

**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: **146/2024/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 Nguyễn 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: 05/2024/TLST- DS ngày 02 tháng 01 năm 2024 về “tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 54/2024/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 52/2024/QĐST-HPT ngày 06 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: ông Kiều Văn H, sinh năm 1978 và bà Đàm Thị N, sinh năm 1979; nơi cư trú: thôn Đ, xã N, huyện Q, thành phố Hà Nội;

* Bị đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1955; chị Đỗ Thị H1, sinh năm 1982; anh Đỗ Danh S, sinh năm 1992; cùng nơi cư trú: thôn Đ, xã N, huyện Q, thành phố Hà Nội; chị Đỗ Thị X, sinh năm 1980; Địa chỉ: thôn P, xã N, huyện Q, thành phố Hà Nội.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án: ông Ngô Huy T, sinh năm 1970 và bà Lại Ngân G, sinh năm 1973; nơi cư trú: căn hộ B, nhà 29T1, lô đất N05, khu đô thị Đ T, phường T, quận C, thành phố Hà Nội; ông Đỗ Danh T1, sinh năm 1957; nơi cư trú: thôn Đ, xã N, huyện Q, thành phố Hà Nội;

Nguyên đơn có mặt; Bị đơn vắng mặt liên tiếp lần 2 tại phiên tòa không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án ông T, bà G có đơn xin xét xử vắng mặt, ông T1 có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10 tháng 11 năm 2023 của nguyên đơn, cũng như bản tự khai và các biên bản hòa giải, ông Kiều Văn H và vợ là bà Đàm Thị N trình bày:

Năm 2018 vợ chồng tôi có mua thửa đất thổ cư tại thôn Đ, xã N, huyện Q, thành phố Hà Nội, thửa đất này có nguồn gốc cụ thể và xảy ra tranh chấp như sau: ông Đỗ Danh T1, sinh năm 1957, ở thôn Đ, xã N, huyện Q có 03 thửa đất gồm: thửa số ô 28, tờ bản đồ số 00; thửa số ô 29, tờ bản đồ số 00; thửa số ô 30, tờ bản đồ số 00 tại Lô B, khu đất đấu giá thôn Đ, xã N, huyện Q, thành phố Hà Nội với tổng diện tích là 244m².

Ngày 18 tháng 6 năm 2009, ông Đỗ Danh T1 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đỗ Danh L và bà Nguyễn Thị M1 bằng giấy viết tay phần đất có góc chéo hình tam giác với tổng diện tích đất là khoảng 60m². Trong đó phía giáp đường có chiều dài 6m và phía giáp ruộng có chiều dài là 0m (có giấy viết tay bản phôi kèm theo).

Ngày 03/11/2009, ông Đỗ Danh T1 có chuyển nhượng cho ông Ngô Huy T, sinh năm 1970, địa chỉ: số nhà D, K, phường T, quận B 03 mảnh đất đấu giá nêu trên gồm: thửa số ô 28, tờ bản đồ số 00; thửa số ô 29, tờ bản đồ số 00; thửa số ô 30, tờ bản đồ số 00, tại Lô B1, khu đất đấu giá thôn Đ, xã N, huyện Q với tổng diện tích là 184m² (có công chứng và đã làm thủ tục sang tên chủ sở hữu đất cho ông Ngô Huy T).

Ngày 05 tháng 12 năm 2018, tại Văn phòng C1, thành phố Hà Nội, gia đình tôi là Kiều Văn H và vợ Đàm Thị N có mua 03 thửa đất nêu trên tại khu đất đấu giá thôn Đ, xã N, huyện Q của ông Ngô Huy T, sinh năm 1970 cùng vợ là Lai Ngân G, sinh năm 1973, cùng có hộ khẩu thường trú tại căn hộ B, tầng B, nhà B, lô đất N05 khu đô thị Đ, phường T, quận C, thành phố Hà Nội với tổng diện tích ghi trong 03 tờ bản đồ nêu trên là 249,3m², trong đó tôi đã mua của ông T là 184 m² đất. Khi mua 03 thửa đất này đã có tường gạch bờ lốc xây xung quanh 4 cạnh làm mốc giới. Sau đó vợ chồng tôi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với 03 thửa đất đất nêu trên thành 01 thửa tại thửa đất số 913, tờ bản đồ số 24, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 17/01/2019 với tổng diện tích là 249,3m².

Đến năm 2021, gia đình tôi có nhu cầu xây dựng tường bao và nhà ở với tổng diện tích 184m² đất nêu trên. Tuy nhiên, khi đến thửa đất để xem xét thửa đất để tiến hành xây dựng thì tôi phát hiện hộ gia đình ông Đỗ Danh L (có đất giáp ranh với thửa đất của tôi về phía Bắc) đã phá tường bao và xây công trình lấn chiếm sang phần đất của gia đình tôi với diện tích khoảng 20m chiều rộng x 20m chiều dài = 4m², tính theo giá thị trường thời điểm hiện tại là 25 triệu đồng/1m² = 100 triệu đồng. Hiện nay thửa đất của gia đình tôi chỉ còn khoảng 180m².

Để giải quyết việc tranh chấp này, tôi đã gặp nhiều lần gặp gỡ và trao đổi về việc ông L lấn chiếm sang phần đất của gia đình tôi và tôi đề nghị ông L và

gia đình ông L tự tháo dỡ bức tường của ngôi nhà cấp 4 đã xây lấn sang phần đất của gia đình tôi để làm quán gội đầu cho con dâu ông L sử dụng, đồng thời ông L còn có những lời nói thách thức, đe dọa đến danh dự, sức khỏe, tính mạng của tôi. Hành vi nêu trên của ông Đỗ Danh L đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi và vi phạm nghiêm trọng quy định của khoản 1 Điều 12 Luật đất đai năm 2013.

Do không thể tự hòa giải được với gia đình ông L nên tôi đã làm đơn gửi đến UBND xã N, huyện Q để hòa giải nhưng cũng không hòa giải được. Sau đó tôi đã làm đơn khởi kiện gửi đến Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ việc tranh chấp đất đai này nhưng khi Tòa án chưa giải quyết xong thì đến khoảng ngày 10/5/2022 (*âm lịch*) ông Đỗ Danh L đã chết. Sau khi ông L chết thì đến nay giữa vợ chồng tôi và vợ, con ông Đỗ Danh L gồm những người sau: Vợ ông L là bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1955, cùng các con ông L là chị Đỗ Thị X, sinh năm 1980, chị Đỗ Thị H1, sinh năm 1982, anh Đỗ Danh S, sinh năm 1992, cũng không thể tự thương lượng và hòa giải được với nhau về vụ việc tranh chấp đất đai nêu trên. Do hiện nay ông L đã chết nên tôi đề nghị Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai triệu tập vợ và các con của ông L đến Tòa án để giải quyết việc tranh chấp đất đai nêu trên theo quy định của pháp luật.

Nội dung yêu cầu: đề nghị Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai giải quyết cho tôi các nội dung sau đây:

1. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai, tuyên buộc vợ và các con của ông Đỗ Danh L tự tháo dỡ toàn bộ phần tường và công trình xây dựng lấn chiếm lên trên thửa đất của gia đình tôi, trả lại cho tôi toàn bộ diện tích đất mà ông L cùng vợ con ông L đã lấn chiếm sang đất của tôi là 4m² (20cm chiều rộng x 20m chiều dài).

2. Yêu cầu vợ và các con ông Đỗ Danh L chấm dứt hành vi lấn chiếm đất của gia đình tôi.

Về án phí: Chúng tôi tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

* Ông Nguyễn Danh L1 đã chết ngày 08/6/2022 theo bản sao trích lục khai tử số 214/TLKT – BS ngày 16/6/2022 của UBND xã N. Tại hồ sơ đình chỉ, ông L1 có thể hiện quan điểm như sau: vào hồi 10 giờ sáng ngày 18 tháng 6 năm 2009, hai vợ chồng tôi có sang gia đình nhà ông Đỗ Danh T1 để hỏi mua 1 mảnh đất của ông T1. Sau khi hai bên thảo luận với nhau, hai vợ chồng ông T1 đã nhất trí để lại cho mảnh đất ở khu vực B1, khu Đ, thôn Đ; sơ bộ chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích khoảng 60m², giá tiền mảnh đất 120.000.000 đồng. Tôi đã đặt giao đủ số tiền 120.000.000 đồng cho ông T1, ông T1 đã nhận đủ số tiền. Vậy ông T1 viết biên nhận để hai bên cùng nhau thực hiện.

Khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T1 giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T1 để ông L1 sử dụng cho tới nay là 12

năm. Đến nay, tôi chưa được nhìn, nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tôi thấy vô cùng bất bình với ông T1 đã không thực hiện đúng lời cam kết trong giấy biên nhận.

Ngày 03 tháng 11 năm 2009, ông Đỗ Danh T1 chuyển nhượng toàn bộ 3 thửa đất cho ông Ngô Huy T (sinh năm 1970); thường trú tại số nhà ., K, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Việc làm giấy chuyển nhượng của ông T1 cho ông T như trên đã xâm phạm tới quyền lợi của gia đình tôi.

Khi hai bên giao dịch với nhau không báo cho gia đình tôi biết ranh giới của 2 bên, sau đó xây tường bao quanh khu đất của anh T. Qua quá trình tường bị đổ tới năm 2011, gia đình chỉ biết ranh giới của anh T là 180m², còn lại là phần đất của gia đình tôi. Từ đó cho tới nay không ai ý kiến gì cả. Tới ngày 17/01/2019, gia đình thấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Kiều Văn H thôn V, xã L, huyện Q. Tổng diện tích thửa đất cho ông H là 249,3m², đã bao gồm phần đất của gia đình tôi, trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có ai đứng tên chuyển nhượng phần đó. Khi giao đất cho ông H cũng không ai báo là người liên kế biết và chứng kiến phần đất của 2 bên đến đâu. Tôi thấy việc làm của các ông không minh bạch về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đang có hành vi chiếm đoạt tài sản của gia đình tôi.

Vì vậy, kính mong các cơ quan pháp luật xem xét và xử lý việc làm của những người liên quan tới việc làm này, phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình tôi đúng như giấy biên nhận của ông T1 đã biên nhận cho gia đình tôi để gia đình có căn cứ để làm công chứng và chứng thực quyền sử dụng đất của tôi.

* Quá trình giải quyết vụ án, Toà án triệu tập bị đơn là bà Nguyễn Thị M (là vợ ông L1) đến làm việc, bà M không trình bày quan điểm. Tuy nhiên, Toà án thu thập tài liệu chứng cứ trong hồ sơ đình chỉ, bà M trình bày: Tôi và ông Đỗ Danh D Lập có đăng ký kết hôn tại UBND xã N và tổ chức đám cưới ngày 20/05/1977 (âm lịch). Vợ chồng tôi sinh được 5 người con gồm: Đỗ Thị X, sinh năm 1980; Đỗ Thị H1, sinh năm 1982; Đỗ Thị H2, sinh năm 1984; Đỗ Danh T2, sinh năm 1987; Đỗ Danh S, sinh năm 1992; Hiện tại tôi và ông L1 chỉ còn lại 3 người con đẻ là: Đỗ Thị X, sinh năm 1980 lấy chồng và sinh sống tại thôn P, xã N, huyện Q từ năm 2003; Đỗ Thị H1, sinh năm 1982 lấy chồng tại thôn Đ, xã N, huyện Q sinh sống tại gia đình chồng từ năm 2002 cho đến nay; Đỗ Danh S, sinh năm 1992, hiện đang ở cùng tôi tại thôn Đ, xã N, huyện Q; cháu H2 đã chết năm 1986, lúc đó cháu mới được 2 tuổi. Cháu T2 chết từ năm 2019, cháu không có vợ con. Ngoài các con đẻ của tôi nêu trên tôi cùng ông L1 không có con nuôi. Ông L1 - chồng tôi đã chết ngày 10/05/2022 (âm lịch), bố đẻ ông L1 là Đỗ Danh N1, mẹ đẻ là Nguyễn Thị C. Cụ N1 đã chết từ năm 2010, cụ C đã chết từ năm 2013.

Năm 2009, ông Đỗ Danh L và tôi có nhận chuyển nhượng từ ông Đỗ Danh T1 (ở thôn Đ, N) khoảng 60m² đất thuộc lô B1 khu đất đấu giá xã N, huyện Q, thuộc thửa số 913, tờ bản đồ số 24.

Khi hai bên chuyển nhượng cho nhau hai bên không đo đạc diện tích cụ thể mà ông Đỗ Danh T1 có chỉ mốc giới cho vợ chồng tôi trên tường bao đã xây trước đó, và bàn giao trên giấy viết tay khoảng 60m², không có chứng kiến của chủ đất liền kề. Tôi và ông L cùng đi mua và kích thước cụ thể gồm: thửa đất hình tam giác có một cạnh chạy dài 20m, 1 cạnh bằng 0, mặt giáp đường khoảng 6m, tổng diện tích hơn 60m². Hai bên không đo đạc cụ thể mà chỉ căn cứ vào diện tích các lô đấu giá của xã lúc bấy giờ quy định mỗi nhà là 60m² nên nhà ông T1 gồm 3 lô khoảng 60m² phần còn thừa lại gia đình tôi khoảng 60m². Hai bên đã thanh toán tiền và ghi giấy biên nhận cho nhau. Vợ chồng tôi mua thửa đất trên với giá là 120.000.000 đồng và đã trả đầy đủ số tiền cho ông Đỗ Danh T1 ngày 18 tháng 6 năm 2009.

Khi bàn giao thửa đất ông T1 đã xây tường bao và chỉ ranh giới đất cho chúng tôi theo thực trạng tường bao ông T1 đã xây dựng. Trên thửa đất lúc ông T1 bàn giao cho vợ chồng tôi lúc đó đang trồng chuối, không xây dựng gì trên đất.

Đến cuối năm 2014, gia đình tôi có xây dựng nhà với chiều dài khoảng 15m, với diện tích khoảng 30m, lợp mái tôn. Phía bên phải thửa đất nhìn ra đường giáp với nhà ông T1 (nay là đất nhà ông H), phía bên trái là hộ gia đình nhà khác tôi không biết tên. Đến năm 2019, gia đình tôi có xây thêm gian nhà khoảng 12-13m², bên phải giáp với đất nhà ông H. Phần diện tích nhà này khi xây tường đã đổ chỉ còn lại phần móng tường bao ông T1 đã xây trước đó. Và phần diện tích nhà này tôi đã xây đè lên phần móng của tường bao cũ khoảng 2-3m² (chạy dài 2-3m, chiều rộng 5cm). Khi xây dựng là ông L và cháu S đứng lên thuê người xây dựng và không xin phép chính quyền địa phương mà tự xây.

Hiện trạng đất ông T1 liền kề với phần đất nhà tôi mặc dù đã thay đổi qua nhiều đời chủ đất vẫn không thay đổi. Đến khi ông H mua đất chúng tôi không biết mua lúc nào và hiện trạng thửa đất vẫn giữ nguyên như khi ông T1 bán cho tôi, cho đến khoảng tháng 2 âm lịch 2023 gia đình con gái tôi là Đỗ Thị H1 làm nhà nên ở nhờ trên đất nhà tôi và vợ chồng cháu H1 có hỏi nhờ ông H làm nhờ chuồng gà bằng sắt bên đất nhà ông H để chặn gà chứ không xây dựng gì khác ông H cũng đồng ý. Trước khi cháu H1 ra ở, gia đình nhà tôi bỏ không từ năm 2022. Hiện tại vợ chồng cháu H1 vẫn đang sử dụng đến khi nào cháu làm xong nhà thì về.

Nay ông H bà N có đơn khởi kiện tranh chấp đất với gia đình tôi thì tôi yêu cầu các cơ quan chính quyền địa phương, và các cơ quan có thẩm quyền về đo đạc lại mốc giới như đã giao ban đầu. Nếu gia đình tôi mà lấn sang đất của gia đình ông H thì chúng tôi xin trả lại phần diện tích lấn sang.

Và tôi có nguyện vọng, nếu đúng diện tích của nhà ai sẽ trả về nhà đó và làm thủ tục tách sổ cho gia đình tôi cho rõ ràng, tôi không muốn đồng sở hữu với nhà ông H nữa.

* Quá trình giải quyết vụ án, Toà án triệu tập bị đơn là anh Đỗ Danh S (là con đẻ của ông L) đến làm việc, anh S không trình bày quan điểm. Tuy nhiên, Toà án thu thập tài liệu chứng cứ trong hồ sơ đình chỉ, anh S trình bày: Bố tôi là Đỗ Danh L đã mất năm 2022. Bố mẹ tôi có 04 người con: 02 con gái là Đỗ Thị X, Đỗ Thị H1 và 02 con trai là tôi và 01 người anh nhưng anh tôi mất trước bố tôi và mất khi chưa có vợ con. Ông bà nội tôi cũng đã chết hết rồi. Ngoài ra bố tôi không có con nuôi hay con riêng nào khác. Hiện tôi đang ở cùng với mẹ tôi là Nguyễn Thị M.

Việc bố tôi mua 1 phần diện tích đất của ông Đỗ Danh T1 thuộc thửa đất ở lô B1 khu đấu giá thôn Đ, xã N, huyện Q giấy tờ chuyển nhượng giữa hai bên như thế nào. Nay tôi được biết vợ chồng ông H đang khởi kiện yêu cầu gia đình tôi phải trả lại phần diện tích 4m² thuộc diện tích đất của nhà ông H (liên kề với diện tích đất nhà tôi mua của ông T1). Gia đình tôi có quan điểm như sau: Gia đình chúng tôi không tranh chấp gì đối với vợ chồng ông H. Đề nghị Tòa án tiến hành kiểm tra, xác định phần diện tích đất nhà ông H đủ 184m² như vợ chồng anh ấy trình bày, phần diện tích đất còn lại là thuộc quyền sử dụng của gia đình nhà tôi. Nếu thực tế gia đình nhà tôi mà đang sử dụng lấn sang 4m² đất nhà ông H như anh ấy đang khởi kiện thì chúng tôi cũng đồng ý trả lại. Tuy nhiên, gia đình chúng tôi cũng đề nghị Tòa án xác định quyền sử dụng phần diện tích còn lại này thuộc gia đình chúng tôi.

* Quá trình giải quyết vụ án, Toà án triệu tập bị đơn là chị Đỗ Thị H1 (là con đẻ của ông L) đến làm việc và không trình bày quan điểm.

* Quá trình giải quyết vụ án, Toà án triệu tập bị đơn là chị Đỗ Thị X, sinh năm 1980; địa chỉ: thôn P, xã N, huyện Q (là con đẻ của ông L) đến làm việc, chị X không trình bày quan điểm. Tuy nhiên, Toà án thu thập tài liệu chứng cứ trong hồ sơ đình chỉ, chị X trình bày: năm 2009, bố mẹ tôi có mua đất của ông Đỗ Danh T1 lúc đó là chủ tịch xã UBND xã N nên bố tôi đã tin tưởng mua ông T1 số diện tích đất tại khu đất tại khu đấu giá thôn Đ, xã N, huyện Q theo giấy ghi nhận của ông T1 cho bố tôi. Bố tôi có nói với tôi và cho xem giấy ghi nhận nhưng tôi không có nhớ rõ ngày nào. Sau thời điểm đó tôi là con gái đi lấy chồng nên tôi cũng không quan tâm đến thửa đất đó của bố tôi. Do bố tôi tự quyết mọi vấn đề mãi đến khi gia đình ông Kiều Văn H có mâu thuẫn với bố tôi, tôi mới biết đó là thửa đất đó ông T1 đã bán cho ông H. Theo quan điểm của cá nhân tôi, việc ông H khởi kiện đối với yêu cầu gia đình tôi đã lấn chiếm sang nhà ông H thì giải quyết cũng không quá khó khăn mà đến mức phải ra Tòa án nếu ông H ngồi để thỏa thuận với bố, mẹ tôi.

Nay bố tôi đã chết, tôi không có yêu cầu gì đối với quyền lợi của tôi mà chỉ mong các cơ quan có thẩm quyền và Tòa án xác định rõ mốc giới đất của gia đình bố tôi và gia đình nhà ông H,

Nếu gia đình nhà tôi có lần sang nhà ông H thì gia đình nhà tôi xin trả lại. Và tôi đề nghị các cơ quan có thẩm quyền tách sổ riêng cho gia đình nhà tôi, không đồng sở hữu và chung sổ với nhà ông H nữa để mẹ tôi yên tâm.

* Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là Ngô Huy T, sinh năm 1970 và Lại Ngân G, sinh năm 1973 trình bày: tôi có quen biết với ông Nguyễn Đình H3, sinh năm 1960 ở địa chỉ: xóm A, thôn Đ, xã N, huyện Q. Vợ chồng tôi có nhu cầu mua đất ở địa phương nên đã nói chuyện với ông H3. Sau đó thì tôi được ông H3 thông báo cho biết có ông Đỗ Danh T1 (là người cùng thôn với ông H3) đang muốn bán 3 thửa đất mà ông ấy đầu giá được ở xã N, huyện Q. Tôi có về tận nơi kiểm tra thực tế diện tích 3 thửa đất chuẩn bị mua thì thấy 3 thửa này liền kề nhau và nếu mua cả 3 thửa để gộp lại thì bị thóp hậu vì một thửa đất bị vát chéo. Do đó, qua ông H3 tôi có yêu cầu chủ đất (là ông T1) cắt để lại phần diện tích đất bị vát chéo đó, tôi chỉ mua phần diện tích đất vuông vắn của 3 thửa gộp lại, mà sau này đo đạc cụ thể thì có kích thước như sau: kích thước về phía tiếp giáp đường đi của xã và kích thước phía sau của diện tích đất đều là 9,2m; kích thước chiều dài 2 bên của diện tích đất tôi mua là 20m. Tổng diện tích tôi mua của ông T1 là 184m².

Do tính chất công việc nên tôi và vợ không thường xuyên về gặp ông T1 để thỏa thuận việc chuyển nhượng cũng như làm các thủ tục chuyển nhượng được. Do đó, vợ chồng tôi đã nhờ ông H3 đứng ra làm thay các việc này.

Khi vợ chồng tôi chuyển nhượng 184m² đất này thì 3 thửa đất này của ông T1 và chồng tái định cấp đất (trúng đầu giá), chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó 1 thời gian thì ông T1 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với 3 thửa đất này thì tôi bàn giao nốt số tiền còn thiếu cho ông H3 để ông H3 thanh toán cho ông T1. Sau đó việc làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với tôi, rồi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đó cho tôi thì đều do ông H3 làm giúp tôi.

Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất này, tôi đã nhờ ông H3 xây tường bao quanh diện tích đất cho tôi. Ban đầu, phần nền của diện tích đất này không bằng phẳng, bị trũng nên tôi có nhờ ông H3 đổ đất san cho nền được bằng phẳng và xây tường lửng bao quanh diện tích đất để cho ranh giới được rõ ràng. Sau này tôi có được ông H3 thông báo là ông ấy phải nhờ cán bộ địa chính xã đến đo mốc giới để xây tường bao. Về sau, tôi còn xuống kiểm tra và có dùng thước để kiểm tra thì thấy đã xây bao quanh đủ 184m² đất tôi mua của ông T1.

Khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tôi cũng không đề ý đến việc giấy chứng nhận ghi là ông T1 chuyển nhượng toàn bộ cả 3 thửa đất cho tôi. Sau này ông H3 mới nói là do lúc đó chưa tách được nên cứ phải ghi tôi đứng tên toàn bộ diện tích 3 thửa đất này, cứ để cho ông T1 gửi phần diện tích còn lại vào đó. Chứ lúc đó tôi hoàn toàn không biết ông T1 bán phần diện tích đất còn lại (phần đất bị vát chéo, có hình tam giác) cho ông Đỗ Danh L. Sau này mỗi khi qua phần diện tích đất của mình thì tôi cũng không quan tâm phần diện

tích đất vát chéo kia như thế nào. Tôi vẫn cứ mặc định là diện tích đó của ông T1, khi nào ông T1 lấy thì trả cho ông ấy.

Tôi khẳng định tôi chỉ nhận chuyển nhượng 184m² trong phần diện tích đất thuộc 3 thửa 28 + 29 + 30 tờ bản đồ số 00 tại Lô B1 khu đất đấu giá thông Đồng Bụt, xã N, huyện Q của ông Đỗ Danh T1.

Đến cuối năm 2018 thì vợ chồng tôi muốn chuyển nhượng phần diện tích đất này (184m²) nên lại tiếp tục nhờ ông H3 tìm người mua và làm thủ tục chuyển nhượng. Sau đó thì có vợ chồng ông H nhận chuyển nhượng. Mọi thỏa thuận chuyển nhượng, thủ tục chuyển nhượng, sang tên QSDĐ đều do ông H3 làm giúp cho tôi. Hợp đồng chuyển nhượng giữa tôi và vợ chồng ông H vẫn cứ ghi là chuyển nhượng toàn bộ cả 3 thửa: 28 + 29 + 30 tờ bản đồ số 00 tại Lô B1 khu đất đấu giá thôn Đ, xã N này vì đất không tách thửa được. Thực tế vợ chồng tôi và vợ chồng ông H chỉ giao dịch chuyển nhượng 184m² theo kích thước mà tôi đã mua của ông T1 và đã xây tường bao quanh.

Nay tôi đã được Tòa án thông báo cho biết về yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H với ông Đỗ Danh L là người đã mua phần diện tích vát chéo kia của ông Đỗ Danh T1. Về phía vợ chồng tôi thì không yêu cầu Tòa án phải xem xét đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Danh T1 với tôi và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng tôi với vợ chồng ông H.

Tôi được biết hiện bên gia đình ông L cũng muốn được công nhận quyền sử dụng của họ đối với phần diện tích họ đã mua của ông T1 nên đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết yêu cầu của họ, bản thân tôi và vợ không có ý kiến hay đề nghị gì. Tôi không còn lưu giữ được bất cứ tài liệu nào liên quan đến việc chuyển nhượng đất nói trên giữa tôi với ông T1 và giữa vợ chồng tôi với vợ chồng ông H.

* Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông Đỗ Danh T1 trình bày: năm 2008 tôi được trúng đấu giá đối với 3 thửa đất ở lô B1 khu đất đấu giá thôn Đ, xã N, huyện Q. 3 thửa đất này là: thửa số 28 diện tích 87,7m²; thửa đất số 29 diện tích 101m² và thửa đất số 30 diện tích 60m² đều thuộc tờ bản đồ số 00. Tổng diện tích của cả 3 thửa đất này là 249,3m².

Sau khi tôi được giao đất thì do gia đình cần tiền nên đã bán phần lớn diện tích của 3 thửa này cho ông Ngô Huy T và vợ là Lại Ngân G. Việc tôi bán đất cho ông T, bà G là thông qua sự giới thiệu của ông Nguyễn Đình H3 (người cùng thôn Đồng Bụt). Khi tôi bán đất cho ông T, bà G thì 3 thửa đất này tôi chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận. Vì nếu gộp cả cả diện tích của 3 thửa này lại không được vuông vắn, có 1 thửa có phần diện tích bị chéo nên ông T, bà G chỉ đồng ý mua cả 3 thửa với phần diện tích gộp lại vuông vắn, bỏ lại phần đất chéo hình tam giác, tôi không nhớ rõ phần diện tích chéo này thuộc thửa nào vì đã lâu.

Tôi nhớ là 3 thửa đất này có 1 mặt tiếp giáp với đường đi, 1 mặt tiếp giáp với ruộng và mặt tiếp giáp với ruộng có kích thước là 9,2m nên tôi và vợ chồng ông T thỏa thuận lấy giống lên phía mặt đường cũng là kích thước 9,2m, chiều dài của thửa đất là 20m. Cho nên phần diện tích tôi bán cho vợ chồng ông T là hình chữ nhật, có diện tích là 184m².

Sau khi tôi được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 3 thửa đất này thì tôi cũng làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông T, bà G đối với phần diện tích đã bán cho họ là 184m². Tôi không nhớ rõ tôi và vợ chồng ông T lập hợp đồng chuyển nhượng tại đâu. Tôi và ông T có ra hiện trạng thửa đất để chỉ mốc giới cho nhau, có sự chứng kiến của địa chính xã là ông Tạ Văn V (hiện sống thôn N, xã N) và người theo dõi phần đầu giá đất ở thôn là ông Đỗ Danh H4 (hiện đã chết). Sau đó thì tôi được biết vợ chồng ông T đã xây tường bao phần diện tích 184m² đã mua của nhà tôi.

Sau khi bán 184m² thuộc 3 thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông T và họ đã xây bỏ xung quanh phần diện tích này lại thì tôi mới bán nốt phần diện tích đất còn lại bị chéo hình tam giác cho vợ chồng ông Đỗ Danh L và bà Nguyễn Thị M là người cùng thôn Đ, xã N. Khi tôi bán phần diện tích chéo này cho vợ chồng ông L, tôi có viết giấy biên nhận cho ông L vào ngày 18/6/2009 (được coi là giấy chuyển nhượng đất) với nội dung ghi rõ phần giáp ruộng = 0m, phần giáp mặt đường kích thước khoảng 6m, chiều sâu là 20m và diện tích đất này có hình tam giác. Trong giấy biên nhận này tôi không nêu rõ là bán phần diện tích còn lại là 65,3m² (tức là diện tích đất của 3 thửa là 249,3m² - 184m² đã bán cho vợ chồng ông T thì còn 65,3m²) vì tôi thỏa thuận bán cho ông L, bà M nốt phần diện tích hình tam giác còn lại, chứ không phải bán theo m², tức bán vo. Tôi bán vo phần diện tích hình tam giác này với giá 120 triệu đồng nên nếu phần diện tích này có là 65,3m² hay là 70m² (sau khi đã trừ đi đủ 184m² của ông T – bà G) thì tôi cũng chỉ lấy giá 120 triệu đồng. Tôi và ông L không ra hiện trạng để chỉ mốc giới đất với nhau.

Đến khoảng năm 2016 hay 2017 gì đó tôi thấy ông L xây 1 nhà cấp 4 trên phần diện tích đất hình tam giác tôi đã bán cho vợ chồng ông ấy. Khi xây nhà ông ấy không gọi tôi đến để hai bên xác định mốc giới cụ thể.

Tòa án có cho tôi xem Giấy bàn giao mốc giới thửa đất tại thực địa lập ngày 05/12/2018 lập giữa tôi với ông Nguyễn Đình H3 và ông Kiều Văn H. Giấy này do ông H3 viết và lúc đó tôi mới biết ông T, bà G chuyển nhượng lại phần diện tích 184m² cho ông H. Tôi nhớ thời điểm lập giấy này thì nhà ông L đã xây nhà cấp 4.

Tôi có viết 1 giấy biên nhận ngày 25/5/2009 cho ông Nguyễn Đình H3 với nội dung là chuyển nhượng phần diện tích 184m² (có nêu cụ thể kích thước tứ cận và để lại phần diện tích chéo tam giác) kèm theo đó là giấy biên nhận số tiền 800.000.000 đồng. Thực chất giữa tôi và ông H3 không có việc chuyển nhượng diện tích đất này mà ông H3 là người môi giới và ông T, bà G mới là người mua

đất. Sở dĩ tôi viết giấy này cho ông H3 vì ông ấy sợ tôi đánh tháo mà không bán đất nữa, 3 thửa đất nói trên là tài sản chung của tôi và vợ là Nguyễn Thị S1. Tuy nhiên, do thời điểm làm thủ tục đấu giá thì chỉ có 1 mình tôi đứng tên trong thủ tục nên sau này khi gia đình tôi thống nhất chuyển nhượng đất này thì người mua cũng không yêu cầu vợ tôi ký vào các giấy tờ chuyển nhượng. Hiện tôi không còn lưu bất cứ giấy tờ gì liên quan đến việc tôi trúng đấu giá 3 thửa đất này cũng như việc tôi chuyển nhượng cho ông T, bà G và cho ông L, bà M. Nay nguyên đơn khởi kiện, tôi đề nghị Toà án căn cứ quy định của pháp luật công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Toà án thu thập lời khai của người làm chứng là ông Nguyễn Đình H3, sinh năm 1960; địa chỉ: xóm A, thôn Đ, xã N, huyện Q. Ông H3 trình bày như sau: ông Ngô Huy T có nhu cầu mua đất ở địa phương. Do đó, khi tôi biết ông Đỗ Danh T1 muốn chuyển nhượng 3 thửa đất số 28, 29 và 30 thuộc Lô B khu đấu giá thôn Đ, xã N, huyện Q thì tôi đã bảo ông T và ông T đồng ý. Tuy nhiên, do tính chất công việc nên ông T không thường xuyên về gặp ông T1 để thỏa thuận việc chuyển nhượng cũng như làm các thủ tục chuyển nhượng được. Do đó, ông T đã nhờ tôi đứng ra làm các việc này: ông T đưa tiền cho tôi và tôi đã gặp ông T1 để thỏa thuận việc chuyển nhượng 3 thửa đất trên. Khi ông T về xem thực tế 3 thửa đất này thì thấy phần phía giáp với ruộng lại có kích thước hẹp hơn so với phía giáp đường đi. Cho nên, ông T chỉ đồng ý mua phần diện tích vuông vắn, cắt bỏ lại phần diện tích đất bị chéo. Ông T1 cũng đồng ý. Ngày 25/5/2009 ông T1 và tôi có lập Giấy biên nhận (do ông Đỗ Danh T1 viết) trong đó có nêu rõ là ông T1 chuyển nhượng cho tôi (nhưng thực tế là ông T mua như tôi nêu trên) phần diện tích 184m² đất thuộc 3 thửa đất nói trên, có kích thước cụ thể là: Mặt tiền giáp với đường giao thông liên xã là 9.2m; Mặt sau giáp với ruộng cạnh tác là 9,2m; Cạnh tiếp giáp với thửa đất 27 là 20,0m; Cạnh tiếp giáp thửa đất 31 là 20,0m.

Trong giấy biên nhận này có nêu rõ là để lại phần đất bị chéo, diện tích đất ông T mua là vuông vắn. Cũng trong ngày 25/5/2009 tôi có giao cho đất T1 số tiền 800.000.000 đồng trả tiền ông T mua 184m² đất đó.

Khi ông T1 chuyển nhượng 184m² đất này cho ông T thì 3 thửa đất này chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó 1 thời gian thì ông T1 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với 3 thửa đất này thì ông T bàn giao nốt số tiền còn thiếu cho ông T1 và ông T1 với ông T đi làm hợp đồng chuyển nhượng có công chứng.

Khi ông T1 chuyển nhượng 184m² đất này cho ông T thì hai bên có bàn giao mốc giới cụ thể, có sự chứng kiến của ông địa chính xã thời điểm đó là ông Đỗ Danh H4 (hiện đã chết). Ông H4 còn kéo thước đo đủ kích thước tứ cận như ông T1 - ông T thỏa thuận với nhau. Do thời điểm ông T mua diện tích đất này thì ông T1 chưa bán phần đất bị chéo còn lại cho ông Đỗ Danh L nên buổi bàn giao mốc giới đó không có mặt ông L.

Sau khi cắm mốc giới của 184m², ông T có nhờ tôi xây tường bao xung quanh phần diện tích 184m² này và đổ đất san lấp nền vì đất này là đất ruộng. Tôi có đào xuống 20cm để xây móng sau đó xây tường bao 4 xung quanh bằng gạch blok, tường cao khoảng 1,5m và đổ đất san nền. Hiện phần móng mà tôi xây tường bao bây giờ vẫn còn. Hiện nay 3 bề của tường bao này vẫn còn, còn lại phần tiếp giáp với phần đất bị chéo mà ông L mua sau này thì hiện ông L đã phá bỏ nhưng tôi nghĩ phần móng và mốc ở 2 đầu của cạnh tiếp giáp với đất nhà ông L thì vẫn còn.

Sau đó tôi cũng là người giúp ông T hoàn thiện thủ tục giấy tờ để sang tên giấy chứng nhận QSD đất đối với 184m² đất này cho vợ chồng ông T. Do vợ chồng ông T không có nhu cầu sử dụng diện tích 184m² này nữa nên lại có nguyện vọng muốn chuyển nhượng. Khi biết vợ chồng ông Kiều Văn H – bà Đàm Thị N (ở thôn V, xã L, huyện Q) có nhu cầu mua đất thì tôi đã giới thiệu cho họ đến xem và mua lại 184m² đất của vợ chồng ông T. Hai bên thỏa thuận xong về giá chuyển nhượng, xem thực tế diện tích đất chuyển nhượng thì có lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng tại Văn phòng C1 ở huyện Q. Vợ chồng ông T và vợ chồng ông H lập hợp đồng chuyển nhượng và sau đó làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông H như thế nào thì tôi không tham gia.

Khi vợ chồng ông H mua lại 184m² đất của ông T thì lúc đó ông L đã mua và xây nhà trên phần diện tích đất chéo còn lại của ông T1. Khi đó ông L chưa lấn chiếm sang phần diện tích 184m² đất của ông T. Khi ông H mua 184m² đất của ông T thì 3 bề tường bao tôi xây xung quanh vẫn còn, chỉ phần tường bao giáp với phần đất mà ông L mua là không còn, bị phá bằng với mặt đất nhưng tôi và vợ ông H cùng bố ông H vẫn kéo thước đo đủ được 9,2m của cạnh tiếp giáp đường đi và cạnh tiếp giáp với ruộng (tức là phía trước và sau của diện tích đất) vì vẫn còn mốc tường gạch mà tôi xây. Sau này đến khoảng năm 2019 gì đó ông L xây công trình phụ phía sau nhà thì mới lấn sang phần đất của vợ chồng ông H.

Việc ông L xây lấn sang đất của vợ chồng ông H mua của vợ chồng ông T là đúng.

Do 3 thửa đất nêu trên là đất đấu giá nên không thể làm thủ tục tách thửa được. Vì thế mà khi lập hợp đồng chuyển nhượng từ ông T1 cho vợ chồng ông T và việc làm thủ tục để sang tên diện tích 184m² cho vợ chồng ông T đều phải ghi diện tích của cả 3 thửa đất đó (là 249,3m²). Đây là trên giấy tờ, còn thực tế diện tích đất chuyển nhượng giữa ông T1 với vợ chồng ông T và giữa vợ chồng ông T và vợ chồng ông H cũng vẫn chỉ là 184m².

Tôi không yêu cầu Tòa án giải quyết gì đối với Giấy biên nhận lập giữa tôi và ông T1 ngày 25 tháng 5 năm 2009 vì tôi không phải là người mua diện tích 184m² đất này của ông T1, tôi không có tranh chấp gì với ông T1 và ông T, tôi không có quyền lợi gì đối với 184m² đất này.

Tòa án yêu cầu ông H3 giao nộp cho Tòa án bản gốc Giấy biên nhận việc chuyển nhượng 184m² đất nêu trên lập ngày 25/5/2009 giữa ông Đỗ Danh T1 và ông, Giấy biên nhận ngày ngày 25 tháng 5 năm 2009 về việc ông bàn giao số tiền 800.000.000 đồng cho ông T1.

Sau khi ông H phát hiện việc ông L xây lấn sang phần đất mà vợ chồng ông ấy đã mua của vợ chồng T thì tôi đã đứng ra gọi cả ông T1 và ông L đến hiện trạng để nói chuyện này nhưng ông L chối là không lấn. Sau đó tôi và ông H còn đến tận nhà ông L nói chuyện tiếp và đề nghị ông L phá bỏ phần tường xây lấn sang đồng thời ông H cũng hỗ trợ một phần tiền cho ông L nhưng ông ấy vẫn không nghe. Nay ông H khởi kiện, đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, buộc gia đình ông L phải trả lại phần diện tích đã lấn chiếm là 4m².

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; thông báo bổ sung người tham gia tố tụng; Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ; 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.

**** 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.

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 bị đơn, 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: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Kiều Văn H: Buộc bị đơn là bà Nguyễn Thị M cùng các con thực hiện việc trả lại phần diện tích đã lấn chiếm của ông H, bà N là 4 m²; và thực hiện việc tháo dỡ đoạn tường trả lại cho ông H và bà N diện tích đất 04m²; Về án phí: bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật, nhưng do nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ nên đề nghị HĐXX chấp nhận; Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

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, bị đơn có địa chỉ tại xã N và xã N, huyện Q, thành phố Hà Nội. Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền.

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 thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn không đưa ra yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có yêu cầu độc lập nên Tòa án không có căn cứ để xem xét.

[2] Về nội dung: Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, năm 2008 ông Đỗ Danh T1 được trúng đấu giá đối với 3 thửa đất ở lô B1 khu đấu giá thôn Đ, xã N, huyện Q. Ba thửa đất này là thửa số 28 diện tích 87,7m²; thửa đất số 29 diện tích 101m² và thửa đất số 30 diện tích 60m² đều thuộc tờ bản đồ số 00. Tổng diện tích của cả 3 thửa đất này là 249,3m².

Ngày 25 tháng 5 năm 2009 ông T1 và có lập Giấy biên nhận (do ông Đỗ Danh T1 viết) trong đó có nêu rõ là ông T1 chuyển nhượng cho ông T phần diện tích 184m² đất thuộc 3 thửa đất nói trên, có kích thước cụ thể là: mặt tiền giáp với đường giao thông liên xã là 9.2m; mặt sau giáp với ruộng canh tác là 9,2m; cạnh tiếp giáp với thửa đất 27 là 20,0m; cạnh tiếp giáp thửa đất 31 là 20,0m, đồng thời, ông T giao số tiền 800.000.000 đồng, ông T1 bàn giao cho vợ chồng ông T diện tích 184m² đất đã mua, sau đó vợ chồng ông T nhờ ông H3 xây dựng tường bao để xác định mốc giới của thửa đất với thửa đất bên cạnh.

Ngày 18 tháng 6 năm 2009, ông T1 bán cho ông Đỗ Danh L phần diện tích đất còn lại là khoảng 60m² (hai bên có viết giấy biên nhận). Đặc điểm cụ thể: Phần giáp mặt đường 6m; phía sau giáp ruộng 0m; chiều sâu thửa đất 20m (thửa đất hình tam giác) với giá chuyển nhượng 120.000.000 đồng;

Đến cuối năm 2018 thì vợ chồng ông T có bán phần diện tích 184 m² nêu trên cho vợ chồng ông Kiều Văn H, bà Đàm Thị N. Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông T và vợ chồng ông H vẫn cứ ghi là chuyển nhượng toàn bộ cả 3 thửa: 28 + 29 + 30 tờ bản đồ số 00 tại Lô B1 khu đất đấu giá thôn Đ, xã N này vì đất không tách thửa được. Thực tế vợ chồng ông T và vợ chồng ông H chỉ giao dịch chuyển nhượng 184m² theo kích thước mà vợ chồng ông T đã mua của ông T1 và đã xây tường bao quanh.

Đối với các nội dung nêu trên, các bên đương sự đều thừa nhận và đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn là bà M (vợ ông L) cũng xác nhận việc nhận chuyển nhượng phần diện tích đất còn lại (hình tam giác) của ông T1 với giá 120.000.000 đồng sau khi ông T1 bán phần diện tích đất hình vuông cho vợ chồng ông T; xác nhận việc khi mua thửa đất đã có tường bao và khi làm nhà có xây móng đè lên phần móng cũ của thửa đất hình vuông khoảng 2-3 m chiều dài, rộng 50 cm; Như vậy, thửa đất của gia đình ông T1 trước khi chuyển nhượng cho gia đình ông L đã được xác lập mốc giới đối với phần diện tích chuyển nhượng cho gia đình ông H và gia đình ông L.

Quá trình giải quyết vụ án, khi tiến hành xem xét, thẩm định và định giá tài sản tranh chấp xác định: Phần diện tích thực tế gia đình ông H, bà N hiện đang sử dụng là 180 m² và phần diện tích hiện do gia đình ông L đang sử dụng có diện tích là 65.3 m². Do vậy có đủ cơ sở để xác định để xác định ranh giới giữa hai phần của thửa đất (phần diện tích đất hiện đang tranh chấp) là từ điểm 3,4,12,11,8,9 đến điểm 3 có diện tích 4 m² theo sơ đồ kỹ thuật thửa đất ngày 04 tháng 6 năm 2024 của Công ty cổ phần P; theo biên bản định giá tài sản ngày 04 tháng 6 năm 2024, Hội đồng định giá tài sản xác định giá trị quyền sử dụng phần diện tích đất đang tranh chấp là 3.636.000 đồng; phần tài sản trên đất (tường) có giá trị sử dụng còn lại là 1.508.000 đồng. Tổng giá trị tài sản tranh chấp là: 5.144.000 đồng;

[3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc: Yêu cầu Toà án tuyên buộc bị đơn là bà Nguyễn Thị M cùng các con thực hiện việc trả lại phần diện tích đã lấn chiếm của ông H, bà N là 4m² và tự tháo dỡ toàn bộ phần tường và công trình xây dựng lấn chiếm trên phần diện tích đất tranh chấp. Phần diện tích đất tranh chấp: theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/6/2024 và sơ đồ kỹ thuật thửa đất ngày 04 tháng 6 năm 2024 của Công ty cổ phần P đã xác định 4m² đất đang tranh chấp nằm trong thửa đất số 913, tờ bản đồ số 24 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 819530 ngày 17/01/2019, địa chỉ: Lô B, khu đất đầu giá thôn Đ, xã N, huyện Q. Phần tài sản trên phần đất tranh chấp gồm: 01 đoạn tường xây 110 từ điểm 3,4,12,11,8,9 đến điểm 3. Xét yêu cầu nêu trên của nguyên đơn là hợp pháp nên cần chấp nhận. Buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn phần quyền sử dụng đối với diện tích đất 4m² có vị trí, đặc điểm và bị giới hạn từ điểm 3,4,12,11,8,9 đến điểm 3 có diện tích 4m² và buộc bị đơn phải tháo dỡ công trình trên phần diện tích 4m² bị giới hạn từ điểm 3,4,12,11,8,9 đến điểm 3 (kèm theo sơ đồ kỹ thuật thửa đất).

[4] Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ án phí sơ thẩm; Bị đơn không phải chịu án phí.

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.

- 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 Điều 26; Điều 35, Điều 39; khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ Điều 158; Điều 163 và Điều 164 Bộ luật dân sự 2015; căn cứ Điều 166; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; căn cứ vào Luật phí và lệ phí số: 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015; căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Kiều Văn H và bà Đàm Thị N;

- Buộc bị đơn thực hiện việc: tháo dỡ toàn bộ phần tường và công trình xây dựng lấn chiếm trên phần diện tích đất tranh chấp bị giới hạn từ điểm 3, 4, 12, 11, 8, 9 đến điểm 3 có diện tích 4m²;

- Buộc bị đơn thực hiện việc trả lại phần diện tích đã lấn chiếm của ông Kiều Văn H và bà Đàm Thị N là 4m² (có đặc điểm như sơ đồ kỹ thuật thửa đất đo vẽ ngày 04 tháng 6 năm 2024 của Công ty Cổ phần P);

2. Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn là ông Kiều Văn H và vợ là bà Đàm Thị N tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0019823 ngày 21 tháng 12 năm 2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội.

3. Quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 25 tháng 9 năm 2024. Bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án 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.

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

Nguyễn Ngọc Long

