quan điểm thể hiện việc thửa đất trước kia được bà [Vân A1](#) bán cho ông [T3](#) rồi sau đó chuyển từ ông [T3](#) sang cho bà [L](#), bà [Vân A1](#) khẳng định chỉ bán theo mặt đường phía trước 15m và mặt phía sau 15m và cung cấp chứng cứ là bản photo “Biên bản bàn giao đất chè + đất ở - vườn và tiền” ngày 22/3/2008 giữa bà [Vân A1](#) với ông [T3](#); ông [T3](#) cung cấp hồ sơ là “Biên bản giao mốc giới đất làm nhà trồng chè và kinh tế hộ số 486/KH- CLP ngày 18/3/2008 và hợp đồng giao khoán đất và cho vay vốn trồng chè ngày 18/3/2008 giữa [Công ty C1](#) với ông [Ngô Đức T3](#)” và các biên bản xác nhận của ông [Ngô Đức T3](#). Tuy nhiên tại Hợp đồng giao khoán sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp số 3017/2009/HĐ-CLP ngày 28/12/2009; đơn xin giao khoán đất nông nghiệp ngày 12/12/2009 kèm theo sơ đồ thửa đất ngày 25/12/2009 thể hiện diện tích bà [L](#) được giao khoán là 1.440m² đất chè và diện tích đất ở + vườn; Đồng thời trong các chứng cứ ông [Ngô Đức T3](#) nộp cho Tòa không

có tài liệu nào thể hiện việc thoả thuận giữa ông [T3](#) và bà [L](#) về việc giao lại phần diện tích đất chè có chiều ngang hai mặt đường là 15m như lời khai của ông [T3](#). Do vậy có cơ sở để xác định phần diện tích đất chè được ông [Ngô Đức T3](#) giao lại và [Công ty C1](#) làm thủ tục giao khoán cho bà [Dương Thị L](#) có chiều dài hai mặt đường là 20m như sơ đồ thửa đất ngày 25/12/2009 có xác nhận của [Công ty Cổ phần C1](#).

Tại biên bản làm việc ngày 07 tháng 9 năm 2024, [UBND xã P](#) cung cấp: Phần diện tích đất trồng chè là do [Công ty C1](#) giao khoán cho các hộ và UBND xã không có tài liệu thể hiện việc xây dựng tại phần đất đang tranh chấp.

Về nguồn gốc: Thửa đất thuộc đội số 3; khu đồi trại 3, diện tích 1440m² là nông nghiệp (đất trồng chè), thuộc quyền quản lý của [Công ty Cổ phần C1](#). Ngày 28/12/2009, [Công ty C1](#) đã ký hợp đồng số 3017/2009/HĐ- CLP (Giao khoán lại từ hợp đồng số 3033/2008/HĐ- CLP ngày 15/9/2008) cho bà [Dương Thị L](#) với mục đích trồng chè.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 15 tháng 4 năm 2022, Hội đồng định giá tài sản xác định giá trị tài sản tranh chấp là:

- Phần nhà 02 tầng xây dựng năm 2014 (phần phòng ăn, nhà vệ sinh) có diện tích xây dựng là 22.4m² giá trị sử dụng còn lại là: 181.900.544 đồng; 01 gian bếp (nhà tạm), mái lợp tôn, diện tích xây dựng khoảng 15m²; xây dựng năm 2014 có giá trị sử dụng còn lại là: 9.622.809 đồng; Phần tường bao dài 62m; cao 1,5m; diện tích 93m² có giá trị sử dụng còn lại là: 29.239.200 đồng; 05 cây bưởi đường kính thân 15cm; cao 3m giá trị 228.000đ/cây x 5 cây = 1.140.000 đồng; 01 cây ổi đường kính 11cm; cao 2.5m có giá trị 140.000 đồng; 01 cây mít đường kính 4cm; cao 2m có giá trị 80.000 đồng; 01 cây hồng bì đường kính 10cm; cao 2.5m có giá trị 140.000 đồng; 02 cây đào nhỏ có giá trị 50.000 đồng/cây x 2 = 100.000 đồng; 01 cây na đường kính 6cm; cao 2m có giá trị 100.000 đồng; 01 cây chanh nhỏ có giá trị 68.400 đồng; 01 cây si có giá trị 36.000 đồng; Phần diện tích đất trồng chè tranh chấp là 360 m² có giá trị 98.000 đ/m² x 360 = 35.280.000 đồng; Tổng giá trị phần tài sản tranh chấp là: **257.846.953 đồng**;

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06 tháng 9 năm 2024, nguyên đơn, bị đơn xác nhận tài sản tranh chấp không có thay đổi gì từ thời điểm định giá (ngày 15/4/2022) cho đến nay.

Đối với phần tài sản là phần chè bị phá bỏ, do nguyên đơn không yêu cầu bị đơn có trách nhiệm bồi thường nên không xét.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà [Dương Thị L](#) đối với ông [Trịnh Khắc T1](#). Buộc ông [Trịnh Khắc T1](#) phải

trả lại diện tích đất chè 360m² mà Công ty C1 đã giao khoán cho bà Dương Thị L; Buộc ông Trịnh Khắc T1 phải tháo dỡ phần công trình xây dựng và tài sản trên phần đất tranh chấp;

[3] Đối với yêu cầu phản tố của ông Trịnh Khắc T1 về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng giao khoán sử dụng đất vào mục đích nông nghiệp số 3017/2009/HĐ-CLP ngày 28/12/2009 mang tên bà Dương Thị L vô hiệu và tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất ở và đất chè giữa ông Ngô Đức T3 với gia đình ông Dương Đình T, bà Dương Thị L là vô hiệu nhưng ông T1 không cung cấp được tài liệu chứng cứ và không có căn cứ pháp luật nên không được chấp nhận.

[4] Đối với phần diện tích đất chè mà theo ông T1, bà Vân A1 khẳng định không bán cho ông Ngô Đức T3 nhưng ông T3 lại bán cho bà L. Do ông T1, bà Vân A1 không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét. Dành quyền khởi kiện bằng một vụ án khác trong trường hợp các đương sự có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

[5] Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày bản luận cứ: Phân tích về nguồn gốc thửa đất và việc mua bán chuyển nhượng giữa ông T3 với gia đình ông T, bà L, khẳng định việc mua bán chuyển nhượng giữa ông T3 với gia đình ông T, bà L là trái quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị L về việc đòi diện tích 360m² đất trồng chè; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trịnh Khắc T1, tuyên hủy bỏ hợp đồng giao khoán sử dụng đất vào mục đích sản xuất đất nông nghiệp số 3017/2009/HĐ-CLP ngày 28/12/2009 mang tên bà Dương Thị L vô hiệu. Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn đưa ra yêu cầu nhưng không có căn cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình là hợp pháp nên không được chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về hướng giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

- Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm; Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch và án phí dân sự do yêu cầu phản tố không được chấp nhận theo quy định của pháp luật.

- Nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật;

- Vì các căn cứ nhận định trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, Điều 165 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ Điều 158; Điều 163 và Điều 164 Bộ luật dân sự năm 2015; căn cứ Điều 166; Điều 203

Luật đất đai năm 2013; căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 1430/12/2016 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”.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà [Dương Thị L](#) đối với ông [Trình Khắc T1](#).

Buộc ông [Trình Khắc T1](#) phải trả lại phần diện tích đất chèn là 360m² mà [Công ty Cổ phần C1](#) đã giao khoán cho bà [Dương Thị L](#) theo hợp đồng giao khoán sử dụng đất vào mục đích sản xuất đất nông nghiệp số 3017/2009/HĐ- CLP ngày 28/12/2009 có giá trị 35.280.000 đồng (có sơ đồ kèm theo);

Buộc ông [Trình Khắc T1](#) phải tháo dỡ phần công trình xây dựng và di dời tài sản trên phần đất tranh chấp như sơ đồ trích địa chính thửa đất ngày 06/9/2024 của [Công ty cổ phần P2](#) và bản đồ Hà Nội và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06 tháng 9 năm 2024;

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông [Trình Khắc T1](#);

3. Về án phí dân sự: Ông [Trình Khắc T1](#) phải nộp 1.760.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự do yêu cầu phản tố không được chấp nhận, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000281 ngày 17 tháng 5 năm 2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội.

Bà [Dương Thị L](#) không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng theo biên lai thu số 0011338 ngày 09 tháng 12 năm 2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội.

4. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bà [Vân A1](#), ông [Ngô Đức T3](#) có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 25 tháng 9 năm 2024. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là [Công ty Cổ phần C1](#) vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm về những vấn đề liên quan trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Quốc Oai;
- Chi cục THA dân sự huyện Quốc Oai;
- Lưu hồ sơ vụ án dân sự./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Nguyễn Ngọc Long