

Bản án số: **01/2021/DS-ST**
Ngày **18/01/2021**
“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hưng Bình.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Dương Tuấn Anh.

2. Ông Nguyễn Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nga - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Liên Hoa - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18/01/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế, số 11 Tôn Đức Thắng, thành phố H xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 12/2019/TLST-DS ngày 07 tháng 08 năm 2019 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2020/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đồng Hữu X, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ Dân Phố V, thị trấn P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế, có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Minh N, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 88A kiệt 1 đường H, phường Đ, thành phố H, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1981, địa chỉ: Số 574/11 đường T, quận C, thành phố Đà Nẵng (theo văn bản ủy quyền ngày 03/7/2019), có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1978, địa chỉ: 40/56 đường N, phường P, thành phố H; có mặt.

2. Anh Tôn Thất T, sinh năm 1996, địa chỉ: Số 88A kiệt 1 đường H, phường Đ, thành phố H; vắng mặt.

3. Anh Tôn Thất T1, sinh năm 1999, địa chỉ: 2-45-7 Đường I, Phường T, Tokyo, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của ông Đồng Hữu X đề ngày 02/4/2019 và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Đồng Hữu X trình bày: Tháng 6/2015, ông Đồng Hữu X và bà Nguyễn Thị Kim A có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Nguyễn Thị Minh N 01 thửa đất số 697 (369-1); tờ bản đồ số: 15; diện tích: 88,9m² (chiều dài hai cạnh là 18m và 17,4 m; chiều ngang cạnh trước và sau là 5m), tọa lạc tại: Tổ 4, khu vực 2 (Thôn N cũ), phường Đ, thành phố H (số 88 Kiệt 1 đường H), được Ủy ban nhân dân thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày vào ngày 04/6/2015. Ngày 01/8/2018 ông X, bà A xác định lại diện tích đất để xây dựng nhà ở thì phát hiện diện tích đất theo hiện trạng bị thiếu so với diện tích đất được cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông X, bà A đề nghị Văn phòng đo đạc đất đai tiến hành đo vẽ thì thửa đất của ông, bà chỉ còn lại diện tích là 81,7m², bị thiếu 7,2 m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, bà được cấp và so với diện tích đất mà vợ chồng bà N đã chuyển nhượng. Ông X cho rằng việc bà N xây dựng nhà ở trên thửa đất liền kề với thửa đất của ông X, bà A đã chồng lấn lên diện tích đất của ông X, bà A là 7,2 m²; đối với phần mái nhà Tầng 2 (0,3mx14m) và 04 be cửa sổ của nhà bà N có lấn sang không gian đất của ông X, bà A. Do đó, ông X khởi kiện tại Tòa án yêu cầu bà N trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 7,2m² và yêu cầu bà N tháo dỡ phần mái, ô văng cửa sổ đã xây dựng lấn qua phần không gian đất của ông X, bà A.

Theo Bản vẽ hiện trạng nhà đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố H lập ngày 25/10/2019 (Hội đồng định giá thực hiện) xác định lại diện tích tranh chấp do chồng lấn là 7.1m², phần công trình xây dựng nhà ở của bà N vươn qua không gian đất của ông X gồm: Mái ngói có diện tích 4,7m², 02 ô văng cửa sổ có tổng diện tích 1.6m² và 02 ô văng cửa sổ có tổng diện tích là 1.08m².

Ông X đồng ý với Bản vẽ hiện trạng nhà đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H lập ngày 25/10/2019 và thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà N trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 7,1m² và yêu cầu bà N tháo dỡ phần mái, ô văng cửa sổ đã xây dựng lấn qua phần không gian đất của vợ chồng ông X.

Tại đơn trình bày, Bản tự khai ngày 10/7/2019, Biên bản lấy lời khai ngày 27/8/2019, Biên bản hòa giải, Bị đơn Bà Nguyễn Thị Minh N; Người đại diện theo ủy quyền của bà N - ông Nguyễn Thành Đ trình bày:

Trước đây vợ chồng bà Nguyễn Thị Minh N và ông Tôn Thất T2 có sở hữu thửa đất số 145-3, tờ bản đồ số 15, diện tích là 182m², tại thôn N, xã A, thành phố H. Quá trình sử dụng vợ chồng bà N có chuyển nhượng cho ông Đồng Hữu X và bà Nguyễn Thị Kim A một phần diện tích đất là 88,9m². Ngày 04/6/2015 UBND thành phố H đã tách thửa, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BT 110952 thửa đất số 697 (369-1) với diện tích 88,9m², đất ở

cho ông X, bà A và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BT 110953 thửa đất số 698 (369-2) với diện tích 93,1m², đất ở cho vợ chồng bà N. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, tách thửa, vợ chồng bà N tiến hành xây dựng nhà ở hai tầng vào năm 2015, có bản vẽ thiết kế và xin giấy phép xây dựng và theo quy định. Quá trình xây dựng vợ chồng bà N và ông X, bà A có thỏa thuận mỗi bên chừa lại 0,3m tiếp giáp giữa hai lô đất làm đường luồng rộng 0,6m để mở cửa sổ của 02 nhà.

Tháng 7/2017, ông Tôn Thất T2 chết, không để lại di chúc nên phần quyền sử dụng đất của ông T2 trong khối tài sản chung hợp nhất với bà N tại thửa đất số 698 (369-2), tờ bản đồ 15, địa chỉ tổ 15 khu vực 2, phường Đ là di sản thừa kế của ông T2 để lại. Ngày 23/8/2017 những người thừa kế theo pháp luật của ông T2 là bà Nguyễn Thị Minh N (vợ ông T2), anh Tôn Thất T, anh Tôn Thất T1 (các con ông T2), ông Tôn Thất D và bà Huỳnh Thị U (cha mẹ của ông T2) đã thỏa thuận phân chia di sản của ông T2 tại phòng công chứng số 2 tỉnh Thừa Thiên Huế vào ngày 23/8/2017 anh Tôn Thất T và anh Tôn Thất T1 đã đồng thuận tặng cho bà N toàn bộ di sản thừa kế của ông T2. Do đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 698 (369-2), tờ bản đồ 15, địa chỉ tổ 15 khu vực 2, phường Đ đã thừa kế cho bà N. Hiện bà N, anh T, anh T1 đang sinh sống tại thửa đất nói trên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, bà N cho rằng kể từ khi nhận chuyển nhượng đất, ông X, bà A không có biện pháp bảo quản đất, không tiến hành xây dựng bờ kè tiếp giáp với hẻm cạnh nên diện tích đất của bị thiếu có thể do bị sạt lở phần đất tiếp giáp với hẻm cạnh nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của ông X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Kim A trình bày: Bà A đồng ý với ý kiến trình bày của Nguyên đơn ông Đồng Hữu X, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông X buộc bị đơn bà N trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 7,1m² và yêu cầu bà N tháo dỡ phần mái, ô văng cửa sổ đã xây dựng lấn qua phần không gian đất của bà và ông X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Tôn Thất T trình bày: Anh T đồng ý với ý kiến trình bày của bị đơn bà Nguyễn Thị Minh N. Nay, nguyên đơn ông X khởi kiện đơn bị đơn bà N trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 7,1m² và yêu cầu bà N tháo dỡ phần mái, be cửa sổ đã xây dựng lấn qua phần không gian đất của ông X, bà A là không có căn cứ, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Đối với Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Tôn Thất T: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã gửi Thông báo thụ lý vụ án; Công văn yêu cầu anh trả lời một số vấn đề cần thiết liên quan đến vụ án, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Giấy triệu tập anh đến tham gia phiên tòa sơ thẩm theo đường bưu chính đến địa chỉ học tập của anh (địa chỉ này do Bị đơn - bà N, là mẹ của anh T cung cấp) tại Học viện Ngôn Ngữ Meros, Nhật Bản; 2-45-7 Đường I, Phường T, Tokyo. Tòa án cũng tổng đạt trực tiếp các văn bản trên cho Bà N, bà N cam đoan đã gửi các văn bản trên cho anh T1 tại Nhật Bản, có liên lạc với anh T1 qua điện thoại

và anh T1 cho biết là đã nhận được văn bản, tuy nhiên do điều kiện học tập nên anh T1 chưa có văn bản trả lời gửi cho Tòa án.

Ngày 10/7/2019 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố H đã cung cấp cho Tòa án toàn bộ hồ sơ liên quan đến việc tách thửa, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BT 110952 thửa đất số 697 (369-1) với diện tích 88,9m², đất ở cho ông X, bà A và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BT 110953 thửa đất số 698 (369-2) với diện tích 93,1m², đất ở cho vợ chồng bà N.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 27/9/2019 của Hội đồng định giá xác định: Diện tích đất tranh chấp là 7,1m², là đất ở đô thị, vị trí 3, đường H, điểm đầu: đường T, điểm cuối: đường C, xác định theo giá Nhà Nước là 1.430.000 đồng/m², giá thị trường tại thời điểm định giá là 9.000.000 đồng/m². Về tài sản trên đất gồm: Móng nhà đổ bê tông, đơn giá: 1.235.000/m³; tường nhà xây gạch 06 lỗ, diện tích: 25,74m³, thành tiền 27.927.900 đồng; Be cửa sổ bê tông thương phẩm, đơn giá: 1.315.000 đồng/m³, số lượng: 04 be, thành tiền: 126.240 đồng; Cửa gỗ kiên, số lượng 02, đơn giá: 2.500.000 đồng/m²; thành tiền 14.915.000 đồng; Cửa nhôm, số lượng 3, đơn giá 2.018.000 đồng/m²; thành tiền: 12.894.011 đồng. Mái ngói và kết cấu đỡ mái, đơn giá 1.429.000 đồng/m², diện tích: 4.7m², thành tiền: 67.1630.000 đồng.

Tại phiên hòa giải ngày 25/10/2019 các bên đương sự đều thống nhất:

1. Về nguồn gốc của các thửa đất:

Thửa đất số 697 (369-1); tờ bản đồ số: 15; diện tích: 88,9m², tọa lạc tại: Tổ 4, khu vực 2 (Thôn N cũ), phường Đ, thành phố H (số 88 Kiệt 1 đường H) thuộc quyền sử dụng đất của ông Đồng Hữu X và bà Nguyễn Thị Kim A nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Nguyễn Thị Minh N và được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày vào ngày 04/6/2015.

Thửa đất số 698 (369-2); tờ bản đồ số: 15; diện tích: 93,1m², tọa lạc tại: Tổ 4, khu vực 2 (Thôn N cũ), phường Đ, thành phố H (số 88 Kiệt 1 đường H) thuộc quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Minh N.

2. Về tài sản trên phần đất đang tranh chấp: Thống nhất theo biên bản định giá và đo đạc ngày 25/10/2019 của Hội đồng định giá đã xác định.

3. Về chi phí thẩm định và định giá: Nguyên đơn đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý về diện tích đất đang tranh chấp là 7,1 m² (Theo biên bản định giá và đo đạc ngày 25/10/2019 của Hội đồng định giá xác định). Nguyên đơn đồng ý về diện tích đất đang tranh chấp là 7,1 m² nhưng không đồng ý giá thị trường tại thời điểm định giá là 9.000.000 đồng/m².

Ngày 07/01/2020 Người đại diện theo ủy quyền của bà N - Ông Nguyễn Thành Đ, có đơn đề nghị đưa Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố H vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên

quan, vì lý do quá trình làm thủ tục tách thửa, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BT 110952 thửa đất số 697 (369-1) với diện tích $88,9\text{m}^2$, đất ở cho ông X, bà A và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BT 110953 thửa đất số 698 (369-2) với diện tích $93,1\text{m}^2$, đất ở cho vợ chồng bà N, Cơ quan chức năng đã đo đạc cắm mốc vị trí ranh giới của các thửa đất sai so với vị trí ban đầu.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa: Các bên đương sự không tự hòa giải, thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án tiến hành đo đạc, định giá lại giá trị diện tích đất đang tranh chấp;

Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn không có ý kiến gì đối với ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành đo đạc định giá lại giá trị đối với diện tích đất đang tranh chấp của Nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế có ý kiến: Xét ý kiến của Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành đo đạc định giá lại giá trị đối với diện tích đất đang tranh chấp là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 235 và Điều 259 của Bộ luật Tố tụng dân sự tạm ngừng phiên tòa để xác minh thu thập thêm chứng cứ.

Hội đồng xét xử xét thấy việc xác minh thu thập thêm chứng cứ để làm rõ nội dung vụ án là cần thiết nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 235 và Điều 259 của Bộ luật Tố tụng dân sự quyết định tạm ngừng phiên tòa.

Căn cứ vào đơn đề nghị định lại giá đất ngày 01/10/2020 của Nguyên đơn, Tòa án đã ban hành Quyết định định giá và thành lập Hội đồng định giá tiến hành đo đạc định giá lại giá trị đối với diện tích đất đang tranh chấp tại thửa đất số 697 (369-1); tờ bản đồ số: 15, tọa lạc tại: Tổ 4, khu vực 2 (Thôn N cũ), phường Đ, thành phố H.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 03/12/2020 của Hội đồng định giá xác định: Sau khi kiểm tra đo đạc, diện tích thửa đất 697 theo hiện trạng là $81,7\text{m}^2$, phần trên thửa đất 698 vược qua thửa 697 là:

- + Diện tích xây dựng: $7,1\text{m}^2$
- + Diện tích sân $14,2\text{m}^2$
- + Mái ngói: $0,35\text{m} \times 13,90\text{m} = 4,7\text{m}^2$
- + 02 ô văng kích thước: $2 \times (0,4\text{m} \times 2,0\text{m}) = 1,6\text{m}^2$
- + 02 ô văng kích thước: $2 \times (0,4\text{m} \times 1,35\text{m}) = 1,08\text{m}^2$

Giá đất theo giá Nhà nước: Thửa đất ở vị trí số 03 (điểm đầu đường Trường Chinh điểm cuối đường T), đơn giá ở tại vị trí: 5.550.000 đồng.

Giá đất theo giá thị trường tại thời điểm định giá: $15.000.000\text{ đồng}/\text{m}^2$

Giá trị toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp theo giá thị trường:

$$7,1\text{m}^2 \times 15.000.000\text{ đồng}/\text{m}^2 = 106.500.000\text{ đồng}.$$

Về bản vẽ hiện trạng nhà đất qua đo đạc kiểm tra thì số liệu hoàn toàn giống với kết quả đo vẽ hiện trạng nhà đất số 4079 ngày 25/10/2019 do Giám đốc VPĐKĐĐ thành phố H ký nên không cần phải lập bản vẽ mới.

Về khối lượng, vật liệu, kết cấu ô văng, mái ngói tường hợp tháo dỡ thì không ảnh hưởng kết cấu chịu lực của ngôi nhà. Phần móng nhà và tường tường hợp tháo dỡ ảnh hưởng kết cấu chịu lực chính của ngôi nhà

Về giá trị sử dụng còn lại của Nhà ở, công trình xây dựng trên đất là 80% (đơn giá thực giữ nguyên như Biên bản định giá ngày 27/9/2019).

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ngày 18/01/2021:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Các bên đương sự không tự hòa giải, thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

Về kiểm sát tuân theo pháp luật về tố tụng và về nội dung giải quyết vụ án, Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế có ý kiến như sau: Về kiểm sát tuân theo pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, những người tham gia tố tụng trong vụ án đều tuân theo pháp luật tố tụng dân sự không có vi phạm gì cần phải kiến nghị để khắc phục; Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, buộc Bị đơn phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất đối với $7,1m^2$ cho Nguyên đơn tương ứng với số tiền $7,1m^2 \times 15.000.000 \text{ đồng}/m^2 = 106.500.000 \text{ đồng}$. Đồng thời giao diện tích đất đang tranh chấp $7,1m^2$ cho bà N quản lý sử dụng. Buộc Bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ 04 ô văng cửa sổ; bao gồm: 02 ô văng kích thước: $1,6m^2$ và 02 ô văng kích thước: $1,08m^2$; Mái ngói và kết cấu đỡ mái, diện tích $4,7m^2$, là phần xây dựng trái phép trên phần không gian đất thuộc quyền sử dụng của ông Đồng Hữu X, bà Nguyễn Thị Kim A.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và qua thẩm tra tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Anh Tôn Thất T1, địa chỉ: 2-45-7 Đường I, Phường T, Tokyo và anh Tôn Thất T đã được Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vắng mặt không có lý do và bà N cho rằng các con của bà N đã tặng cho bà N, không còn liên quan nên không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 để xét xử vắng mặt anh T1 và anh T.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông Đồng Hữu X khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Minh N trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là $7,1m^2$ và yêu cầu bà N tháo dỡ phần mái, ô văng cửa sổ đã xây dựng lấn qua phần không gian đất của vợ chồng ông X tại Thửa đất số 697 (369-

1); tờ bản đồ số: 15; diện tích: 88,9m², tọa lạc tại: Tổ 4, khu vực 2 (Thôn N cũ), phường Đ, thành phố H (số 88 Kiệt 1 đường H). Căn cứ vào khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xác định quan hệ pháp luật bị tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Trong vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Tôn Thất T1, hiện đang học tập Nhật Bản. Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 37; Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Đồng Hữu X, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nguồn gốc thửa đất số 697 (369-1); tờ bản đồ số: 15; diện tích: 88,9m², tọa lạc tại: Tổ 4, khu vực 2 (Thôn N cũ), phường Đ, thành phố H (số 88 Kiệt 1 đường H) do ông Đồng Hữu X, bà Nguyễn Thị Kim A nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Nguyễn Thị Minh N, ông Tôn Thất T2 và đã được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày vào ngày 04/6/2015.

Nguồn gốc thửa đất số 698 (369-2); tờ bản đồ số: 15; diện tích 93,1m², tọa lạc tại: Tổ 4, khu vực 2 (Thôn N cũ), phường Đ, thành phố H là của vợ chồng bà Nguyễn Thị Minh N, ông Tôn Thất T2, được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/6/2015. Sau khi ông T2 chết, những người thừa kế của ông T2 đã đồng thuận tặng cho bà N toàn bộ di sản thừa kế của ông T2. Do đó, Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố H đã bổ sung nội dung thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận vào ngày 11/9/2017 theo đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 698 (369-2), tờ bản đồ 15, địa chỉ tổ 15 khu vực 2, phường Đ đứng tên bà Nguyễn Thị Minh N.

Xét trình tự thủ tục tách thửa đối với thửa đất số 145-3 (369), tờ bản đồ số 15, diện tích là 182m², tại thôn N, xã A, thành phố H, tại Biên bản phân thửa nhà đất số 4045 ngày 6/12/2014 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập (BL74), bà N là chủ sử dụng thửa đất đã ký xác nhận đồng ý với ranh giới các thửa đất được phân chia. Do đó, căn cứ vào các văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực tại thời điểm thực hiện, việc Ủy ban nhân dân thành phố H thực hiện thủ tục tách thửa đối với thửa đất 145-3 (369) và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BT 110952 thửa đất số 697 (369-1) với diện tích 88,9m², đất ở cho ông Đồng Hữu X, bà Nguyễn Thị Kim A và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BT 110953 thửa đất số 698 (369-2) với diện tích 93,1m², đất ở cho ông Tôn Thất T2, bà Nguyễn Thị Minh N vào năm 2015 là đúng quy định của pháp luật phù hợp với thực tế hiện trạng sử dụng đất và sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các đương sự đều không có khiếu nại, kiến nghị gì. Tại phiên tòa các đương sự có đề nghị đưa Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên Hội đồng xét xử xét yêu cầu của các đương sự là không cần thiết nên không chấp nhận như ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh tại phiên tòa là có căn cứ.

Tại bản vẽ hiện trạng nhà đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố H lập ngày 25/10/2019 (Do Hội đồng định giá thực hiện) và qua xem xét thẩm định tại chỗ thì thực tế bà N đang sử dụng phần diện tích đất tranh chấp là 7,1m² và phần diện tích đất này nằm trên phần đất của ông X, bà A đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2015. Do đó, có đủ căn cứ để xác định, diện tích đất 7,1m² đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất ông Đồng Hữu X, bà Nguyễn Thị Kim A. Việc gia đình bà N xây dựng nhà ở trên diện tích đất của ông X, bà A là trái quy định của pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp về đất đai của ông X, bà A. Căn cứ Điều 255, 256, 259 và 265 của Bộ luật Dân sự 2005; các Điều 165, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 12; khoản 5 Điều 166 và khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai 2013, Hội đồng xét xử xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Đồng Hữu X buộc Bị đơn bà Nguyễn Thị Minh N phải trả lại diện tích đất 7,1m² đã lấn chiếm là có căn cứ. Tuy nhiên, hiện nay trên diện tích đất này, bà N đã xây dựng nhà ở kiên cố, móng nhà đổ bê tông, tường gạch xây 06 lỗ, tường nhà 02 tầng và việc phá dỡ tường nhà ở trả lại đất sẽ ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực của toàn bộ ngôi nhà. Do đó, Hội đồng xét xử xét cần buộc bà N phải thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm định giá đối với diện tích đất đang tranh chấp 7,1 m² cho ông X, bà A thành tiền là 7,1m² x 15.000.000 đồng/m² = 106.500.000 đồng. Đồng thời, giao diện tích đất đang tranh chấp 7,1m² cho bà N quản lý sử dụng (có bản vẽ kèm theo).

[2.2] Xét biên bản định giá tài sản ngày 03/12/2020 của Hội đồng định giá đã xem xét thẩm định và thống nhất nội dung toàn bộ 04 ô văng cửa sổ; bao gồm diện tích: 02 ô văng kích thước: 1,6m² và 02 ô văng kích thước: 1,08m²; Mái ngói và kết cấu đỡ mái, diện tích 4,7m² là vật liệu gắn với ngôi nhà và việc tháo dỡ không ảnh hưởng đến kết cấu toàn bộ ngôi nhà của bà N. Do đó, Hội đồng xét xử xét cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để buộc bà N phải tháo dỡ toàn bộ 04 ô văng cửa sổ; bao gồm diện tích: 02 ô văng kích thước: 1,6m² và 02 ô văng kích thước: 1,08m²; Mái ngói và kết cấu đỡ mái, diện tích 4,7m², là phần do bà N xây dựng trái phép để trả lại phần không gian trên đất cho ông X, bà A là có căn cứ và đúng pháp luật.

[2.3] Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản:

Tổng chi phí là 6.259.000 đồng. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn bà Nguyễn Thị Minh N phải chịu toàn bộ chi phí trên. Ông Đồng Hữu X đã nộp đủ nên buộc bà N phải hoàn trả lại cho ông X số tiền 6.259.000 đồng đồng là chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản.

[2.4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn bà Nguyễn Thị Minh N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 106.500.000 đồng x 5% = 5.325.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 37; Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165; khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Áp dụng Điều 255, 256, 259 và 265 của Bộ luật Dân sự 2005; Các Điều 165, 166 của Bộ luật Dân sự 2015; Khoản 1 Điều 12; khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai 2013; Điều 24; khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Đồng Hữu X. Buộc Bị đơn bà Nguyễn Thị Minh N thanh toán cho ông Đồng Hữu X, bà Nguyễn Thị Kim A giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường đối với diện tích đất 7,1 m² thành tiền là 106.500.000 đồng (Một trăm lẻ sáu triệu năm trăm ngàn đồng).

Bà N được quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 7,1m² tọa lạc tại: Tổ 4, khu vực 2 (Thôn N cũ, nay là 88 đường H), phường Đ, thành phố H (có bản vẽ kèm theo).

2. Buộc bà Nguyễn Thị Minh N phải tháo dỡ toàn bộ 04 ô văng cửa sổ; bao gồm diện tích: 02 ô văng kích thước: 1,6m² và 02 ô văng kích thước: 1,08m²; Mái ngói và kết cấu đỡ mái, diện tích 4,7m², là phần bà N xây dựng trái phép để trả lại phần không gian trên đất cho ông Đồng Hữu X, bà Nguyễn Thị Kim A (có bản vẽ kèm theo).

3. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản:

Bà Nguyễn Thị Minh N phải chịu 6.259.000 đồng. Ông Đồng Hữu X đã nộp đủ nên buộc bà N phải hoàn trả lại cho ông X số tiền 6.259.000 đồng (Sáu triệu hai trăm năm mươi chín ngàn đồng).

4. Về án phí Dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Minh N phải chịu án phí 5.325.000 đồng (Năm triệu ba trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

Trả lại cho ông Đồng Hữu X số tiền tạm ứng án phí là 1.710.000 đồng (Một triệu bảy trăm ngàn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2013/008634 ngày 13/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

5. Về nghĩa vụ thi hành án: Trong trường hợp Bản án, quyết định 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, 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.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa

hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được Bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Anh Tôn Thất T1 đang cư trú tại nước ngoài và vắng mặt tại phiên tòa nên có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc niêm yết hợp lệ theo quy định.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND cấp cáo tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh TT Huế;
- Cục THADS tỉnh TT Huế;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA; Tòa DS; HCTP.

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

Trần Hưng Bính

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- *TAND cấp cáo tại Đà Nẵng;*
- *VKSND tỉnh TT Huế;*
- *Cục THADS tỉnh TT Huế;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu:HSVA;Tòa DS;HCTP.*

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

Trần Hưng Bính