

Bản án số: 06/2024/ST-DS

Ngày 01 - 07 - 2024

V/v tranh chấp đòi quyền sử dụng đất

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚC THỌ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Đức Hiếu

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Kim Oanh và ông Nguyễn Văn Học

- Thư ký phiên tòa: Ông Khuất Tiến Phúc, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Trường, Kiểm sát viên

Ngày 01 tháng 07 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2022/TLST - DS ngày 08 tháng 02 năm 2022 về tranh chấp đòi quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2024/QĐST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2024/QĐST-DS ngày 26/06/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Khuất Đình Đ, sinh năm 1958. Có mặt

Địa chỉ: Thôn 3 (cụm 12 cũ), xã TG, huyện Phúc Thọ, TP. Hà Nội

Bị đơn: Ông Nguyễn Duy H, sinh năm 1963. Có mặt

Địa chỉ: Thôn 1 (cụm 2 cũ), xã TG, huyện Phúc Thọ, TP. Hà Nội

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hà Thị C, sinh năm 1963. Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn 3 (cụm 12 cũ), xã TG, huyện Phúc Thọ, TP. Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền của Bà C:

Ông Khuất Đình Đ, sinh năm 1958. Có mặt

Địa chỉ: Thôn 3, xã TG, huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội

2. Bà Khuất Thị Q, sinh năm 1972. Vắng mặt

3. Anh Nguyễn Duy T, sinh năm 2001. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Thôn 1, xã TG, huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền của bà Quế và anh Thăng: Ông Nguyễn Duy H, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn 1, xã TG, huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội. Có mặt

4. Anh Nguyễn Duy Đ1, sinh năm 1998. Vắng mặt
Địa chỉ: Thôn 1, xã TG, huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản lấy lời khai, nguyên đơn là ông Khuất Đình Đ trình bày: Năm 2004, ông có nhận chuyển nhượng 212m² đất ở (với các số đo các cạnh của thửa đất theo Trích lục bản đồ địa chính do UBND xã TG lập ngày 13/6/2004 và được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phúc Thọ thẩm định ngày 20/5/2005) là một phần thửa đất ở của ông Nguyễn Duy H tại thôn 1 (cụm 2 cũ), xã TG, huyện Phúc Thọ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2004. UBND huyện Phúc Thọ đã cấp GCN quyền sử dụng đất số AB 558372, vào sổ cấp GCN số H00140 ngày 05/7/2005 thửa đất số 103a, tờ bản đồ số 04, diện tích 212m², địa chỉ: Xã TG, huyện Phúc Thọ, tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội) mang tên hộ ông Khuất Đình Đ và bà Hà Thị C.

Từ khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 103a, ông chưa có nhu cầu sử dụng nên vẫn để đất trống. Nhà ông ở cách xa thửa đất này. Thời gian gần đây, có nhiều người hỏi mua nên ông kiểm tra lại diện tích thửa đất thì thấy thiếu khoảng 30m² về phía giáp đất của gia đình ông H và ông H đã xây dựng một số công trình tạm trên diện tích đất lấn chiếm của ông. Ông đã trực tiếp gặp ông H nói rõ cho ông H biết công trình ông H xây dựng đã lấn sang đất ở của gia đình ông dọc theo cạnh tiếp giáp với đất của hộ ông H và đề nghị ông H tự tháo dỡ công trình lùi về phạm vi mốc giới đất của ông H, trả lại đất cho gia đình ông nhưng ông H không trả lại đất nên ông đã làm đơn đề nghị UBND xã TG giải quyết. Ngày 18/6/2021, UBND xã TG đã tổ chức hòa giải nhưng kết quả không thành.

Nay ông làm đơn khởi kiện đòi ông Nguyễn Duy H trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình ông đủ diện tích 212m² như hợp đồng chuyển nhượng các bên đã ký kết và theo GCN quyền sử dụng đất số AB 558372, vào sổ cấp GCN số H00140 ngày 05/7/2005 thửa đất số 103a, tờ bản đồ số 04, diện tích 212m², địa chỉ: Xã TG, huyện Phúc Thọ, tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội) mang tên hộ ông Khuất Đình Đ và bà Hà Thị C. Buộc ông H phải tháo dỡ các công trình làm trên diện tích đất lấn chiếm để trả lại đất cho ông.

Bị đơn là ông Nguyễn Duy H trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Xã TG, huyện Phúc Thọ, tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội) là của bố mẹ ông để lại cho ông. Ngày 03/4/2002, UBND huyện Phúc Thọ đã cấp GCNQSD đất số S 668903, vào sổ cấp GCNQSD đất số

00140/QSDD/115/QĐ.H thửa đất này đứng tên chủ sử dụng hộ ông Nguyễn Duy H.

Năm 2003, gia đình có việc nên ông đã làm thủ tục chuyển nhượng một phần thửa đất số 103, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Xã TG, huyện Phúc Thọ cho ông Khuất Đình Đ. Cụ thể, ông lập 1 giấy viết tay nội dung bán cho ông Đ mảnh đất với các cạnh mặt ngõ và mặt hậu dài 10m, chiều sâu 20m bằng $200m^2$ với giá 260.000đồng/ m^2 , thành tiền là 52.000.000đồng, giấy này ông viết tại nhà ông Nguyễn Duy T (lúc đó ông T là cụm trưởng cụm dân cư số 2), ông ký bên bán và ông Đ ký bên mua, ông T ký người làm chứng, giấy này chỉ có 1 bản giao cho ông Đ giữ. Sau đó, ông Đ đã trả cho ông làm 3-4 lần trong 2 năm 2003-2004, tổng số tiền 40.000.000đồng thì ông Đ không trả thêm đồng nào nữa. Nhiều lần ông đòi nốt tiền nhưng ông Đ vẫn không trả. Ông nói với ông Đ là nếu không trả thì ông lên xã báo với Chủ tịch xã về việc ông Đ mua bán đất không sòng phẳng thì ông Đ bảo ngày mai ông Đ đến giải quyết. Sáng hôm sau, ông Đ mang hộp sơn đến nhà ông và nói ông Đ không còn tiền nữa, chỉ mua đất với số tiền 40.000.00đồng đã trả cho ông. Hai bên chốt với nhau xê dịch lên xuống, tổng cộng ông bán cho ông Đ $160m^2$ đất, cụ thể là 08m chiều rộng cả 2 mặt tiền và hậu, sâu 20m. Ông viết 1 giấy biên nhận nội dung nhận của ông Đ số tiền 40.000.000đồng và bán cho ông Đ $160m^2$ đất ở tính từ tường bao của nhà ông Mùi hất về phía đất nhà ông. Giấy này chỉ có 1 bản giao cho ông Đ giữ. Ông Đ lấy sơn đánh dấu mốc giới, nhưng đến nay không còn dấu mốc nào nữa, người nhìn thấy dấu mốc nay đã chết. Ngay hôm sau, ông cho thợ xây chuồng lợn đúng theo mốc giới mà ông và ông Đ đã xác định hôm trước. Khoảng 4-5 ngày sau, ông Đ đi qua thửa đất mua của ông thấy ông xây chuồng lợn (như hiện nay) đúng mốc giới nên không nói gì. Liên sau khi xây chuồng lợn thì ông đào giếng khơi, hầm biôga và nhà tắm. Ông sử dụng ổn định các công trình đó đến năm 2021 thì thấy xã gọi đến hòa giải vì ông Đ có đơn bảo là ông xây công trình lấn chiếm đất của ông Đ. Xã hòa giải 2 bên cùng bán và chia tiền đối với phần đất mà ông Đ cho là ông lấn chiếm để không phải chữa GCNQSD đất nhưng ông không có nhu cầu chuyển nhượng nên ông không đồng ý. Ông Đ yêu cầu ông phải trả cho ông Đ theo đúng diện tích đất trong GCNQSD đất của ông Đ được cấp nhưng ông không đồng ý.

Nay ông Đ khởi kiện đòi ông phải trả lại cho ông Đ đủ diện tích đất $212m^2$ đất ở của thửa đất số 103a, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Xã TG, huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội và buộc ông phải tháo dỡ các công trình làm trên diện tích đất mà ông Đ cho là ông đã lấn chiếm để trả lại đất cho ông Đ thì ông không đồng ý. Ông xác định chỉ bán cho ông Đ diện tích $160m^2$ đất ở (8x8)m cả 2 chiều ngang và 2 chiều sâu (20x20)m tính từ phía giáp đất của ông Mùi hất về

phía đất nhà ông. Còn lại bao nhiêu đất (cả phía ngoài công trình ông đã xây giáp đất bán cho anh Đ1) thừa so với 160m² vẫn là của ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hà Thị C (vợ ông Khuất Đình Đ) do ông Đ đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà C đồng ý với trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Khuất Đình Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Q và anh Nguyễn Duy T (vợ và con của ông Nguyễn Duy H) do ông Nguyễn Duy H đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà Q và anh T đồng ý với ý kiến của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Duy Đ1 (con của ông Nguyễn Duy H) trình bày: Anh Đ1 đồng ý với ý kiến của ông H.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các bên không đạt được thỏa thuận.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phúc Thọ phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án, Hội đồng xét xử và đương sự thực hiện đúng trình tự, thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, vụ án kéo dài quá thời hạn chuẩn bị xét xử. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Khuất Đình Đ. Buộc ông Nguyễn Duy H phải lại cho ông Khuất Đình Đ và bà Hà Thị C diện tích đất lấn chiếm 28m² của thửa đất số 103a, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Xã TG, huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội. Chấp nhận sự tự nguyện của ông Đ thanh toán cho ông H giá trị toàn bộ các công trình ông H xây trên diện tích đất lấn chiếm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về nguồn gốc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 04, diện tích 456m², địa chỉ: Xã TG, huyện Phúc Thọ, tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội) là của bố mẹ ông Nguyễn Duy H để lại cho ông Nguyễn Duy H. Ngày 03/04/2002, Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Phúc Thọ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất này đứng tên chủ sử dụng hộ ông Nguyễn Duy H. Việc UBND huyện Phúc Thọ cấp cho chủ sử dụng hộ ông Nguyễn Duy H là không đúng với quy định của pháp luật về đất đai, mà chủ sử dụng đất phải là ông Nguyễn Duy H mới đúng. Vì vậy, vợ và các con của ông H không phải là đồng chủ sử dụng thửa đất này. Lẽ ra cần phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 668903 ngày 03/04/2002 do UBND huyện Phúc Thọ cấp cho hộ ông Nguyễn Duy H đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 04, diện tích 456m², địa chỉ: Xã TG, huyện Phúc Thọ, tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội) vì cấp cho chủ sử dụng không đúng đối tượng. Tuy nhiên, năm 2004, ông H cần giải quyết việc chung của gia đình nên ông H đã làm thủ tục chuyển nhượng một phần thửa đất số 103 cho ông Khuất Đình Đ. Bà Q đồng ý với việc ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Vì vậy, không ảnh hưởng đến

quyền và lợi ích hợp pháp của chính ông H đối với thửa đất này nên không cần thiết phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 668903.

[2]. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/06/2004.

Ngày 13/06/2004, ông Nguyễn Duy H và ông Khuất Đình Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (BL 26), theo đó, ông H chuyển nhượng cho ông Đ 1 phần thửa đất số 103, với diện tích 212m² đất ở; vị trí, tứ cận của diện tích đất chuyển nhượng (thửa số 103a) theo trích lục bản đồ (BL 28) và biên bản thẩm tra thửa đất đề nghị chuyển nhượng (BL 27). Sau khi nhận chuyển nhượng QSD đất, ông Đ đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế theo quy định (BL 20-25). Ông H công nhận các chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng và trong các tài liệu khác của hồ sơ cấp GCNQSD đất đúng là chữ ký và chữ viết của ông dưới mục “bên chuyển nhượng”. Ngày 05/07/2005, UBND huyện Phúc Thọ đã cấp GCNQSD đất số AB 558372 đối với thửa đất số 103a, tờ bản đồ số 04, diện tích 212m², địa chỉ: Cụm 12, xã TG, huyện Phúc Thọ tên người sử dụng đất hộ ông Khuất Đình Đ và bà Hà Thị C. Vì vậy xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/06/2004 và GCNQSD đất số AB 558372 ngày 05/07/2005 là hợp pháp. Tại thời điểm ngày 05/07/2005, hộ ông ông Khuất Đình Đ gồm 02 nhân khẩu là ông Khuất Đình Đ và bà Hà Thị C (BL 01).

Ông H cho rằng, lúc đầu, ông và ông Đ thỏa thuận ông chuyển nhượng cho ông Đ 200m² đất chứ không phải 212m² đất như hợp đồng các bên đã ký kết ngày 13/06/2004. Sau đó, ông Đ chỉ trả tiền đủ để mua 160m² đất nên ông chỉ chuyển nhượng cho ông Đ 160m² đất. Vì vậy, ông H đã xây dựng công trình trên diện tích đất mà ông Đ không trả đủ tiền để mua hết. Tuy nhiên, ông H không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh đối với lời khai của mình nên không có căn cứ để chấp nhận.

[3]. Đối với yêu cầu đòi quyền sử dụng đất của ông Khuất Đình Đ.

Như đã phân tích ở mục [2], ông Khuất Đình Đ và bà Hà Thị C là chủ sử dụng thửa đất số 103a, tờ bản đồ số 04, diện tích 212m², địa chỉ: Cụm 12 (nay là thôn 1), xã TG, huyện Phúc Thọ. Theo biên bản thẩm định tài sản và sơ đồ hiện trạng, thửa đất số 103a hiện nay có diện tích 184m², thiếu 28m² đất so với Giấy CNQSD đất. Ông Đ xác định diện tích đất còn thiếu này do ông H lấn chiếm của ông và yêu cầu ông H phải trả cho ông diện tích đất này. Ông H xác định ông đang sử dụng diện tích đất mà ông Đ khởi kiện đòi. Ông không chuyển nhượng cho ông Đ diện tích đất này nên ông không đồng ý trả cho ông Đ. Như đã phân tích ở mục [2], yêu cầu khởi kiện của ông Đ là có căn cứ. Buộc ông H phải trả cho ông Đ 28m² đất mà ông H lấn chiếm của ông Đ.

Trên diện tích đất lấn chiếm, ông H đã xây dựng một số công trình: 1 phần chuồng chăn nuôi, nhà tắm, giếng khơi, hầm biogas, 1 phần bếp cấp bốn. Quá trình giải quyết vụ án, ông Đ yêu cầu ông H phải tháo dỡ các công trình này để trả lại đất cho ông Đ. Tuy nhiên, tại phiên tòa, ông Đ tự nguyện nhận sở hữu, sử dụng các công

trình ông H đã xây trên phần đất lấn chiếm của ông Đ và thanh toán cho ông H giá trị của các công trình này, nên chấp nhận.

[4]. Về án phí: Ông Nguyễn Duy H, ông Khuất Đình Đ và bà Hà Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định của pháp luật. Tuy nhiên, ông H sinh năm 1963, ông Đ sinh năm 1958 và Bà C, sinh năm 1963 nay đều đã trên 60 tuổi; do vậy, căn cứ Điều 2 của Luật Người cao tuổi năm 2009 thì ông H, ông Đ và Bà C là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 166; Điều 494; Điều 499 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Luật Người cao tuổi;

Xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Khuất Đình Đ về việc tranh chấp đòi quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Duy H.

2. Buộc ông Nguyễn Duy H phải trả cho ông Khuất Đình Đ và bà Hà Thị C 01 phần thửa đất số 103a, tờ bản đồ số 04, diện tích 28m² giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 1, địa chỉ: Thôn 1, xã TG, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội. (Có sơ đồ kèm theo)

Giao cho ông Khuất Đình Đ và bà Hà Thị C được quyền sở hữu toàn bộ công trình trên diện tích đất 28m² (diện tích đất ông H phải trả cho ông Đ và Bà C), gồm: 01 phần chuồng chăn nuôi, 01 (một) giếng khơi, 01 phần bể biogas, 01 (một) nhà vệ sinh, 01 (một) təc để chứa nước nhãn hiệu Sơn Hà (đặt trên mái nhà vệ sinh) và 01 phần bếp cấp bốn, tổng trị giá 3.713.000đ (ba triệu bảy trăm mười ba nghìn đồng). Ông Khuất Đình Đ và bà Hà Thị C phải thanh toán cho ông Nguyễn Duy H số tiền 3.713.000đ (ba triệu bảy trăm mười ba nghìn đồng).

3. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành thì còn phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo sự thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Duy H, ông Khuất Đình Đ và bà Hà Thị C không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: Căn cứ Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự: Các đương sự được kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

6. Về thi hành án: Trường 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 bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP. Hà Nội;
- VKSND huyện Phúc Thọ;
- THADS huyện Phúc Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Hoàng Đức Hiếu

CÁC HỘI THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Hoàng Đức Hiếu

