

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÔNG ANH
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: 38/2024/DS-ST
Ngày: 29/02/2024
V/v: Đòi quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG ANH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Triệu Thúy Hà;

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Thị Đông;
2. Ông Nguyễn Hữu Đức.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Minh Anh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đông Anh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Xuân Luân - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 222/2021/TLST-DS ngày 06/12/2021 về việc “Đòi quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 113/2023/QĐXXST-DS ngày 03/11/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 103/2023/QĐST-DS ngày 15/11/2023, và các Quyết định tạm ngừng phiên tòa, Thông báo mở phiên tòa giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Ông Dương Minh T, sinh năm 1979;

- Bà Đinh Thị Lan N, sinh năm 1981.

Cùng trú tại: Căn hộ H, tầng C, Toà nhà A, dự án X2, tổ dân phố số A Cầu D, quận N, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng của ông T, bà N là: Ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1959; Địa chỉ: số B đường G, phường G, quận H, TP .

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà N là: Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1970 - Luật sư thuộc Công ty L – Đoàn luật sư thành phố H.

Bị đơn: Bà Trần Thị M, sinh năm 1941;

Trú tại: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng của bà M là: Hà Thị Kim T2;

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hà Thị H1, sinh năm 1970; Địa chỉ: số D, ngõ H, đường Đ, Phường Đ, quận B, TP Hà Nội.

2. Bà Hà Thị Kim T2, sinh năm 1972;

3. Bà Hà Thị N1, sinh năm 1974;

4. Bà Hà Thị V, sinh năm 1979;

5. Ông Hà Mạnh T3, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, TP Hà Nội

6. Bà Hà Thị V1, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện G, TP Hà Nội.

Có mặt: Ông H, ông T1.

Vắng mặt: Các đương sự còn lại.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện cũng như tại Bản tự khai ở Tòa án, nguyên đơn, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có lời khai được tóm tắt như sau:*

Ngày 13/02/2020, vợ chồng ông bà Dương Minh T, Định Thị Lan N2 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 240/2020/HĐCN với ông Hoàng Văn T4 và bà Trần Thị Đ tại Văn phòng C. Theo đó, ông T4, bà Đ chuyển nhượng cho ông T, bà N2 60 m² đất thuộc thửa đất số 21(1), tờ bản đồ số 30 tại thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, thành phố Hà Nội. Ngày 28/02/2020, ông T, bà N2 hoàn thiện thủ tục đăng ký sang tên tại Văn phòng Đ1 – Chi nhánh huyện Đ.

Ông T, bà N2 đã thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng và hoàn thành thủ tục đăng ký sang tên tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, đã được bàn giao tài sản. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng, bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất, vợ chồng ông T, bà N2 bị bà Trần Thị M chủ sử dụng cũ của thửa đất này và hiện tại ở thửa đất liền kề chiếm dụng trái phép. Ông T, bà N2 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đông Anh buộc bà Trần Thị M, phải trả quyền sử dụng đất.

Về nguồn gốc tài sản: ông Dương Minh T và bà Trần Thị Lan N3 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 240/2020/HĐCN với ông Hoàng Văn T4 và bà Trần Thị Đ tại Văn phòng C. Theo đó, ông T4 và bà Đ chuyển nhượng cho ông T bà N3 60m² tại thửa đất số 21(1), tờ bản đồ số 30 tại thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

Nguồn gốc đất của gia đình ông Hà Mạnh H2 (chồng bà M). Sau đó hộ gia đình ông H2 tặng cho bà M một phần diện tích đất là 60m². Bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 02/5/2012, bà M chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc H3, là cháu gọi bà M là dì ruột.

Thửa đất đã được chuyển nhượng nhiều lần thông qua các giao dịch dân sự. Đến thời điểm ông Đ, bà T4 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà N3.

Ông T, bà N3 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T, bà N3 là người thứ ba ngay tình. Do vậy, hành vi lấn chiếm trái phép quyền sử dụng đất nêu trên của bà M và các thành viên khác (nếu có) là vi phạm pháp luật. Ông T bà N3 đề nghị bị đơn bà M và những người tham gia tố tụng về phía bà M phải chấm dứt hành vi vi phạm sử dụng trái phép quyền sử dụng đất, di chuyển tài sản (nếu có) ra khỏi đất của ông T bà N3, trả lại thửa đất số 21(1), tờ bản đồ số 30 tại thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CR 861875, số vào sổ cấp GCN số CS-ĐA 33565 do Sở T6 cấp ngày 28/06/2019 cho ông Hoàng Văn T4 và bà Trần Thị Đ (Đăng ký thay đổi ngày 28/02/2020 theo hợp đồng chuyển nhượng cho ông Dương Minh T và vợ là bà Đinh Thị Lan N), đồng thời cấm mọi hành vi cản trở của bà M và những người tham gia tố tụng về phía bà M đối với chủ sử dụng đất hợp pháp thửa đất trên.

** Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng của bị đơn (Bà T2, ông Q) trình bày:*

Về nguồn gốc tài sản: Thửa đất tranh chấp là của bà Trần Thị M và ông Hà Mạnh H2. Vì lí do giúp đỡ con cháu là anh Trần Thanh H4, để tạo điều kiện cho anh H4 vay tiền Ngân hàng, nên bà M đã ký Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho anh Trần Thanh H4 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 704/2012/HĐCNQSDĐ. Tuy nhiên, anh H4 đã thế chấp Ngân hàng và bị Ngân hàng thu tài sản như thế nào thì gia đình không nắm được. Nay trên cơ sở Biên bản định giá tài sản ngày 28/02/2022, bên bị đơn mong muốn giữ lại thửa đất của cha ông tổ tiên, xin chuộc lại thửa đất đất số 21(1), tờ bản đồ số 30 tại thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, thành phố Hà Nội với giá là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Trên thửa đất số 21(1), tờ bản đồ 30, Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, thành phố Hà Nội thấy có 01 nhà cấp 4 đã cũ, xây năm 1973. Thời điểm xây nhà, ông Hà Mạnh H2 là chồng bà M còn sống và cùng ở tại nhà đất này. Ngày 04/11/2021, ông H2 chết, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H2 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm:

- Bà Hà Thị H1, sinh năm 1970;

Địa chỉ: số D, ngõ H, đường Đ, phường Đ, quận B, TP Hà Nội

- Bà Hà Thị Kim T2, sinh năm 1972;

- Bà Hà Thị N1, sinh năm 1974;

- Bà Hà Thị V, sinh năm 1979;

- Anh Hà Mạnh T3, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, TP Hà Nội

- Bà Hà Thị V1, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện G, TP Hà Nội;

** Bị đơn bà Trần Thị M khai:*

Thửa đất số 21(01), tờ bản đồ 30, thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, TP Hà Nội được tách ra từ thửa đất số 21 tờ bản đồ 30, thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, TP Hà Nội. Nguồn gốc tài sản là của cha ông để lại cho bà và chồng bà là ông Hà Mạnh H2 (chết năm 2021).

Do con gái bà (chị Hà Thị Kim T2) cần tiền để trả nợ anh Trần Ngọc H3, (sinh năm 1980 là người cùng thôn) nên anh H3 đòi nợ nhiều lần. Anh H3 bảo bà đi ký hợp đồng vay tiền Ngân hàng lấy tiền trả nợ thay cho chị T2. Chị T2 còn nói với bà là “Đi ký hợp đồng vay tiền Ngân hàng để trả nợ cho anh H3, nhờ anh H3 vay tiền Ngân hàng lấy tiền đó trả anh H3”. Bà không đọc hợp đồng, tin tưởng nên ký tên.

Tài sản trên đất có 01 nhà cấp 4 cũ nát trước dùng làm quán, hiện không ai ở. Thửa đất này, vợ chồng bà dự kiến để cho chị Hà Thị N1 (con gái bà). Do đất đã bị chuyển nhượng để trả nợ cho chị T2 nên chị T2 phải có trách nhiệm với chị N1.

Hiện nhà đất bỏ không, bà M dùng làm kho chứa đồ cũ hỏng. Chị N1, cháu A không ở đây mà chuyển đến ở cùng với bà M tại thửa đất số 21 tờ bản đồ 30, thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, TP Hà Nội.

Nay có tranh chấp đòi tài sản của nguyên đơn, bà M xin được trả bằng tiền. Bà M đề nghị được hoà giải để giữ lại tài sản của gia đình.

* Bà Hà Thị H1 khai:

Về nguồn gốc như bà Hà Thị Kim T2 khai là đúng. bà H1 xác định trên đất có 01 nhà cấp 4 cũ nát do bố mẹ bà xây dựng. Tuy nhiên, bà H1 xác định không liên quan, dính líu gì đến tài sản trên. Trường hợp được quyền về tài sản, bà đề nghị giao cho bà M sử dụng, sở hữu. Bà cũng mong muốn Tòa án hòa giải để bà M chuộc lại đất.

* Tại công văn của Văn phòng Đ1, chi nhánh Đ cung cấp thông tin:

Thửa đất 21 tờ bản đồ 30, thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, TP Hà Nội được cấp cho hộ gia đình ông Hà Mạnh H2 (bao gồm ông H2, bà M, bà N1, bà V, ông T3). Ngày 19/01/2011, ông H2, bà N1, bà V, ông T3 đã tặng cho một phần quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị M. Bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với 60m² thuộc thửa đất số 21(1) tờ bản đồ 30, thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, TP Hà Nội.

Ngày 02/5/2012, bà M chuyển nhượng toàn bộ Thửa đất số 21(1) tờ bản đồ 30, thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, TP Hà Nội cho anh Trần Ngọc H3 theo Hợp đồng công chứng số 704/2012/HĐCNQSDĐ do Văn phòng công chứng Từ Liêm lập ngày 02/5/2012.

Từ thời điểm anh Hải đăng k biến động đến 11/6/2019, không có thông tin đăng ký biến động .

Ngày 11/6/2019, thửa đất số 21(01) tờ bản đồ 30, thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, TP Hà Nội được chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn H5 sang cho ông Hoàng Văn T4, bà Trần Thị Đ.

Ngày 13/02/2020, bà Đ, ông T4 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Dương Minh T, bà Đinh Thị Lan N theo Hợp đồng công chứng số 240/2020/HĐCN do

Văn phòng C lập. Ông T, bà N đã được Văn phòng Đ1, chi nhánh Đ đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 861875.

Quá trình đăng ký biến động, không có khiếu nại liên quan đến thửa đất trên.

* Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện thửa đất không có biến động kể từ thời điểm chuyển nhượng cho ông T, bà N.

* Kết quả định giá xác định giá trị quyền sử dụng đất là 20.000.000 đồng/m², quá trình tố tụng, các bên không có yêu cầu định giá lại tài sản.

Giá trị tài sản gắn liền với đất bao gồm nhà và một phần công trình phụ, tường bao: là 7.426.280 đồng.

** Xác minh tại địa phương:*

Về quan hệ huyết thống: Bà M và ông Hà Mạnh H2 (chết năm 2021) có 06 người con là: Hà Thị N1, Hà Thị Kim T2, Hà Thị V1, Hà Thị H1, Hà Thị V, Hà Mạnh T3.

Bố mẹ ông H2 đã chết từ lâu và chết trước ông H2 nhiều năm.

Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H2 gồm: bà Trần Thị M, bà Hà Thị N1, bà Hà Thị Kim T2, bà Hà Thị V1, bà Hà Thị H1, Bà Hà Thị V, ông Hà Mạnh T3.

Tại các phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng đất đối với bà Trần Thị M.

Về tài sản trên đất, nguyên đơn tự nguyện thanh toán giá trị tài sản gắn liền với đất bao gồm giá trị ngôi nhà cũ và tường bao trên đất cho M, bà T2, bà V1, bà N1, bà V, bà H1, ông T3 là 7.426.280 đồng.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng:

- Về thẩm quyền thụ lý vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp về đòi quyền sử dụng đất là thửa số 21(1), tờ bản đồ 30, Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, thành phố Hà Nội. Như vậy Thẩm phán thụ lý vụ án đúng thẩm quyền theo quy định tại điều 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về xác định quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp về dân sự theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về xác định tư cách người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã đủ và đúng theo Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc áp dụng biện pháp thu thập chứng cứ: Thẩm phán yêu cầu cơ quan tổ chức, cá nhân cung cấp tài liệu chứng cứ được thẩm phán thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Việc thẩm định, định giá tài sản: Về trình tự thủ tục và thành phần tham gia Hội đồng định giá đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Việc tổng đạt văn bản tố tụng: Toà án đã tiến hành giao, tổng đạt các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát và người tham gia tố tụng đúng với các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải: Toà án thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Vụ án đã bị quá thời hạn chuẩn bị xét xử.

- Việc đưa vụ án ra xét xử: Thẩm phán, thư ký Toà án đã thực hiện việc thông báo, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự.

- Về thời hạn gửi hồ sơ cho Viện: Đúng quy định tại khoản 2 Điều 220 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã chấp hành quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Đề nghị Toà án tuyên:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà **Trần Thị M** phải trả nguyên đơn quyền sử dụng thửa đất số 21(1), tờ bản đồ 30 tại **thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, thành phố Hà Nội**;

Buộc bà **Trần Thị M**, bà **Hà Thị N1**, bà **Hà Thị H1**, bà **Hà Thị V1**, bà **Hà Thị Kim T2**, ông **Hà Mạnh T3** phải di dời, tháo dỡ toàn bộ tài sản, công trình trên đất để trả lại ông **Dương Minh T**, bà **Đinh Thị Lan N** quyền sử dụng thửa đất 21(1), tờ bản đồ 30 tại **thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, thành phố Hà Nội**. Cấm mọi hành vi cản trở quyền sử dụng đất của chủ sử dụng hợp pháp thửa đất 21(1), tờ bản đồ 30 tại **thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, thành phố Hà Nội**.

+ Về án phí: Đề nghị áp dụng án phí dân sự có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn yêu cầu đòi quyền sử dụng đất, đây là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền của Tòa án theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Dân sự. Bị đơn bà **Trần Thị M** đang cư trú tại địa bàn **huyện Đ**, đối tượng tranh chấp là bất động sản tại địa bàn **huyện Đ**, như vậy thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc về Tòa án nhân dân huyện Đông Anh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng về phía bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại quá trình tố tụng và vắng mặt tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt họ là có căn cứ.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, lời khai của các đương sự thấy: Thửa đất số 21(1), tờ bản đồ 30 tại thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, thành phố Hà Nội, diện tích 60m² có nguồn gốc của Hộ gia đình bà Trần Thị M, ông Hà Mạnh H2. Ông H2 (bà gồm: bà Trần Thị M, ông Hà Mạnh H2, bà Hà Thị N1, bà Hà Thị V, ông Hà Mạnh T3) đã tặng cho bà Trần Thị M diện thửa đất này. Do cần tiền cho con gái (là chị Hà Thị Kim T2) làm ăn nên bà M chuyển nhượng cho anh Trần Thanh H4 (cháu gọi bà M là D ruột) bằng một Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp, anh H4 đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trở thành chủ sử dụng đất hợp pháp. Quá trình biến động, thửa đất đã bị chuyển nhượng, thế chấp, mua đi bán lại thông qua nhiều giao dịch dân sự. Ông Dương Minh T và bà Đinh Thị Lan N trở thành chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CR 861875, sổ vào sổ cấp GCN số CS-ĐA 33565 do Sở T6 cấp ngày 28/06/thông qua Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Do ở xa không có điều kiện trông coi tài sản nên thửa đất của ông T, bà N đã bị bà M chủ sử dụng thửa đất liên kế đã chiếm dụng, cho người vào ở trái phép, để đồ vật, tài sản vào thửa đất...

Để thực hiện quyền của mình, ông T bà N nhiều lần thỏa thuận với gia đình bà M để bà trả lại thửa đất nhưng bà M và các con không đồng ý, vẫn tiếp tục có hành vi chiếm dụng bất hợp pháp thửa đất của ông T, bà N. Hiện tại, bà M sử dụng nhà, đất này để làm kho chứa đồ cũ, hỏng.

Tại lời khai, bà M thừa nhận chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Trần Thanh H4 để anh H4 giao dịch với Ngân hàng vay tiền cho chị T2 con gái bà làm ăn; thừa nhận đang chiếm dụng nhà đất của ông T, bà N để chứa đồ phế thải, thừa nhận hiện trên đất không có người ở. Mặc dù bà M và người đại diện theo uỷ quyền nhiều đề nghị Tòa án hòa giải để chuộc lại tài sản nhưng do các bên bất đồng về giá chuyển nhượng nên việc hoà giải không thành.

Ông T và bà N nhận chuyển nhượng Thửa đất 21(1), tờ bản đồ 30 tại thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, thành phố Hà Nội thông qua giao dịch dân sự hợp pháp, đã được đăng ký biến động trở thành chủ sử dụng đất hợp pháp. Do tài sản biến động nhiều lần, qua nhiều chủ sử dụng nên ông bà không có nghĩa vụ phải biết nguồn gốc tài sản, không buộc phải biết những tranh chấp nội tại của gia đình bà M. Hơn nữa, bà M là người có nhận thức, có hành vi dân sự đầy đủ, thừa nhận đã chuyển nhượng đất cho anh H4 lấy tiền cho chị T2. Như vậy, bà M chấm dứt quyền về tài sản đối với thửa đất này kể từ thời điểm chuyển nhượng đất cho anh H4. Việc bà tiếp tục sử dụng trái phép quyền sử dụng đất của người khác là vi phạm pháp luật. Nguyên đơn là chủ sử dụng đất hợp pháp yêu cầu bà M trả lại quyền sử dụng đất, chấm dứt hành vi vi

phạm là có căn cứ theo quy định tại 166, 169 Bộ luật dân sự, buộc bà **Trần Thị M** trả ông **Dương Minh T**, bà **Trần Thị Lan N3** quyền sử dụng thửa đất số 21(1), tờ bản đồ 30 tại **thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, thành phố Hà Nội**.

Giải quyết về tài sản gắn liền với đất: Trên thửa đất số 21(1), tờ bản đồ 30 tại **thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, thành phố Hà Nội** có 01 nhà cấp 4 cũ nát và một số công trình sử dụng đã xuống cấp, có tổng giá trị là 7.426.280 đồng do ông **Hà Mạnh H2** và bà **Trần Thị M** xây dựng. Ông **H2** chết năm 2021, phát sinh những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **H2** là: Bà **Trần Thị M**, bà **Hà Thị N1**, bà **Hà Thị Kim T2**, bà **Hà Thị V**, bà **Hà Thị H1**, bà **Hà Thị V1**, ông **Hà Mạnh T3**

Do thời điểm chuyển nhượng đất, các tài sản gắn liền với diện tích đất này không được ghi vào Hợp đồng chuyển nhượng, các bên không có thoả thuận về tài sản này nên khi xử lý tài sản có tranh chấp phải xử lý cả tài sản gắn liền với đất, và tài sản đó được chuyển giao cho người nhận chuyển giao quyền sử dụng đất. Ông **T** và bà **N3** là người nhận quyền sử dụng đất nên được sở hữu cả tài sản gắn liền với đất, ông **T** bà **N3** có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản trên đất là 7.426.280 đồng cho bà **M**, bà **Hà Thị Kim T2**, bà **Hà Thị N1**, bà **Hà Thị H1**, bà **Hà Thị V**, ông **Hà Minh T5**.

Nghiêm cấm bà **M**, và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **H2** có hành vi lấn chiếm, sử dụng trái phép hoặc cản trở đối với chủ sử dụng đất hợp pháp thửa đất 21(1), tờ bản đồ 30 tại **thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, thành phố Hà Nội**. Trường hợp vi phạm thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hoặc xử lý về hình sự theo pháp luật.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của Nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên theo quy định tại Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016 quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án, nguyên đơn không phải chịu án phí. Ông **Dương Minh T** và bà **Trần Thị Lan N3** được trả lại tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số AA/2020/0045849 ngày 03/12/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

Bị đơn bà **Trần Thị M** là người cao tuổi (trên 60 tuổi) nên không phải chịu án phí dân sự.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Từ các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Căn cứ Điều 12, 26, 35, 39, 147, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự ;
- Căn cứ Điều 203 của Luật đất đai năm 2013
- Căn cứ các điều 163, 164, 166 của Bộ luật dân sự
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự.

Xử:

1/ Chấp nhận yêu khởi kiện của Nguyên đơn.

Buộc bà **Trần Thị M** phải trả ông **Dương Minh T**, bà **Đinh Thị Lan N** toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 21(1), tờ bản đồ 30 tại **thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, TP Hà Nội**.

Nghiêm cấm mọi hành vi lấn chiếm, sử dụng trái phép hoặc cản trở đối với chủ sử dụng đất hợp pháp thửa đất 21(1), tờ bản đồ 30 tại **thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, thành phố Hà Nội**. Trường hợp bị đơn bà **M** và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng về phía bị đơn tiếp tục cản trở, lấn chiếm, sử dụng trái phép thửa đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 21(1), tờ bản đồ 30 tại **thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, thành phố Hà Nội** thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hoặc xử lý về hình sự theo pháp luật.

Giao cho ông **Dương Minh T**, bà **Đinh Thị Lan N** sở hữu toàn bộ tài sản (bao gồm nhà cấp 4, tường bao quanh thửa đất và một phần công trình phụ) trên thửa đất số 21(1), tờ bản đồ 30 tại **thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, TP Hà Nội**.

Ông **Dương Minh T**, bà **Đinh Thị Lan N** có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản trên đất là 7.426.280 đồng cho bà **Trần Thị M**, bà **Hà Thị Kim T2**, bà **Hà Thị N1**, bà **Hà Thị H1**, bà **Hà Thị V**, bà **Hà Thị V1**, ông **Hà Minh T5**.

2/ Về án phí:

Ông **Dương Minh T** và bà **Trần Thị Lan N3** phải chịu án phí là 371.314 đồng; ông bà đã tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số AA/2020/0045849 ngày 03/12/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Anh, nay chuyển thành án phí. Ông bà phải nộp tiếp 71.314 đồng.

Bị đơn bà **Trần Thị M** là người cao tuổi (trên 60 tuổi) nên không phải chịu án phí dân sự.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại điều 357, điều 468 Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp Bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự.

3/ Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Hà Nội
- VKSND thành phố Hà Nội
- VKSND huyện Đông Anh;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện Đông Anh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

TRIỆU THUYẾT HÀ

