

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CHƯƠNG MỸ  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **61/2023/DS-ST**

Ngày: 12/5/2023

“V/v: “*Tranh chấp đòi quyền  
sử dụng đất*”

## **NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ - THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng L*

*Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị T*

*Bà Nguyễn Thị H*

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Đỗ Thị L – Thư ký Tòa án.*

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên tòa: Bà  
Đỗ Thị L - Kiểm sát viên.*

Ngày **12** tháng **5** năm **2023**, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 190/2022/TLST – DS ngày 29/11/2022 về “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2023/QĐXXST-DS ngày 10/4/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 27/2023/QĐHPT-ST ngày 21/4/2023 giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** 1. Ông Trần Huy T, sinh năm 1970

2. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1981

Nơi đăng ký HKTT và cư trú: thôn Lương Sơn, xã Đông Sơn, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

**\* Bị đơn:** Ông Trần Trọng B, sinh năm 1977.

Chủ Gara ô tô Tuấn Bình

Nơi đăng ký HKTT: thôn Lũng Vị, xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Cư trú tại: thôn Yên Kiện, xã Đông Sơn, huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Nguyễn Văn Chi, sinh năm 1948

2. Anh Nguyễn Công Hiệu, sinh năm 1982 (*con trai ông Chi*)

3. Bà Nguyễn Thị Hạnh, sinh năm 1986 (*vợ anh Hiệu – đã ly hôn năm 2020*)

Đều cư trú tại: thôn Yên Kiện, xã Đông Sơn, huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội.

**Tại phiên tòa:** Nguyên đơn - Ông Trần Huy T, bà Nguyễn Thị Đ – Có mặt; Bị đơn - Ông Trần Trọng B và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa. Nguyên đơn – Ông Trần Huy T, bà Nguyễn Thị Đ thống nhất trình bày:

Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 39 diện tích 165m<sup>2</sup> có địa chỉ tại: thôn Yên Kiện, xã Đông Sơn, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội có nguồn gốc do năm 2015 vợ chồng ông Trần Huy T, bà Nguyễn Thị Đ nhận chuyển nhượng của Hộ gia đình ông Nguyễn Văn Chi có hộ khẩu thường trú tại thôn Yên Kiện, xã Đông Sơn, huyện Chương Mỹ (*thửa đất do Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh Hà Tây (cũ) xử lý nợ xấu để thu hồi nợ*). Việc mua bán, nhận chuyển nhượng diện tích đất trên được thực hiện ngày 29/12/2015 với sự có mặt của: Các thành viên trong hộ gia đình ông Nguyễn Văn Chi; đại diện Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn; Công chứng viên thuộc Văn Phòng công chứng Trần Gia và vợ chồng ông Trần Huy T, bà Nguyễn Thị Đ.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 24/3/2016 vợ chồng ông Trần Huy T, bà Nguyễn Thị Đ được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 435614, số vào sổ cấp GCN: CS-CM 01307 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 24/3/2016 mang tên “Ông Trần Huy T, bà Nguyễn Thị Đ”.

Khi nhận chuyển nhượng diện tích đất trên, diện tích đất nhận chuyển nhượng chỉ là đất trống (không có nhà cửa và công trình trên đất) chỉ có một công để làm lối đi vào Gara ô tô Tuấn Bình. Khi đó ông Trần Trọng B (*chủ Gara ô tô Tuấn Bình*) có nói với ông Thọ, bà Đắc ông Bình đang thuê diện tích đất trên của anh Nguyễn Công Hiệu (*con trai ông Nguyễn Văn Chi*), thời hạn thuê đến hết năm 2020 nên ông Bình muốn vợ chồng ông Thọ, bà Đắc cho ông Bình tiếp tục mượn diện tích đất trên sử dụng đến hết năm 2020.

Do vợ chồng ông Thọ, bà Đắc mua nhưng cũng chưa có nhu cầu sử dụng ngay nên ông Thọ, bà Đắc vẫn để cho ông Bình (chủ Gara ô tô Tuấn Bình) sử dụng. Đến năm 2021, vợ chồng ông Thọ, bà Đắc đến diện tích đất đã nhận chuyển nhượng để yêu cầu ông Bình bàn giao trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng thì ông Trần Trọng B (chủ Gara ô tô Tuấn Bình) không bàn giao, gây khó khăn và có hành vi đui và đe dọa ông Thọ, bà Đắc (người đã đứng tên chủ sử dụng đất).

Nay ông Trần Huy T, bà Nguyễn Thị Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Buộc ông Trần Trọng B (chủ Gara ô tô Tuấn Bình) phải trả lại diện tích đất tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 39 có địa chỉ tại: thôn Yên Kiện, xã Đông Sơn, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 435614, số vào sổ cấp GCN: CS-CM 01307 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 24/3/2016*)

mang tên ông Trần Huy T, bà Nguyễn Thị Đ và buộc ông Trần Trọng B (chủ Gara ô tô Tuấn Bình) phải tháo dỡ phần mái tôn tự ý làm trên đất để trả lại nguyên trạng thửa đất khi ông Thọ, bà Đắc nhận chuyển nhượng. Việc ông Bình thuê đất của gia đình ông Chi thì khi mua ông Thọ, bà Đắc không biết vì khi nhận chuyển nhượng thì phía Ngân hàng là người đi làm sổ đỏ để bàn giao sổ đỏ cho ông Thọ, bà Đắc.

*\* Bị đơn – ông Trần Trọng B trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 39 có địa chỉ tại: thôn Yên Kiện, xã Đông Sơn, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội hiện ông đang quản lý, sử dụng là của hộ ông Nguyễn Văn Chi. Năm 2014 thì ông có làm hợp đồng thuê đất với hộ ông Nguyễn Văn Chi với thời hạn thuê là 15 năm, từ năm 2014 đến 2029 mới hết hạn thuê đất.

Thời điểm thuê đất thì trên đất có nhà cấp 4 lợp ngói, giếng và một số cây trồng trên đất. Được sự đồng ý của ông Chi thì ông Bình đã phá nhà cấp 4, chặt cây để đổ bê tông toàn bộ phần đất để làm đường đi vào Gara ô tô Tuấn Bình. Ông đổ bê tông dày khoảng 13cm và lợp mái tôn gần hết toàn bộ diện tích đất bao gồm cả phần đất lưu không.

Sau đó một thời gian thì Ngân hàng có gặp ông Bình và đặt vấn đề là bảo ông Bình mua lại thửa đất này vì ông Chi đã thế chấp cho Ngân hàng nhưng do ông Bình đã trả hết tiền thuê thửa đất này cho ông Chi nên ông Bình không mua. Khi vợ chồng ông Thọ, bà Đắc muốn nhận chuyển nhượng lại mảnh đất này thì ông Bình cũng đã nói rõ việc ông Bình đang thuê. Khoảng năm 2017-2018 vợ chồng ông Thọ, bà Đắc đến và nói với ông Bình là đã nhận chuyển nhượng lại thửa đất này và yêu cầu ông Bình chuyển đi để trả đất nhưng ông Bình không đồng ý.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Thọ, bà Đắc, quan điểm của ông Bình là để ông Bình tiếp tục sử dụng thửa đất đến hết thời hạn thuê đất là năm 2029, sau khi hết thời hạn thuê ông Bình sẽ bàn giao trả lại đất.

Thực tế ông Bình thuê đất của ông Chi từ năm 2014 đến năm 2029 với thời hạn là 15 năm, ông Thọ cho rằng ông chỉ thuê đất đến năm 2020 là không đúng vì ông Thọ chưa bao giờ nhìn thấy hợp đồng thuê của ông Bình với ông Chi. Do vậy, nay ông đề nghị được tiếp tục sử dụng đất đến hết thời hạn thuê.

Nay ông Bình đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bình. Trong trường hợp ông bị thiệt hại thì ông Bình cũng không yêu cầu bên cho thuê đất là ông Nguyễn Văn Chi, anh Nguyễn Công Hiệu, bà Nguyễn Thị Hạnh trả lại tiền mà ông Bình đã trả tiền thuê đất, việc giữa ông Bình và nhà ông Nguyễn Văn Chi sẽ tự giải quyết với nhau.

Khi thuê đất thì trên đất có nhà ngói, cây cối nên ông Bình phải thuê máy xúc san đất, sau đó ông Bình đổ bê tông và làm mái tôn như hiện nay. Ông Bình không phải tôn cao đất mà phải xúc đất đổ đất đi chỗ khác. Tại thời điểm ông thuê đất của ông Nguyễn Văn Chi thì Hợp đồng thuê đất chỉ có xác nhận của trưởng thôn, không đóng dấu của Ủy ban nhân dân xã Đông Sơn do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

của ông Chi đang thế chấp tại Ngân hàng nêu Ủy ban nhân dân xã Đông Sơn không đóng dấu xác nhận.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Chi có bản tự khai trình bày:*

Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 39 có địa chỉ tại: thôn Yên Kiện, xã Đông Sơn, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội trước đây là của gia đình ông Chi. Trong quá trình sử dụng đất thì gia đình ông có thế chấp thửa đất trên để vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn. Sau đó, do gia đình ông không trả được nợ nên thửa đất thế chấp bị Ngân hàng thu hồi để xử lý nợ.

Năm 2015, Ngân hàng có bán thửa đất trên cho vợ chồng ông Trần Huy T, bà Nguyễn Thị Đ, gia đình ông là người ký giấy bán trước mặt Ngân hàng và vợ chồng ông Thọ, bà Đắc.

Trước khi Ngân hàng thu hồi đất để xử lý nợ thì gia đình ông không sinh sống trên đất. Năm 2014, vợ chồng con trai ông (Nguyễn Công Hiệu và vợ là Nguyễn Thị Hạnh – Vợ chồng anh Hiệu, chị Hạnh đã ly hôn năm 2020) cùng với ông có cho anh Trần Trọng B là Chủ Gara ô tô Tuấn Bình thuê diện tích đất trên. Về tiền thuê như thế nào ông không nắm được do con trai ông là anh Nguyễn Công Hiệu bảo ông ký vào hợp đồng cho thuê đất thì ông ký chứ ông cũng không sử dụng tiền cho thuê.

Sau khi ông Thọ, bà Đắc nhận chuyển nhượng thửa đất trên thì giữa ông Thọ, bà Đắc với anh Bình (người đang thuê đất) thỏa thuận với nhau như thế nào ông không nắm được do đất của gia đình đã bị Ngân hàng thu hồi.

Do thửa đất của gia đình ông đã bị Ngân hàng thu hồi diện tích đất trên để xử lý nợ nên ông và gia đình không còn liên quan gì đến thửa đất ông Thọ, bà Đắc đã nhận chuyển nhượng.

*\* Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/02/2023 thể hiện:*

Tài sản trên đất tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 39 có địa chỉ tại: thôn Yên Kiện, xã Đông Sơn, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội diện tích thửa đất đo đạc theo hiện trạng là 166,2m<sup>2</sup>. Năm 2015, anh Trần Trọng B làm 01 mái tôn có diện tích 141,1m<sup>2</sup> và đồ sàn bê tông toàn bộ diện tích đất 166,2m<sup>2</sup>.

*\* Theo Biên bản định giá tài sản ngày 24/02/2023 thể hiện:*

Về giá trị quyền sử dụng đất có giá: 50.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Về giá trị tài sản, công trình trên đất: Giá trị sàn bê tông có giá: 13.262.760 đồng; giá trị mái tôn trên đất có giá: 17.058.990 đồng.

**Tại phiên tòa:**

Nguyên đơn ông Trần Huy T và bà Nguyễn Thị Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Trần Trọng B (chủ Gara ô tô Tuấn Bình) phải trả lại diện tích đất tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 39 có địa chỉ tại: thôn Yên Kiện, xã Đông Sơn, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội đã mang tên ông Trần Huy T, bà Nguyễn Thị Đ và buộc ông Trần Trọng B phải tháo dỡ phần mái tôn làm trên đất để trả lại nguyên trạng thửa đất khi ông Thọ, bà Đắc nhận chuyển nhượng.

Ông Trần Trọng B và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên tòa có quan điểm:*

*Về tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án, Nguyên đơn chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự trong quá trình giải quyết vụ án

*Về nội dung:* Sau khi phân tích, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Huy T, bà Nguyễn Thị Đ. Buộc ông Trần Trọng B phải trả lại diện tích đất tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 39 có địa chỉ tại: thôn Yên Kiện, xã Đông Sơn, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội đã mang tên ông Trần Huy T, bà Nguyễn Thị Đ và buộc ông Trần Trọng B phải tháo dỡ phần mái tôn làm trên đất để trả lại đất cho ông Thọ, bà Đắc.

*Về án phí:* Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của 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 định:*

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Về thẩm quyền: Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 39 có địa chỉ tại: thôn Yên Kiện, xã Đông Sơn, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (*theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV/435614, số vào sổ cấp GCN: CS-CM 01307 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 24/3/2016*) mang tên ông Trần Huy T, bà Nguyễn Thị Đ. Thửa đất do ông Thọ, bà Đắc nhận chuyển nhượng của hộ gia đình ông Nguyễn Văn Chi từ năm 2015. Thửa đất trên hiện ông Thọ, bà Đắc đã đứng tên chủ sử dụng hợp pháp. Trên đất, trước khi ông Chi chuyển nhượng cho ông Thọ, bà Đắc có cho ông Trần Trọng B sử dụng để làm lối đi vào Ga ra ô tô. Đến nay, ông Thọ, bà Đắc yêu cầu ông Bình trả lại ông Thọ, bà Đắc thửa đất mà ông Thọ, bà Đắc đã đứng tên chủ sử dụng nên xác định tranh chấp giữa các bên được xác định là “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất*”. Theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp Dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

#### [1.2] Về người tham gia tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Trọng B xuất trình Hợp đồng thuê đất ký ngày 18/9/2014 giữa bên cho thuê đất là ông Nguyễn Văn Chi, ông Nguyễn Công Hiệu, bà Nguyễn Thị Hạnh với bên thuê đất là ông Trần Trọng B, hợp đồng thuê đất thể hiện thời hạn thuê đất là 15 năm (từ ngày 18/9/2014 đến ngày

18/9/2029), tiền thuê đất là 800.000 đồng/tháng, tổng giá trị tiền thuê đất là 144.000.000 đồng; hình thức trả 01 lần và đã trả vào ngày 18/9/2014. Do vậy, Tòa án đưa ông Nguyễn Văn Chi, ông Nguyễn Công Hiệu, bà Nguyễn Thị Hạnh vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[1.2] Về sự vắng mặt của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bị đơn là ông Trần Trọng B và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Chi, ông Nguyễn Công Hiệu, bà Nguyễn Thị Hạnh vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn Chi từ chối tham gia tố tụng. Đây là phiên tòa lần thứ hai nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 28 Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

## **[2] Về nội dung vụ kiện:**

[2.1]. Về nguồn gốc diện tích đất: Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 39 diện tích 165m<sup>2</sup> (Trong đó: Đất ở 37m<sup>2</sup>; đất vườn 128m<sup>2</sup>) có địa chỉ tại: thôn Yên Kiện, xã Đông Sơn, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (*theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 435614, số vào sổ cấp GCN: CS-CM 01307 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 24/3/2016*) mang tên ông Trần Huy T, bà Nguyễn Thị Đ có nguồn gốc là do ông Nguyễn Huy Thọ, bà Nguyễn Thị Đ nhận chuyển nhượng từ hộ gia đình ông Nguyễn Văn Chi. Việc nhận chuyển nhượng các bên đã hoàn tất các thủ tục tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và vợ chồng ông Thọ, bà Đắc đã đứng tên chủ sử dụng hợp pháp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Trọng Bình là chủ Gara ô tô Tuấn Bình cho rằng năm 2014, ông Bình có làm hợp đồng thuê đất với hộ ông Nguyễn Văn Chi với thời hạn 15 năm (từ năm 2014 đến 2029) đến nay thời hạn thuê đất vẫn còn nên ông Bình không đồng ý bàn giao mặt bằng thửa đất cho ông Thọ, bà Đắc. Ông Bình xuất trình Hợp đồng thuê đất đề ngày 18/9/2014 giữa bên cho thuê đất là ông Nguyễn Văn Chi, ông Nguyễn Công Hiệu, bà Nguyễn Thị Hạnh với bên thuê đất là ông Trần Trọng B. Thời hạn thuê đất ghi trong hợp đồng thuê đất là 15 năm (từ ngày 18/9/2014 đến ngày 18/9/2029) và thể hiện các bên đã thanh toán tiền thuê đất với số tiền là 144.000.000 đồng để từ đó ông Bình cho rằng hợp đồng thuê đất vẫn còn thời hạn thuê nên ông Bình không đồng ý bàn giao thửa đất. Tuy nhiên, hợp đồng thuê đất không có xác nhận của chính quyền địa phương mà chỉ có xác nhận của trưởng thôn Yên Kiện, xã Đông Sơn, huyện Chương Mỹ. Do vậy, về mặt pháp lý thì hợp đồng thuê đất ngày 18/9/2014 không có hiệu lực pháp luật.

Tại thời điểm năm 2015, ông Trần Trọng B có biết việc ông Nguyễn Văn Chi thế chấp thửa đất nêu trên để vay tiền Ngân hàng nhưng do không có khả năng trả nợ nên thửa đất bị Ngân hàng phát mại thu hồi nợ, sau khi Ngân hàng phát mại thì ông Thọ, bà Đắc là người nhận chuyển nhượng. Việc ông Thọ, bà Đắc nhận chuyển

nhượng thửa đất nêu trên thì ông Bình có biết và ông Bình có hỏi ông Thọ, bà Đắc về việc để cho ông Bình tiếp tục sử dụng và ông Bình không có ý kiến gì đối với bên Ngân hàng và gia đình ông Nguyễn Văn Chi, không xuất trình hợp đồng thuê để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình khi thửa đất ông thuê (nếu có) để giải quyết liên quan đến hợp đồng thuê và tiền thuê đất. Đến nay, thửa đất ông Thọ, bà Đắc hiện đã đứng tên chủ sử dụng hợp pháp, ông Thọ, bà Đắc đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất nên cần buộc ông Trần Trọng B phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất để trả lại mặt bằng thửa đất cho ông Thọ, bà Đắc. Mặt khác, diện tích đất trên hiện ông Bình chỉ sử dụng làm nơi đỗ xe ô tô để sửa chữa và làm lối đi vào phía trong Gara ô tô và Gara ô tô của ông Bình cũng có lối đi vào tiếp giáp với thửa đất đứng tên ông Thọ, bà Đắc. Do vậy, nếu ông Bình trả lại đất cho ông Thọ, bà Đắc cũng không ảnh hưởng nhiều đến hoạt động của Gara ô tô.

Trong hợp đồng thuê đất do ông Trần Trọng B xuất trình thể hiện các bên có cam kết “...*Bên A (bên cho thuê đất) không được tự ý phá hợp đồng, nếu đòi trước 01 ngày thì bên A phải trả lại toàn bộ tiền bên B (bên thuê đất) và chịu mọi tổn thất...*”. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Trọng B không yêu cầu bên ông Nguyễn Văn Chi, ông Nguyễn Công Hiệu, bà Nguyễn Thị Hạnh trả lại tiền mà ông Bình đã trả tiền thuê đất cũng như bồi thường thiệt hại, ông Bình trình bày sẽ tự giải quyết với bên cho ông Bình thuê đất (ông Chi, ông Hiệu, bà Hạnh). Ngoài ra, theo ông Bình thì khi thuê đất, trên đất có nhà ngói, cây cối nên ông phải thuê máy xúc san đất, đổ bê tông, làm mái tôn như hiện nay. Tại thời điểm ông Thọ, bà Đắc nhận chuyển nhượng thửa đất thì hiện trạng thửa đất đã như hiện nay. Khi gia đình ông Nguyễn Văn Chi thế chấp thửa đất để vay tiền Ngân hàng nhưng gia đình ông Nguyễn Văn Chi vẫn là người quản lý sử dụng thửa đất thế chấp. Do đó, việc gia đình ông Nguyễn Văn Chi bị Ngân hàng phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ và chuyển nhượng cho ông Thọ, bà Đắc thửa đất đã thế chấp thể hiện việc ông Chi, ông Hiệu, bà Hạnh đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê (nếu có hợp đồng thuê). Do vậy, nếu ông Trần Trọng B bị thiệt hại về tài sản do phải trả lại đất khi chưa hết thời hạn thuê đất thì ông Trần Trọng B có quyền khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn Chi, ông Nguyễn Công Hiệu, bà Nguyễn Thị Hạnh bằng một vụ kiện dân sự khác nếu ông Trần Trọng B có yêu cầu.

**[3]. Về án phí:**

Ông Trần Huy T, bà Nguyễn Thị Đ được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Trọng B phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ Điều 501, Điều 502, Điều 507, Điều 510 và Điều 511 Bộ luật dân sự năm 2005 ; Điều 115, Điều 116 và Điều 169 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 165; Điều 166; Điều 266; Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Nghị quyết số*

*326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Huy T, bà Nguyễn Thị Đ đối với ông Trần Trọng B về việc yêu cầu ông Trần Trọng B phải trả lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 39 tại địa chỉ tại: thôn Yên Kiện, xã Đông Sơn, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 435614, số vào sổ cấp GCN: CS-CM 01307 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 24/3/2016*) mang tên ông Trần Huy T, bà Nguyễn Thị Đ.

2. Buộc ông Trần Trọng B – Chủ Gara ô tô Tuấn Bình phải tháo dỡ các công trình mái tôn, sân bê tông để trả lại diện tích đất tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 39 diện tích 165m<sup>2</sup> có địa chỉ tại: thôn Yên Kiện, xã Đông Sơn, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 435614, số vào sổ cấp GCN: CS-CM 01307 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 24/3/2016*) cho chủ sử dụng đất là ông Trần Huy T, bà Nguyễn Thị Đ.

Diện tích, kích thước thửa đất được trả lại cho ông Trần Huy T, bà Nguyễn Thị Đ theo đúng như kích thước ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 435614, số vào sổ cấp GCN: CS-CM 01307 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 24/3/2016 mang tên ông Trần Huy T, bà Nguyễn Thị Đ.

Ông Trần Trọng B – Chủ Gara ô tô Tuấn Bình không được có hành vi cản trở quyền sử dụng của ông Trần Huy T, bà Nguyễn Thị Đ đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số 39 tại địa chỉ tại: thôn Yên Kiện, xã Đông Sơn, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội mang tên ông Trần Huy T, bà Nguyễn Thị Đ.

3. Về án phí:

+ Ông Trần Huy T, bà Nguyễn Thị Đ được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả **300.000** đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) dự phí Dân sự sơ thẩm đã nộp (*theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0076409 ngày 29 tháng 11 năm 2022*) tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

+ Ông Trần Trọng B phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm.

*Trở đồng hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 cũng có thể thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

4. Về quyền kháng cáo:



+ Ông Trần Huy T, bà Nguyễn Thị Đ có quyền kháng cáo trong hạn **15** ngày kể từ ngày tuyên án.

+ Bị đơn - Ông Trần Trọng B, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Chi, ông Nguyễn Công Hiệu, bà Nguyễn Thị Hạnh vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn **15** ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ tại nơi cư trú.

**Nơi nhận**

- Các đương sự;
- TAND Tp.Hà Nội;
- VKSND H.Chương Mỹ;
- Chi cục THA H.Chương Mỹ;
- UBND xã Thủy Xuân Tiên;
- Lưu HSVA – VP;

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

**Nguyễn Hoàng L**

**CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN**

**THẨM PHÁN**

## CHỦ TỌA PHIÊN TÒA









