

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BA VÌ - TP. HÀ NỘI**

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

Số: 45 /2025/ DS-ST

Ngày 25/4/ 2025

V/v: “*Tranh chấp quyền
sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BA VÌ - TP. HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Ngô Thị Thu Hương**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Xuân Thuật**

2. Ông **Lê Văn Hoan**

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Hải Phương** - Thư ký Tòa án nhân huyện
Ba Vì

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ba Vì tham gia phiên tòa: Ông
Nguyễn Thái Bình - Kiểm sát viên

Trong ngày 25 tháng 4 năm 2025 tại Phòng xét xử Tòa án nhân dân huyện
Ba Vì xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 97/2024/TLST- DS ngày 21
tháng 10 năm 2024 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa
vụ án ra xét xử số: 09 /2025/QĐXX-ST ngày 26 tháng 3 năm 2025 giữa các đương
sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Thanh T, sinh năm 1987

Địa chỉ : A, P, phường N, thị xã S, TP .

Ủy quyền cho anh Ngô Chí P, sinh năm 1968

Địa chỉ: Thôn Đ, xã M, huyện B, TP .

-Bị đơn: Ông Ngô Văn T, sinh năm 1958

Địa chỉ : khu D, xã M, huyện B, TP .

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Thanh C, sinh năm 1995

Địa chỉ : A, P, phường N, thị xã S, TP .

2.UBND huyện B, thành phố Hà Nội đại diện theo pháp luật ông Đỗ Mạnh H – Chủ Tịch UBND huyện. Ủy quyền cho ông Phùng Quang H – Phó trưởng phòng TNMT.

3.UBND xã B, huyện B, thành phố Hà Nội đại diện theo pháp luật ông Lăng Văn H – Chủ tịch xã

(ông P, ông T1 có mặt, anh C, ông H1, ông H2 có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai của anh Nguyễn Thanh T trình bày: Bố tôi là Nguyễn Thanh T có kết hôn với mẹ tôi là Lê Thị T đến năm 2000 bố mẹ tôi ly hôn tại Quyết định số 01/QĐTTLH ngày 13/01/2000 tại Toà án nhân dân thị xã Sơn Tây, bố mẹ tôi sinh được 2 người con Nguyễn Thanh C, sinh năm 1995 và tôi là Nguyễn Thanh T, sinh năm 1987. Sau khi bố tôi ly hôn bố tôi không kết hôn với ai. Hiện nay ông bà nội tôi là Nguyễn Đình N, (mất năm 1962), bà Nguyễn Thị B, (mất năm 2013). Ngày 10 tháng 10 năm 2011 bố tôi được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BD 764960 đứng tên bố tôi là ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1959 (mất 15/12/2014) , tờ bản đồ trích đo tháng 12/2010 tổng diện tích 47.564,1m², mục đích sử dụng đất nông nghiệp (cụ thể diện tích 40.000m², mục đích đất trồng cây lâu năm, thời hạn 31/12/2060, diện tích 5.564,1m², mục đích đất nuôi trồng thủy sản, thời hạn 31/12/2030, diện tích 2.000m², mục đích đất nông nghiệp khác, thời hạn 31/12/2060), địa chỉ thửa đất: Khu Đ, thôn H, xã B,

huyện B, thành phố Hà Nội. Năm 2014 ông Nguyễn Thanh T bố tôi mất, trong suốt thời gian nhận đất từ năm 2011 gia đình tôi vẫn đóng thuế đất sử dụng đất đầy đủ cho Chi cục thuế huyện B, năm 2019 tôi có hiến diện tích đất 901,3m² đất cho UBND xã B để làm đường, UBND xã là chủ đầu tư dự án, ông Ngô Văn T1 là nhà tài trợ dự án du lịch sinh thái Minh Q, ông đã tài trợ tiền giải phóng mặt bằng cho tôi số tiền 30.000.000đ (*Ba mươi triệu đồng chẵn*) tôi đã nhận, ngày 26/11/2021 tôi và em trai tôi là Nguyễn Thanh C có làm văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế tại Văn phòng C1, thành phố Hà Nội, địa chỉ: Tiểu khu T, thị trấn P, huyện P, thành phố Hà Nội. Em trai tôi là Nguyễn Thanh C tặng phần di sản thừa kế mảnh đất trên cho tôi được hưởng.

Sau khi tôi chính thức nhận được di sản là mảnh đất nói trên, tôi có tiến hành kiểm tra đo đạc lại thửa đất thì thấy ông Ngô Văn T là chủ dự án khu du lịch Bản C, thuộc thôn L, xã M đã tự ý chặt phá hết cây cối lâu năm trong một phần hoa màu diện tích sát bờ suối cái của gia đình tôi rồi dùng máy móc san ủi chiếm dụng diện tích 1.572,6m², có giá trị là 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng chẵn*) đồng thời tự dựng nhà sàn và xây dựng 3 căn nhà khung thép làm Bu ga lâu để đón khách du lịch nghỉ dưỡng. Việc ông T lấn chiếm trái phép đất dự án trồng cây ăn quả kết hợp chăn nuôi của tôi để làm khu du lịch nghỉ dưỡng là trái với quy định của luật đất đai. Nhiều lần chúng tôi có nhờ chính quyền địa phương hoà giải nhưng không thành.

Tại biên bản hòa giải đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn, anh Ngô Chí P trình bày: Ngày 10 tháng 10 năm 2011 ông Nguyễn Thanh T được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BD 764960 đứng tên ông **HYPERLINK \ "link" \o "Họ và Tồn: Nguyễn Thanh Trư ở ng"Nguyễn Thanh T**, sinh năm 1959 (mất 15/12/2014) , tờ bản đồ trích đo tháng 12/2010 tổng diện tích 47.564,1m², mục đích sử dụng đất nông nghiệp (cụ thể diện tích 40.000m², mục

đích đất trồng cây lâu năm, thời hạn 31/12/2060, diện tích 5.564,1m², mục đích đất nuôi trồng thủy sản, thời hạn 31/12/2030, diện tích 2.000m², mục đích đất nông nghiệp khác, thời hạn 31/12/2060), địa chỉ thửa đất: Khu Đ, thôn H, xã B, huyện B, thành phố Hà Nội. Trong suốt thời gian nhận đất từ năm 2011 ông T vẫn đóng thuế đất sử dụng đất đầy đủ cho Chi cục thuế huyện B, năm 2019 và có hiến diện tích đất 901,3m² đất cho UBND xã B để làm đường, UBND xã là chủ đầu tư dự án, ông Ngô Văn T là nhà tài trợ dự án du lịch sinh thái Minh Q, ông T đã tài trợ tiền hỗ giải phóng mặt bằng (chặt cây cối) phần diện tích làm đường cho anh T số tiền 30.000.000đ (*Ba mươi triệu đồng chẵn*) anh T đã nhận, ngày 26/11/2021. Biên bản ngày 10/01/2019 thể hiện ông Ngô Văn T là nhà tài trợ cho dự án làm đường, số tiền 30.000.000đ hỗ trợ phần diện tích 901,3m² đất đã lấy làm đường, chứ không phải việc mua bán, văn bản có thể “ *ông Ngô Văn T hỗ trợ phần kinh phí mặt bằng để làm đường*”. UBND xã B là chủ đầu tư. Toà án đã tiến hành thẩm định, đo đạc lại thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng do UBND huyện B cấp ngày 10 tháng 10 năm 2011 đất đứng tên ông Nguyễn Thanh T2 thì thiếu diện tích là 1.322,9m² đất đã được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay quan điểm của tôi phần đất diện tích 901,3m² đã tự nguyện hiến làm đường giao thông nông thôn cho thôn H, xã B tôi không yêu cầu, còn phần đất thiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tôi yêu cầu anh Ngô Văn T phải trả lại cho anh Nguyễn Thanh T diện tích 1.322,9m² (theo kết quả đo đạc của Toà án trung cầu) và đề nghị ông Ngô Văn T phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất.

Theo bản tự khai và biên bản hòa giải của anh Ngô Văn T trình bày: Năm 2004 tôi được UBND huyện B và UBND xã M phê duyệt dự án khu du lịch sinh Thái Bản Cốc do tôi là chủ đầu tư, trong quá trình thực hiện tại khu vực đập tràn cầu S có diện tích đất giáp ranh hai bờ suối của xã M và xã B. Năm 2015 xã B và xã M có chủ trương cải tạo khu vực này để khắc phục hậu quả ô nhiễm môi trường

do địa chất khai thác quặng filíp để lại kết hợp giữa tôn tạo cảnh quan thực hiện du lịch sinh thái các khu vực UBND xã Ba vì và xã M có phê duyệt quy hoạch và giao cho tôi làm chủ đầu tư xây dựng, quá trình thực hiện đầu tư xây dựng tôi đã nạo vét làm Suối Cái, kè 2 bờ đập tràn, kè hai bờ ven suối cái tôn tạo 1 khu nhà vườn sinh thái phía đất giáp suối của xã B diện tích vị trí khu đất do gia đình tôi khai hoang tôn tạo, trồng cây sinh thái và xây dựng 01 nhà giàn, 01 nhà bếp, 04 lều tranh và công trình phụ trợ với diện tích khoảng 1.000m² . Năm 2019 UBND huyện B có chủ trương phê duyệt dự án nâng cấp đường giao thông đi từ đầu cầu S vào khu dân cư thôn H, hưởng ứng chủ trương xã hội hoá đầu tư xây dựng đường nói trên, tôi đã tài trợ chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư xây dựng tuyến đường hết gần 1 tỷ đồng, trong diện tích xây dựng làm đường có 01 phần đất của ông Nguyễn Thanh T2 (nay là anh Nguyễn Thanh T quản lý) diện tích làm đường khoảng 1.000m² , diện tích còn lại khoảng 500m² tôi đã thực hiện đền bù cho anh Nguyễn Thanh T nhận số tiền là 30.000.000đ. Sau đó chúng tôi phối hợp với xã thực hiện xây dựng tuyến đường suốt quá trình từ đó tới nay là 10 năm mọi việc về đất đai, con đường đều ổn định, không có sự tranh chấp giữa tôi và anh T. Cuối năm 2023 có anh Ngô Chí P và chị T cùng 1 số người mang theo máy đào hố dụng cụ chặt cây phát cỏ, dỡ bờ rào, trồng cây cọ vào khu đất của tôi đang quản lý, tôi đã có ý kiến với chính quyền xã B và việc đó đã được dừng lại xã B đã lập biên bản hiện trường tôi đã ký, ngày hôm sau anh P và chị T lại cho 1 số người tiếp tục mang máy đào hố trồng cây cọ vào khu đất tôi đang quản lý, sau đó UBND xã B đã đình chỉ mọi việc, tiếp đó UBND xã B đã chủ trì 01 số lần hoà giải nhưng không thành. Quan điểm của tôi diện tích 1.322,9m² (theo kết quả đo đạc của Toà án trung cầu) tôi không đồng ý trả cho anh T, chủ thể diện tích đất tôi đang sử dụng gồm 2 loại đất: loại đất 1 là đất anh T đã hiến làm đường, phần đất còn lại khoảng 500m² của T và tôi đã đền bù số tiền 30.000.000đ cho anh T. Loại đất thứ 2 là đất khai hoang và đất lưu không, ven suối của tôi đã quản lý và thực hiện dự

án quy hoạch cải tạo nâng cấp 2 bờ suối cái từ năm 2015 dự án này đã được UBND xã B, UBND xã M phê duyệt giao cho tôi làm chủ đầu tư thực hiện từ năm 2015(tôi đã nộp hồ sơ liên quan dự án cho Toà). Hai loại đất đó phải được làm rõ về ranh giới phần đất anh T đã nhận đền bù nếu có nhu cầu nhận lại phải đền bù cho tôi số tiền đã chi trả theo thời giá hiện nay 300.000.000đ và thanh toán tiền tài sản trên đất cho tôi giá trị theo Hội đồng định giá.

Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh C trình bày: Tôi là con trai ông Nguyễn Thanh T, bố tôi có lấy mẹ tôi là Nguyễn Thị T5, đến năm 2000 bố mẹ tôi ly hôn, bố mẹ tôi sinh được 2 người con: tôi và anh Nguyễn Thanh T, bố tôi là Nguyễn Thanh T (mất ngày 15/12/2014) trước khi mất bố tôi có để lại diện tích đất 47.564,1m² tờ bản đồ trích đo tháng 12/2010, mục đích sử dụng đất nông nghiệp, địa chỉ thửa đất: Khu Đ, thôn H, xã B, huyện B, thành phố Hà Nội đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 10 năm 2011 của UBND huyện B, thành phố Hà Nội đứng tên ông Nguyễn Thanh T. Từ ngày nhận đất đến nay gia đình tôi vẫn đóng thuế đất đầy đủ, năm 2019 anh em tôi có hiến diện tích đất 901,3m² cho UBND xã B để làm đường, ông Ngô Văn T1 là chủ đầu tư dự án làm đường có hỗ trợ cho anh em chúng tôi số tiền 30.000.000đ. Ngày 26 tháng 11 năm 2021 hai anh em chúng tôi có làm văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế tại Văn phòng C1, thành phố Hà Nội, tôi có tặng lại thửa đất cho anh trai tôi là Nguyễn Thanh T. Nay anh Nguyễn Thanh T khởi kiện ông Ngô Văn T đã lấn chiếm thì đề nghị Toà án buộc anh T phải trả lại diện tích đất cho anh T. Tôi đã có văn bản tặng cho anh T diện tích đất trên lên anh T toàn quyền quyết định tôi không có liên quan gì đến và xin được vắng mặt các buổi làm việc của Toà án.

Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện B đại diện theo uỷ quyền ông Phùng Quang H1 trình bày: Ngày 10 tháng 10 năm 2011

UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BD 764960 đứng tên ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1959 tờ bản đồ trích đo tháng 12/2010 tổng diện tích 47.564,1m², mục đích sử dụng đất nông nghiệp (cụ thể diện tích 40.000m², mục đích đất trồng cây lâu năm, thời hạn 31/12/2060, diện tích 5.564,1m², mục đích đất nuôi trồng thủy sản, thời hạn 31/12/2030, diện tích 2.000m², mục đích đất nông nghiệp khác, thời hạn 31/12/2060), địa chỉ thửa đất: Khu Đ, thôn H, xã B, huyện B, thành phố Hà Nội. Ông Nguyễn Thanh T là con trai ông Nguyễn Thanh T có khởi kiện ông Ngô Văn T có lần chiếm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BD 764960 đứng tên ông Nguyễn Thanh T đề nghị toà án tiến hành đo đạc hiện trạng và kiểm tra theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã B đại diện theo pháp luật ông Lăng Văn H trình bày: Ngày 10 tháng 10 năm 2011 UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BD 764960 đứng tên ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1959 tờ bản đồ trích đo tháng 12/2010 tổng diện tích 47.564,1m², mục đích sử dụng đất nông nghiệp (cụ thể diện tích 40.000m², mục đích đất trồng cây lâu năm, thời hạn 31/12/2060, diện tích 5.564,1m², mục đích đất nuôi trồng thủy sản, thời hạn 31/12/2030, diện tích 2.000m², mục đích đất nông nghiệp khác, thời hạn 31/12/2060), địa chỉ thửa đất: Khu Đ, thôn H, xã B, huyện B, thành phố Hà Nội. Gia đình ông Nguyễn Thanh T vẫn đóng thuế đất sử dụng đất đầy đủ cho Chi cục thuế huyện B, sau đó đến năm 2014 ông Nguyễn Thanh T mất, con ông Nguyễn Thanh T là anh Nguyễn Thanh T quản lý, sử dụng, đến năm 2019 gia đình ông T có hiến diện tích đất 901,3m² đất cho UBND xã B để làm đường, UBND xã là chủ đầu tư dự án, ông Ngô Văn T là nhà tài trợ dự án du lịch sinh thái Minh Q, ông T đã tài trợ tiền giải phóng mặt bằng cho anh T số tiền 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng). Gia đình ông Nguyễn Thanh T có tiến hành kiểm tra đo đạc

lại thửa đất thì thấy ông Ngô Văn T có lấn chiếm sử dụng diện tích 1.572,6m² . Nhiều lần chính quyền địa phương xã đã hoà giải nhưng không thành. Nay anh Nguyễn Thanh T khởi kiện đòi quyền sử dụng đất đề nghị Toà án tiến hành đo đạc lại và kiểm tra trên bản đồ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để có căn cứ giải quyết theo quy định pháp luật.

Theo biên bản xác minh tại UBND xã B cung cấp: Ngày 10 tháng 10 năm 2011 UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BD 764960 đứng tên ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1959 tờ bản đồ trích đo tháng 12/2010 tổng diện tích 47.564,1m², mục đích sử dụng đất nông nghiệp (cụ thể diện tích 40.000m², mục đích đất trồng cây lâu năm, thời hạn 31/12/2060, diện tích 5.564,1m², mục đích đất nuôi trồng thuỷ sản, thời hạn 31/12/2030, diện tích 2.000m², mục đích đất nông nghiệp khác, thời hạn 31/12/2060), địa chỉ thửa đất: Khu Đ, thôn H, xã B, huyện B, thành phố Hà Nội. Gia đình ông Nguyễn Thanh T vẫn đóng thuế đất sử dụng đất đầy đủ.

Theo biên bản làm việc giữa đại diện UBND xã B, ông Nguyễn Thanh T (ông Nguyễn Thanh T là con trai ông Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn Thanh T chết năm 2014) và ông Ngô Văn T năm 2019 thực hiện dự án đầu tư xây dựng nâng cấp đường giao thông nông thôn thôn H, xã B. UBND xã B là chủ đầu tư thực hiện dự án. Ông Ngô Văn T là nhà tài trợ dự án du lịch sinh thái Minh Q. Tại thời điểm làm việc ông T tạo mọi điều kiện thuận lợi để dự án có thể triển khai thực hiện theo đúng tiến độ, tuy nhiên không thực hiện đo đạc xác định cụ thể diện tích đất nằm trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nâng cấp đường giao thông nông thôn thôn H, xã B. Nay qua đo đạc, kiểm tra tại thực địa thì diện tích đã làm đường thuộc phạm vi dự án đầu tư xây dựng nâng cấp đường giao thông nông thôn thôn H, xã B trước đây là khoảng 901,3m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 764960 đứng tên ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1959 tờ bản đồ trích đo tháng 12/2010

tổng diện tích 47.564,1m² được UBND huyện B cấp ngày 10/10/2011. Hiện nay thửa 27, tờ bản đồ trích đo tháng 12/2010 trong khoảng mốc M39,M40,M41,M42,M43 và đường bê tông giao thông hiện trạng lên xóm lẻ thôn H, xã B diện tích khoảng 1322,9m², diện tích này ông Ngô Văn T đang sử dụng và dựng nhà sàn, một số công trình tạm trên đất.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp trong vụ án ngày 20/12/2024 và định giá ngày 21 tháng 02 năm 2025 xác định: Trên sơ trích đo tháng 12 năm 2010 diện tích 15.049,5m² đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Thanh T. Qua đo đạc thực trạng, trừ đi diện tích đất hiến làm đường và ộp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất có thiếu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.322,9m² . Qua nguồn thông tin địa chính địa phương diện tích đất là 1322,9m² đang tranh chấp, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, nguồn gốc sử dụng đất nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, thời hạn sử dụng đất 31/12/2060 có trị giá 1322,9m² x 63.000đ/m² = 83.342.700đ (*Tám mươi ba triệu ba trăm bốn mươi hai ngàn bảy trăm đồng*)

Tài sản trên đất gồm:

1. 01 nhà sàn dựng năm 2015, lợp lá cọ, dài 10m, rộng 7,7m, nền đồ bê tông xây kê móng đá, lát gạch gốm 40x40cm, cột gỗ tường xây bằng gạch chỉ, dài 15m, xây 10, cầu thanh đi 2 bên nhà sàn 2 tầng có giá trị; $77m^2 \times 1.749.600đ/m^2 \times 33\% = 44.442.000đ$
2. 01 bếp và công trình phụ xây dựng năm 2015, xây bằng gạch chỉ, tường xây 10, lợp tôn lạnh khung kèo bằng sắt, dài 8,2m, rộng 2,5m cửa nhôm kính 2,5 có trị giá $20,5m^2 \times 1.437.000đ/m^2 \times 33\% = 9.721.305đ$.
3. 01 nhà tạm ngoài bằng tre, trúc trong có xóp mái lợp tôn lạnh, cửa nhôm kính, dài 3,2m, rộng 2,9m khung sắt làm năm 2015 có trị giá: $9,28m^2 \times 495.400đ/m^2 = 4.600.096đ$.

4. 01 nhà khung thép, lợp tôn lạnh, cửa nhôm kính dài 5,7m, rộng 3,7m làm năm 2023 có trị giá $21,09\text{m}^2 \times 1.325.900\text{đ} \times 93\% = 26.005.804\text{đ}$.
5. 03 chòi lợp lá cọ, khung sắt, rộng 4m^2 / chòi làm năm 2015 có trị giá $12\text{m}^2 \times 495.700\text{đ}/\text{m}^2 \times 33\% = 1.962.972\text{đ}$
6. 01 khung sắt lợp lưới dài 4,9m, rộng 3,2m nền bằng gỗ keo có trị giá $15,68\text{m}^2 \times 495.700\text{đ}/\text{m}^2 = 7.772.576\text{đ}$.
7. Sân lát gạch hoa 40 x40, rộng 102m^2 làm năm 2015 có trị giá $102\text{m}^2 \times 294.000\text{đ}/\text{m}^2 = 29.988.000\text{đ}$.
8. Kè đá xung quanh sân làm năm 2015, dài 39m, cao 30cm có trị giá $11,7\text{m}^2 \times 1.217.500\text{đ} \times 33\% = 4.700.767\text{đ}$.
9. Kè đá móng lầu trà 03 cái, dài 7m, cao 0,9m, rộng 40cm làm năm 2015 có trị giá $7,56\text{m}^2 \times 1.277.500\text{đ} \times 33\% = 9.204.300\text{đ}$.
10. Cây mỹ nhân: 11 cây phi 45cm x $700.000\text{đ}/\text{cây} = 7.700.000$; 06 cây phi 30cm x $400.000\text{đ}/\text{cây} = 2.400.000\text{đ}$.
11. Cây Mí đường kính 40cm có trị giá 50.000đ
12. Cây keo có 03 cây đường kính 50cm x $500.000\text{đ}/\text{cây} = 1.500.000\text{đ}$
13. Cây muồng 05 cây phi 9cm x $50.000\text{đ}/\text{cây} = 45.000.000\text{đ}$
14. Cây chà là 33 cây x $20.000\text{đ}/\text{cây} = 660.000\text{đ}$
15. Cây đào 01 cây phi 5cm = 100.000đ
16. Cây hoàng yến (huỳnh liên) hoa vàng 06 cây phi 5cm có trị giá là 180.000đ.
17. Cây sồi chanh phi 30cm có trị giá 500.000đ.
18. Cây lộc vừng phi 28cm có trị giá 1.000.000đ
19. Cây liễu 04 cây phi 5 cm có trị giá 200.000đ
20. Chân tường bao dài 62,8m, cao 0,4m, xây rộng 0,2m, xây bằng gạch xi, chân móng tường bao, tường rào khung cột sắt dài 62,8m, cao 1,1m, lưới B 40 có trị giá $69,08\text{m}^2 \times 676.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 33\% = 15.410.366\text{đ}$

21.02 trụ cổng cao $2,2m^2 \times 0,6m$ xây bằng gạch xi xây năm 2015 có trị giá 1.000.000đ

22.Cánh cổng 2 cánh, cao 2,1m, rộng 2,2m, khung sắt lưới B40 có 1.000.000đ

23. 01 xích đu khung sắt phi 76cm, troe 2 lớp xe ô tô cũ, 4 chân có trị giá 500.000đ.

24.Khung sắt hình trái tim, gắn thanh tre phục vụ du khách chụp ảnh có trị giá 500.000đ

25.Khung sắt tròn, gắn thanh tre phục vụ du khách chụp ảnh có trị giá 500.000đ.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc ông Ngô Văn T phải hoàn trả diện tích đất lấn chiếm cho anh Nguyễn Thanh T là $1.322,9m^2$, đồng thời tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm. Bị đơn ông Ngô Văn T diện tích $1.322,9m^2$ (theo kết quả đo đạc của Tòa án trung cầu) tôi không đồng ý trả cho anh T, chủ thể diện tích đất tôi đang sử dụng gồm 2 loại đất: loại đất 1 là đất anh T đã hiến làm đường, phần đất còn lại khoảng $500m^2$ của T và tôi đã đền bù số tiền 30.000.000đ cho anh T. Loại đất thứ 2 là đất khai hoang và đất lưu không, ven suối của tôi đã quản lý và thực hiện dự án quy hoạch cải tạo nâng cấp 2 bờ suối cái từ năm 2015 dự án này đã được UBND xã B, UBND xã M phê duyệt giao cho tôi làm chủ đầu tư thực hiện từ năm 2015(tôi đã nộp hồ sơ liên quan dự án cho Tòa). Anh T đã nhận đền bù nếu có nhu cầu nhận lại phải đền bù cho tôi số tiền đã chi trả theo thời giá hiện nay 300.000.000đ và thanh toán tiền tài sản trên đất cho tôi giá trị theo Hội đồng định giá.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ba Vì phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật: Tòa án đã tiến hành đầy đủ các bước tố tụng theo quy định của pháp luật; Thẩm phán, Thư ký, Các Hội thẩm nhân dân đều thực

hiện đầy đủ các quy định của pháp luật; Hồ sơ đã làm đầy đủ các quy định theo bộ luật tố tụng dân sự; Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Quan điểm đề xuất giải quyết vụ án: Căn cứ các điều Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Điều 163, 164, 165 và Điều 166 Bộ luật dân sự 2015 : Buộc Ngô Văn T phải trả cho anh Nguyễn Thanh T diện tích đất là 1322,9m² , mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, nguồn gốc sử dụng đất nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, thời hạn sử dụng đất 31/12/2060, số tờ bản đồ trích đo tháng 12/2010, thửa đất tại khu Đ, thôn H, xã B, huyện B, thành phố Hà Nội đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Thanh T cấp ngày 10 tháng 10 năm 2011. Về án phí: Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình Tòa án nhân dân huyện Ba Vì tiến hành tố tụng, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chấp hành quy định pháp luật, Tòa án giải quyết vụ án đảm bảo thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Thửa đất tranh chấp đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Nguyễn Thanh T (mất ngày 14/12/2014). Ông Nguyễn Thanh T có kết hôn với bà Lê Thị T đến năm 2000 ly hôn tại Quyết định số 01/QĐTTLH ngày 13/01/2000 của Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây, TP .. Ông T và bà T sinh được 2 người con Nguyễn Thanh C, sinh năm 1995 và Nguyễn Thanh T, sinh năm 1987. Ngày 20 tháng 11 năm 2012 tại Văn phòng C thông báo công

khai về việc khai nhận si sản thừa đất của ông Nguyễn Thanh T2. Ngày 26 tháng 01 năm 2021 tại Văn phòng C lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản cụ thể anh Nguyễn Thanh C đồng ý nhận và tự nguyện tặng phần di sản mà chúng được hưởng của ông Nguyễn Thanh T để lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BD 764960, số vào sổ cấp GCN: CH 00230/QSDD –BV-TĐ do UBND huyện B, thành phố Hà Nội cấp ngày 10/10/2011 cho người thừa kế khác là anh Nguyễn Thanh T. Do vậy, anh Nguyễn Thanh T có làm đơn đề nghị Tòa án nhân dân huyện Ba Vì - thành phố Hà Nội giải quyết việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” với ông Ngô Văn T tại khu Đ, thôn H, xã B, huyện B, thành phố Hà Nội. Theo quy định tại khoản 9 điều 26, khoản 1 điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

Về quan hệ tranh chấp: số tờ bản đồ trích đo tháng 12/2010, tổng diện tích 47.564,1m² (trong đó có diện tích 40.000m² đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đất đến 31/12/2060; diện tích 5.564,1m² đất nuôi trồng thủy sản, thời hạn sử dụng đất đến 31/12/2030; diện tích 2.000m² đất nông nghiệp khác, thời hạn sử dụng đất đến 31/12/2060; nguồn gốc sử dụng đất nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm) thừa đất tại khu Đ, thôn H, xã B, huyện B, thành phố Hà Nội đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Thanh T cấp ngày 10 tháng 10 năm 2011. Theo đo đạc thực địa tại thửa đất có diện tích 15.049,5m² sau khi đã trừ diện tích đất hiện đường thì diện tích đất còn lại là 1.322,9m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh T2 hiện nay ông Ngô Văn T đang lấn chiếm sử dụng và xây dựng công trình trên đất. Phía bị đơn ông Ngô Văn T cho rằng ông đang sử dụng gồm 2 loại đất: loại đất 1 là đất anh T đã hiến làm đường, phần đất còn lại khoảng 500m² của T và tôi đã đền bù số tiền 30.000.000đ cho anh T đã nhận đền bù nếu có nhu cầu nhận lại phải

đền bù cho ông số tiền đã chi trả theo thời giá hiện nay 300.000.000đ và thanh toán tiền tài sản trên đất cho tôi giá trị theo Hội đồng định giá. Qua xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án HĐXX thấy năm 2019 gia đình anh Nguyễn Thanh T có hiến diện tích đất 901,3m² đất cho UBND xã B để làm đường, UBND xã là chủ đầu tư dự án, ông Ngô Văn T là nhà tài trợ dự án du lịch sinh thái Minh Q, ông [HYPERLINK \l "link" \o "Họ và Tồn: Tiế p" T đã tài trợ tiền giải phóng mặt bằng cho anh T số tiền 30.000.000đ \(*Ba mươi triệu đồng chẵn*\), chứ không thể hiện đền bù diện tích đất khoảng 500m² như ông T trình bày, hàng năm anh Nguyễn Thanh T vẫn nộp thuế đất đầy đủ. Hơn nữa, Tòa án đã tiến hành ra Quyết định thẩm định, đo đạc thực trạng thửa đất thì thửa đất đang tranh chấp thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.322,9m². Do vậy, không có cơ sở để chấp nhận lời trình bày và yêu cầu của ông Ngô Văn T1. Từ những phân tích và nhận định cũng như tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án HĐXX buộc ông Ngô Văn T phải trả cho anh Nguyễn Thanh T diện tích đất là 1.322,9m² \(nằm trong thửa đất có diện tích 15.049,5m²\), mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, nguồn gốc sử dụng đất nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, thời hạn sử dụng đất 31/12/2060, số tờ bản đồ trích đo tháng 12/2010, thửa đất tại khu Đ, thôn H, xã B, huyện B, thành phố Hà Nội đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Thanh T cấp ngày 10 tháng 10 năm 2011\(có sơ đồ kèm theo\).](#)

Đối với tài sản ông Ngô Văn T xây dựng trên đất cụ thể: 01 nhà sàn, 01 bếp và công trình phụ, 01 nhà tạm bằng tre, 01 nhà khung thép, lợp tôn lạnh, 01 khung sắt lợp lưới, sân lát gạch hoa, đá kê xung quanh sân. Xét thấy, diện tích 1.322,9m² (nằm trong thửa đất có diện tích 15.049,5m²), mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm diện tích đất thuộc đất trồng cây lâu năm là nhóm đất nông nghiệp do đó không được xây dựng nhà tạm và công trình trên đất. Do vậy, buộc ông Ngô Văn T phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất.

-Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn anh Nguyễn Thanh T đã ủy quyền cho ông Ngô Chí P đã nộp tiền chi phí tố tụng gồm chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản tổng là 22.500.000đ (*Hai mươi hai triệu năm trăm đồng*). Xét thấy việc đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp là cần thiết cho việc giải quyết vụ án, ông Ngô Chí P (thông qua người đại diện ủy quyền) là người có đơn yêu cầu Tòa án xác minh, đo đạc, thẩm định, định giá tài sản tranh chấp nên anh Nguyễn Thanh T phải chịu ½ chi phí tố tụng; Ông Ngô Văn T phải liên đới chịu ½ chi phí tố tụng. Do đó, cần thiết phải buộc ông Ngô Văn T có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho anh Nguyễn Thanh T số tiền 11.250.000đ (*Mười một triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng*) tức ½ chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản là phù hợp pháp luật.

-Về án phí: Ông Ngô Văn T đã trên 60 tuổi, thuộc trường hợp Người cao tuổi quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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 thì được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho anh Nguyễn Thanh T.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

1 . Áp dụng : Điều 235, Điều 236 Luật đất đai sửa đổi bổ sung năm 2024; Điều 158; Điều 164; Điều 166 Bộ luật dân sự 2015

- Căn cứ điểm 9 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 39; Khoản 4 Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 235 ; Điều 266 ; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội.

2 . Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Thanh T.

Buộc ông Ngô Văn T phải trả cho anh Nguyễn Thanh T diện tích đất là 1.322,9m² (nằm trong thửa đất có diện tích 15.049,5m²), mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, nguồn gốc sử dụng đất nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, thời hạn sử dụng đất 31/12/2060, số tờ bản đồ trích đo tháng 12/2010, thửa đất tại khu Đ, thôn H, xã B, huyện B, thành phố Hà Nội đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Thanh T cấp ngày 10 tháng 10 năm 2011; được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17 có các cạnh như sau: từ điểm 1 đến 2 dài 1,02m; từ điểm 2 đến 3 dài 9,69m; từ điểm 3 đến 4 dài 2,29m; từ điểm 4 đến 5 dài 23m; từ điểm 5 đến 6 dài 8,53m; từ điểm 6 đến 7 dài 2,60m; từ điểm 7 đến 8 dài 4,40m; từ điểm 8 đến 9 dài 4,84m; từ điểm 9 đến 10 dài 5,78m; từ điểm 10 đến 11 dài 17,17m; từ điểm 11 đến 12 dài 12,40m; từ điểm 12 đến 13 dài 17,10m; từ điểm 13 đến 14 dài 5,28m; từ điểm 14 đến 15 dài 8,76m; từ điểm 15 đến 16 dài 39,75m; từ điểm 16 đến 17 dài 29,25m; từ điểm 17 đến 1 dài 30,11m (có sơ đồ đo đạc cụ thể kèm theo) và buộc phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên diện tích đất lấn chiếm cụ thể: 01 nhà sàn, 01 bếp và công trình phụ, 01 nhà tạm bằng tre, 01 nhà khung thép, lợp tôn lạnh, 01 khung sắt lợp lưới, sân lát gạch hoa, đá kê xung quanh sân và toàn bộ cây cối nằm trên diện tích đất.

Về chi phí đo đạc đất, chi phí thẩm định, định giá tài sản tranh chấp: Bị đơn ông Ngô Văn T có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho anh Nguyễn Thanh T số tiền 11.250.000đ (Mười một triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) là ½ chi phí tố tụng cho anh Nguyễn Thanh T.

Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

3 . Án phí : Ông Ngô Văn T thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí. Hoàn trả cho anh Nguyễn Thanh T số tiền tạm ứng án phí 10.000.000đ

theo biên lai số 0014403 ngày 21 tháng 10 năm 2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

4 . Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, Bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo phần bản án phần liên quan đến quyền và nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt hợp lệ bản án.

Bản án này được thi hành 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 6,7 và 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:

- TAND thành phố Hà Nội
- VKSND huyện Ba Vì
- Chi cục THADS huyện Ba Vì
- Ủy ban nhân dân xã Ba Vì
- Các đương sự
- Lưu VP, HS

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Ngô Thị Thu Hường