

Bản án số: 09/2022/DS-ST
Ngày 07 tháng 7 năm 2022
V/v: *Tranh chấp về quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THƯỜNG TÍN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Trang và ông Bò Xuân Ngọc

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hảo - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

- Đại diện VKSND huyện Thường Tín tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Quang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thường Tín xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 34/2020/TLST-DS ngày 15 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp "Về quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2022/QĐXXST-DS ngày 23/5/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1985; Hộ khẩu thường trú tại xóm 9, xã Văn Bình, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội; Hiện ở tại số 50 Phố Ga, thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Q; địa chỉ Phòng 1810, tòa HH1A, khu đô thị Linh Đàm, phường Nguyễn Hữu Thọ, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội (Vắng mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Luật sư Lương Thành Đạt và Luật sư Nguyễn Thanh Hà - Công ty luật Vì chân lý Themis - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (Có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Trần Thị T, sinh năm 1971 (Vắng mặt).
2. Ông Đoàn Bá P, sinh năm 1968 (Vắng mặt).
3. Ông Trần Nguyên Ph, sinh năm 1971 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Ph: Bà Đỗ Thị Thảo - Trợ giúp viên pháp lý - Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước thành phố Hà Nội (Có mặt).

Đều trú tại: Xóm 8, xã Văn Bình, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Trần Thị Hồng M, sinh năm 1974 (Có mặt).
2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1944 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).
3. Chị Nguyễn Thị T (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Đều trú tại: Xóm 8, xã Văn Bình, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, các lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2019, chị Nguyễn Thị D và chị Trần Thị Hồng M thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 491(2), tờ bản đồ số 05, tại xóm 8, xã Văn Bình, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

Trong quá trình thỏa thuận, giữa chị D, chị Hồng M cũng như các thành viên khác của gia đình bà Nguyễn Thị M (mẹ đẻ của chị M) đều biết và thống nhất để 53,9 m² là diện tích sử dụng chung của cả ba thửa 491(1), 491(2), 491(3). Lúc này, các thửa đất đều do các con của bà Mận đứng tên.

Ngày 04/4/2019, chị Nguyễn Thị D và chị Trần Thị Hồng M ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 34/2019, quyển số 01 - SCT/HĐ, GD tại Ủy ban nhân dân xã Văn Bình. Ngày 12/4/2019, chị D được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ262289, sổ vào sổ cấp CS-TTI 10033 đối với thửa đất số 491(2), tờ bản đồ số 05, địa chỉ thửa đất xã Văn Bình, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội, diện tích 97,3m², hình thức sử dụng riêng 43,4 m², chung 53,9m² mang tên chị Nguyễn Thị D.

Vào khoảng đầu tháng 11 năm 2019, anh Trần Nguyên Ph (chủ sử dụng thửa đất số 491(3), vợ chồng chị Trần Thị T, anh Đoàn Bá P (chủ sử dụng thửa

đất số 491(1) xây cổng sắt và tường rào chạy dọc thửa đất của chị D nhằm chiếm phần đất sử dụng chung của cả ba thửa.

Chị D khởi kiện yêu cầu:

"Buộc anh Trần Nguyên Ph, vợ chồng chị Trần Thị T, anh Đoàn Bá P trả lại phần diện tích sử dụng chung của cả ba thửa là $53,9m^2$ tại địa chỉ xóm 8, xã Văn Bình, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội

Buộc anh Trần Nguyên Ph, vợ chồng chị Trần Thị T, anh Đoàn Bá P tháo dỡ toàn bộ tường rào và cổng xây dựng trái phép và trả lại mặt bằng diện tích đất sử dụng chung trên."

- Bị đơn chị Trần Thị T và anh Đoàn Bá P trình bày: Vợ chồng anh chị được anh Trần Trọng Q chuyển nhượng thửa đất số 491(1), tờ bản đồ số 05, diện tích sử dụng chung là $53,9m^2$, sử dụng riêng là $90m^2$ tại xóm 8, Văn Bình, Thường Tín, Hà Nội. Trong quá trình thỏa thuận, gia đình bà M và anh Q đều cam kết ngõ đi chung chỉ có hai nhà, tức thửa 491(1) và thửa đất nhà anh Ph 491(3), cũng tức là chỉ có hai nhà sử dụng. Việc cam kết có gia đình bà M, chính quyền xã và ông T làm chứng, nếu sai gia đình bà M phải hoàn toàn chịu trách nhiệm. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh chị phát hiện ra trích lục sơ đồ ngõ đi bị sai đã cùng báo cho gia đình bà M, anh Q làm đơn lên phòng địa chính xã để chỉnh lý lại. Nay chị T, anh P đề nghị thu lại 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 3 thửa để chỉnh lý lại.

- Anh Trần Nguyên Ph trình bày: Anh Ph là chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất số 491 (3), tờ bản đồ số 5, liền kề là thửa đất số 491(1) của vợ chồng chị T, anh P. Hai gia đình có cùng lối đi chung nối tiếp từ sân của hai nhà ra đến cửa nhà chị D và kéo ra đường làng. Để đảm bảo an ninh chung, hai nhà thống nhất xây 01 tường bao và làm 01 cổng sắt trong khu vực chung của hai nhà. Diện tích đi chung mà chị D được đi là tính từ mép đường làng đến đất chị D có diện tích tới tận $65,5m^2$ do đó việc chị D đòi dỡ cổng và tường bao là không có cơ sở.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Diện tích sử dụng chung của cả ba thửa đất đã thể hiện ngay khi gia đình bà M chia đất cho các con. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Ph: Ông Ph không đồng ý với yêu cầu của chị D. Đề nghị miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Ph vì ông Ph là người khuyết tật thuộc diện khó khăn.

- Đại diện Viện kiểm sát kết luận: Quá trình giải quyết theo quy định của pháp luật nhưng việc giao một số văn bản tố tụng còn chậm, xét xử vụ án còn quá hạn. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Tòa án nhân dân huyện Thường Tín thụ lý giải quyết đơn khởi kiện của chị Nguyễn Thị D là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26; Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Diện tích đất sử dụng chung của các thửa 491 (1), 491(2), 491(3) mà chị D yêu cầu xác nhận được ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 12/4/2019 cho chị Nguyễn Thị D có diện tích 53,9m², theo sơ đồ được giới hạn (các điểm từ 1, 2, 3, 8, 9, 10, 11, 12, 1). Theo sơ đồ này thì diện tích sử dụng chung giáp thửa số 491(3) từ điểm 1 - 2; giáp thửa số 491 (1) từ điểm 2 - 3 và giáp thửa 491(2) từ 3 - 8 (B1 86). Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Hồng M với chị Nguyễn Thị D có nội dung xác định: " *Diện tích là 97, 3 m². Mục đích sử dụng riêng: 43, 4 m²; chung: 53, 9 m²*" (B1 28).

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 689692 cấp cho chị Trần Thị Hồng M trước khi chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị D có sơ đồ diện tích sử dụng chung này trùng khớp với nội dung hợp đồng chuyển nhượng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị D (B1 90).

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Đoàn Bá P và chị Trần Thị T (B1 70) thì phần đất sử dụng chung được thể hiện là thửa số 491(4) có diện tích, sơ đồ trùng khớp với nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Hồng M với chị Nguyễn Thị D và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị D.

Tại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M với các con của bà M là anh Trần Nguyên Ph, chị Trần Thị Hồng M, anh Trần Trọng Q vào ngày 27/2/2017 (Bl 102) thể hiện nội dung:

*"- Diện tích đất tặng cho ông Trần Nguyên Ph sử dụng riêng theo hiện trạng là: **115. 7 m²** (Một trăm mười lăm phẩy bảy mét vuông), được giới hạn bởi các điểm (1,2,14'', 14', 14, 15, 16, 17, 18, 1). Số hiệu thửa đất: **491**; Diện tích sử dụng chung là: 53, 9 m² (Năm mươi ba phẩy chín mét vuông), giới hạn bởi các điểm (12, 13, 14, 14', 5', 9, 10, 11, 12).*

*- Diện tích đất tặng cho bà Trần Thị Hồng M sử dụng riêng theo hiện trạng là: **43.4 m²** (Bốn mươi ba phẩy bốn mét vuông), được giới hạn bởi các điểm (5, 6, 7, 8, 9, 5', 5). Số hiệu thửa đất: **491(2)**; Diện tích sử dụng chung là: 53, 9 m² (Năm mươi ba phẩy chín mét vuông), giới hạn bởi các điểm (12, 13, 14, 14', 5', 9, 10, 11, 12).*

*- Diện tích đất tặng cho ông Trần Trọng Q sử dụng riêng theo hiện trạng là: **90.0.7** (Chín mươi mét vuông), được giới hạn bởi các điểm (2, 3, 4, 14', 14'', 2). Số hiệu thửa đất: **491(1)**; Diện tích sử dụng chung là: 53, 9 m² (Năm mươi ba phẩy chín mét vuông), giới hạn bởi các điểm (12, 13, 14, 14', 5', 9, 10, 11, 12)".*

Nội dung nêu trên về diện tích sử dụng chung trong Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trùng khớp với Hồ sơ kỹ thuật thửa đất được đo vẽ để thực hiện hợp đồng (Bl 103) và cũng trùng khớp với nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Hồng M với chị Nguyễn Thị D và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Dịu.

Tại trang bổ sung sơ đồ thửa đất vào ngày 28/2/2017 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL106) cấp cho ông Trần Trọng Đ (và vợ: Bà Nguyễn Thị M) cũng thể hiện diện tích lối đi chung của các thửa 491(1), 491(2), 491(3) trùng khớp với nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Hồng M với chị Nguyễn Thị D và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị D.

Tại Trích lục bản đồ địa chính, Tờ số 5/Năm 1992/xã Văn Bình (Bl 132) được kèm theo Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Trọng Đ đã thể hiện giới hạn của thửa đất số 491 do ông Trần Trọng Đ sử dụng phù hợp với sơ đồ thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Trọng Đ (và vợ: Bà Nguyễn Thị M) (Bl 88) cũng như phù hợp với các sơ đồ phân chia thửa đất sau này.

Từ những căn cứ nêu trên, có đủ cơ sở để xác định các thửa đất số 491(1), 491(2), 491(3) tờ bản đồ số 5, địa chỉ xóm 8, xã Văn Bình, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội có diện tích sử dụng chung là $53,9m^2$, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 12/4/2019 cho chị Nguyễn Thị D được giới hạn bởi các điểm (1, 2, 3, 8, 9, 10, 11, 12, 1), theo sơ đồ thẩm định của Tòa án được giới hạn bởi các điểm (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 1).

Việc anh Trần Nguyên Ph; chị Trần Thị T cùng chồng là anh Đoàn Bá P cho rằng một phần diện tích nêu trên chỉ thuộc quyền sử dụng của mình và xây cổng sắt, xây tường rào dọc thửa đất của chị D đang sử dụng là đã xâm phạm quyền sử dụng diện tích đất chung của chị D. Qua xem xét thẩm định tại chỗ đã xác định phần đất tranh chấp có diện tích $24,3m^2$, tường rào gạch có chiều dài 6,08 m, chiều cao 1,5 m, cổng sắt có chiều ngang 2,4 m, chiều cao 1,5 m. Cần buộc anh Trần Nguyên Ph; chị Trần Thị T cùng chồng là anh Đoàn Bá P tháo dỡ cổng sắt và tường rào gạch này.

Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật, được chấp nhận.

Anh Trần Nguyên Ph; chị Trần Thị T cùng chồng là anh Đoàn Bá P, mỗi bên phải chịu một nửa tiền án phí dân sự sơ thẩm được tính trên giá trị tài sản tranh chấp. Cụ thể giá trị $24,3m^2$ là 364.500.000 đồng, số tiền án phí là 18.225.000 đồng, anh Trần Nguyên Ph phải chịu 9.112.500 đồng, vợ chồng chị Trần Thị T, anh Đoàn Bá P cùng phải chịu 9.112.500 đồng. Anh Trần Nguyên Ph là người khuyết tật nên được miễn án phí. Nguyên đơn được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các điều 03, 26; 166; 167; 168; 203 của Luật đất đai; khoản 5 Điều 6 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường; Điều 207; khoản 2 Điều 217 của Bộ luật dân sự; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xác định các thửa đất số 491(1), 491(2), 491(3) tờ bản đồ số 5, địa chỉ xóm 8, xã Văn Bình, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội có diện tích sử dụng chung là 53,9m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 12/4/2019 cho chị Nguyễn Thị D được giới hạn bởi các điểm (1, 2, 3, 8, 9, 10, 11, 12, 1), theo Sơ đồ thẩm định tài sản được giới hạn bởi các điểm (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 1).

Buộc anh Trần Nguyên Ph, chị Trần Thị T cùng chồng là anh Đoàn Bá P, tháo dỡ tường rào gạch (Theo Sơ đồ thẩm định tài sản được xác định từ điểm 3 đến điểm 4) và cổng sắt (theo Sơ đồ thẩm định tài sản được xác định từ điểm 4 đến điểm 10), trả lại mặt bằng diện tích đất sử dụng chung

(Sơ đồ thẩm định tài sản được ban hành kèm theo bản án này)

2. Về án phí:

Vợ chồng chị Trần Thị T, anh Đoàn Bá P cùng phải chịu 9.112.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Anh Trần Nguyên Ph là người khuyết tật được miễn án phí.

Trả lại chị Nguyễn Thị D số tiền 2.797.000 tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018 ngày 14/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thường Tín.

3. Trường hợp Bản án 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

4. Nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Anh Tuấn

