

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN
TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Bản án số: **34/2021/DS-ST**

Ngày: 29/9/2021

"V/v Tranh chấp QSD đất"

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TP THÁI NGUYÊN TỈNH THÁI NGUYÊN
Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Vũ Duy Chính

Các Hội thẩm nhân dân :1. Bà Nguyễn Thị Kim Thu.

2. Bà Nguyễn Thị Thúy Mai.

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Vũ Hoàng Yên - Thư ký Toà án nhân dân TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thái Nguyên: Bà Hoàng Thị Diệu Ngọc – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 165/2019/TLST-DS ngày 09/12/2019 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2021/QĐXX -ST ngày 12/4/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Ngô Thị Q, sinh năm 1948;

Đại diện theo ủy quyền: ông Hoàng Trung T, sinh năm 1978

Đều trú tại: Tổ 11 (Tổ 28 cũ), phường HVT, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Bị đơn: Ông Chu Quang T, sinh năm 1983

Địa chỉ: Tổ 11 (Tổ 28 cũ), phường HVT, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Chu Quang N, sinh năm 1946; (Ông N là bố ruột anh T)
2. Bà Lê Thị C, sinh năm 1949; (Bà C là vợ ông N)
3. Chị Đào Thị Thúy O, sinh năm 1983; (Chị O là vợ anh T).

(Bà C, chị O ủy quyền cho ông N)

4. Anh Hoàng Trung T, sinh năm 1978; (Là con bà Q)

5. Chị Trần Thị T, sinh năm 1978.(Là vợ anh T)

Đều trú quán: Tổ 11 (Tổ 28 cũ), phường HVT, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên.

6. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1954.

7. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1959. (Bà C là vợ ông H)

Đều trú quán: Tổ 11, phường HVT, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên.

8. Ông Nguyễn Hữu Th, sinh năm 1975.

9. Bà NTT, sinh năm 1979. (Bà NTT là vợ ông Th)

Đều trú quán: Số 9C3, ngõ 647, tổ 31, cụm 7, phường XL, quận TH, thành phố Hà Nội.

(Có mặt anh Th, anh T, ông N, chị T; vắng mặt bà C, chị O, ông H, bà C, ông Th, bà T)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và các lời khai nguyên đơn ông Hoàng Trung T đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị Q trình bày:

Năm 1983 bố mẹ tôi là ông HKT và bà Ngô Thị Q có mua lại ngôi nhà và đất của bà LTN. Bà N để cho ông NQB đứng ra làm chứng viết giấy bán nhà và hoa màu cho bố mẹ tôi. Trên giấy xác nhận thể hiện mảnh đất có chiều rộng 11,8m chiều dài 24m, tổng là 283,2m². Khi đó ông NTS là tổ trưởng tổ nhân dân ký xác nhận chứng kiến. Hiện tôi không có thông tin gì về bà N và ông S; còn ông NQB hiện đang ở số nhà 41 LTV, tổ 8, phường QT, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Từ năm 1984 đến 1989 bố mẹ tôi có hiến đất làm đường đi 1,8mx24m=43,2m² và làm mương công cộng 1mx11,8m=11,8m²

Năm 1989, mẹ tôi được cấp GCNQSDĐ số 19 ĐKRĐ do UBND thành phố Thái Nguyên cấp ngày 20/11/1989, diện tích 156 m² mẹ tôi không hiểu tại sao diện tích đất lại bị thiếu và mẹ tôi đã nhiều lần kiến nghị xem xét nhưng không được giải Q triệt để.

Năm 1992 mẹ tôi chuyển nhượng một phần 99m² (6mx16,5m) cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H và Nguyễn Thị C; địa chỉ : Số nhà 252 đường LNQ, phường TQ, thành phố Thái Nguyên. Sau khi mua bán hai gia đình đã làm thủ tục chuyển nhượng; Diện tích còn lại của mẹ tôi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 80m². Đến tháng 9 năm 2017 thì bà Q làm thủ tặng cho quyền sử dụng đất 80m² cho con là ông Hoàng Trung T và bà Trần Thị T; Ngày

06/10/2017 thì ông T và bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng diện tích 80m².

Quá trình bà Q chuyển nhượng đất cho ông H thì bà Q có cho ông H mượn khoảng 20m² để làm kho (không giấy tờ viết tay mà chỉ thỏa thuận bằng miệng). Khi nào ông H không sử dụng nữa thì trả lại cho bà Q. Năm 1993 thì gia đình ông H xây dựng toàn bộ diện tích đã mua bán chuyển nhượng. Năm 2011 gia đình ông H đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho gia đình ông Nguyễn Hữu Th và NTT (không biết địa chỉ), khi chuyển nhượng thì bà Q không được biết và ông H cũng không trả lại phần diện tích gia đình ông H đã mượn. Tháng 6 năm 2014 thì gia đình nhà ông Chu Quang T về đó ở thì bà Q mới biết là gia đình ông T mua của gia đình ông Th, nên đã nói với gia đình ông T là 20m² phía đằng sau nhà là nguồn gốc của gia đình bà Q và yêu cầu lấy lại. Đến năm 2015 không thỏa thuận được nên bà Q đã làm đơn khởi kiện ra UBND phường HVT và Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên yêu cầu giải quyết.

Nay qua đo đạc thẩm định xác định được diện tích tranh chấp là 20,6 m². Bà Q yêu cầu gia đình ông Chu Quang T giữ bỏ công trình và trả lại diện tích 20.6 m² cho bà Ngô Thị Q.

Bị đơn anh Chu Quang T đại diện theo ủy quyền là ông Chu Quang N trình bày:

Ông T cho biết căn nhà được xây trên tổng diện tích 117m², nhưng trên GCNQSDĐ là 97m², còn 20m² đất còn lại là đất dôi dư. Căn nhà đã được xây từ năm 1995 do chủ cũ là ông Nguyễn Văn H đã mua đất và xây căn nhà. Ông H sử dụng căn nhà đến năm 2011 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 117m² và nhà trên đất cho ông Th. Sau đó đến năm 2014 ông Th lại chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 117m² và nhà cấp bốn trên đất năm 2014 là 97m². Tới năm 2015 tôi làm đơn xin hợp thức phần đất 20m² dôi dư trong nhà tôi đang sử dụng. Hồ sơ xin hợp thức đã nộp cho phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố nhưng chưa được giải Q vì lý do chưa có chữ ký giáp ranh của gia đình bà Q (bà Q không ký).

Tôi có tìm hiểu về 20m² đất dôi dư trong căn nhà thì tìm được ông Nguyễn Văn H có địa chỉ 252 đường LNQ, thành phố Thái Nguyên là người bán căn nhà và đất 117m² cho ông Nguyễn Hữu Th. Ông H cho biết diện tích đất đó là vào năm 1993 ông H mua của bà Q một mảnh đất 120m², rộng 6m, dài 20m. Và đến năm 1995 ông xây dựng căn nhà cấp bốn kiên cố trên toàn bộ diện tích đất đã được mua, đã được chính quyền cấp phép và dưới sự giám sát của bà Ngô Thị Q. Đến năm 2011 ông H chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và nhà là 117m² cho ông Nguyễn Hữu Th.

Sau khi mua bán với ông Th, gia đình tôi T đã làm thủ tục chuyển nhượng và được UBND thành phố Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 97m² năm 2014.

Nay bà Q yêu cầu anh T phải gỡ bỏ công trình xây dựng trên diện tích 20,6m² để trả lại đất cho bà Q thì gia đình ông không nhất trí. Ông yêu cầu được sử dụng 20,6m² diện tích đất đang tranh chấp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị C trình bày: Năm 1991 tôi có mua một mảnh đất của bà Ngô Thị Q và ông Nông Quang T với diện tích là 120m² (Chiều rộng 6m và chiều sâu là 20m) có các vị trí hướng Tây bắc giáp đường đi vào sở Lâm nghiệp cũ (nay là sở Nông Nghiệp PTNT); một mặt hướng Đông Bắc giáp đường đi ngõ xóm; Một mặt hướng Tây Nam giáp nhà bà Q, ông T; một mặt hướng Đông Nam giáp mương thoát nước. Vị trí thửa đất tại tổ 28A (nay là tổ 11), phường HVT, thành phố Thái Nguyên. Vợ chồng tôi mua với giá đến nay tôi không nhớ. Các bên có làm giấy tờ mua bán và các bên có ký nhận. Gia đình tôi đã thanh toán đủ tiền cho gia đình bà Q. Sau khi mua bán thì đến năm 1992, tôi đã chuyển đến ở và xây dựng nhà kiên cố trên tổng diện đất là 120m². Đến năm 1996 thì gia đình tôi mới được cấp Giấy chứng nhận QSD đất với diện tích là 120m². Việc tôi được cấp Quyền sử dụng đất là đúng theo quy định của pháp luật và gia đình tôi đã sử dụng ổn định. Đến năm 2011 thì gia đình tôi có bán và chuyển nhượng toàn bộ nhà đất trên cho ông Nguyễn Hữu Th và bà NTT toàn bộ diện tích đất và nhà trên đất và có làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Tôi bán diện tích đất là 120m² và nhà xây trên toàn bộ nhà xây trên toàn bộ diện tích đất đã được cấp là 120m². Tôi đã bàn giao nhà đất đầy đủ. Còn việc ông bà Th Thái bán hay chuyển nhượng cho ai sau này thì tôi không biết. Tôi và vợ tôi bà Nguyễn Thị C xác định vào khoảng năm 1991, 1992 chúng tôi không được mượn đất của bà Q để xây dựng. (Ông H bà C có đơn xin giải Q vắng mặt).

- Ông Nguyễn Hữu Th và bà NTT trình bày: Vào năm 2011 vợ chồng tôi của mua 01 mảnh đất và nhà của gia đình ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị C với diện tích đất thổ cư là 120m² (Trong đó 97m² có trong bìa đỏ và 23m² không có trong bìa đỏ), diện tích đất tại tổ 28, phường HVT, thành phố Thái Nguyên. Diện tích đất nêu trên đã có nhà xây kiên cố trên toàn bộ diện tích 120m² đã mua bán. Khi mua bán thì các bên có làm đầy đủ thủ tục chuyển nhượng theo quy định và vợ chồng tôi đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất theo quy định. Đến năm 2014 do không có nhu cầu sử dụng thì vợ chồng tôi đã bán và chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và nhà trên đất cho ông Chu Quang T và bà Đào Thị Thúy O, khi mua bán các bên đều làm thủ tục theo đúng quy

định của pháp luật; Diện tích chuyển nhượng là 120m^2 (Trong đó 97m^2 có trong bìa đỏ và 23m^2 không có trong bìa đỏ nằm ở phía sau giáp với đường thoát nước). Vợ chồng tôi xác nhận diện tích đất và nhà chúng tôi mua của gia đình ông H là 120m^2 và vợ chồng tôi bán cho vợ chồng ông T, O 120m^2 đất và nhà là theo đúng quy định, vì thực tế trên đất đã có nhà xây kiên cố trên toàn bộ diện tích đất 120m^2 . (Ông Th bà T có đơn xin giải Q vắng mặt).

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ theo quy định của pháp luật:

Theo kết quả thẩm định và đo vẽ ngày ngày 21/01/2021 thì xác định diện tích đất tranh chấp là $20,6\text{m}^2$ đã xây dựng nhà cấp 4, vị trí đằng sau phía nhà anh T và phía sau giáp nhà bà Q.

Theo biên bản định giá của Hội đồng định giá UBND thành phố Thái Nguyên thì giá trị quyền sử dụng đất thổ cư có tranh chấp là $20,6\text{m}^2 \times 3.600.000\text{đồng}/\text{m}^2 = 74.160.000\text{đồng}$ (Bảy mươi tư triệu, một trăm sáu mươi nghìn đồng). Nhà xây cấp 4, xây dựng năm 1993 có diện tích $20,6\text{m}^2 \times 3.600.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 20\% = 14.246.960\text{đ}$; mái lợp tôn $20\text{m}^2 \times 192.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 20\% = 768.000\text{đ}$; Phần lát gạch nền $20\text{m}^2 \times 177.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 80\% = 708.000\text{đ}$.

Tổng giá trị tài sản định giá là: **89.882.960đ**.

Tòa án đã tiến hành hòa giải để các đương sự thỏa thuận với nhau trong việc giải Q vụ án nhưng các đương sự đều không thống nhất thỏa thuận được do đó phải mở phiên tòa công khai ngày hôm nay. Tại phiên tòa các bên cũng không nhất được.

Quan điểm của KSV tại phiên tòa: Trong quá trình giải Q vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng Dân sự; Các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật, không có vi phạm gì.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Thị Q đối với bị đơn là ông Chu Quang T về việc đòi lại quyền sử dụng đất của ông Chu Quang T và bà Đào Thị O đối với phần diện tích đất đang tranh chấp là $20,6\text{m}^2$. Về án phí bà Q được miễn án phí theo quy định và phải chịu chi phí tố tụng và các đương sự được quyền kháng cáo bản án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu hiện 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:

Về tố tụng: Đây là vụ kiện tranh chấp quyền sử dụng đất quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35, điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 203 Luật đất đai năm 2013 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên.

Tại phiên tòa ngày hôm nay vắng mặt bị đơn và một số người liên quan nhưng đã có văn bản ủy quyền và có đơn xin xét xử vắng mặt, Các đương sự có mặt có tại phiên tòa có ý kiến đề nghị HĐXX xét xử vắng mặt theo quy định. Đại diện VKS đề nghị giải quyết vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. HĐXX căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự quyết định tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định.

Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Q thấy rằng: Bà Q khởi kiện ông Chu Quang T đòi lại diện tích đất ở tại đô thị là 20,6m² vị trí tại tổ 11, (Cũ là tổ 28) phía đằng sau và giáp danh với gia đình nhà bà, vì bà cho rằng nguồn gốc đất trên của gia đình nằm trong diện tích đất bà được cấp quyền sử dụng đất tại thửa số 362 Tờ bản đồ số 5 diện tích là 156m² do UBND thành phố Thái Nguyên cấp vào năm 1984 mang tên Ngô Thị Q.

Năm 1992 bà có chuyển nhượng một phần diện tích đất thổ cư trên là 99m² (6mx16,5m) cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H và Nguyễn Thị C và bà có cho ông H bà C mượn thêm diện tích 20,6m² đất ở phía đằng sau để ông H xây nhà kho tạm (*chỉ thỏa thuận bằng miệng không có văn bản giấy tờ gì*) và ông H đã xây dựng toàn bộ nhà trên diện tích đất mua bán và đất mượn (*diện tích đất mượn đó chính là diện tích đất tranh chấp hiện nay anh T và chị O đang quản lý sử dụng*). Nay bà Q xác định diện tích đất bà đã cho ông H mượn để xây dựng nhà kho là của gia đình bà và yêu cầu anh T và chị O phải tháo dỡ nhà và trả lại đất cho gia đình bà. Tại phiên tòa hôm nay anh Thành có ý kiến là gia đình anh đã nhiều lần có đơn kiến nghị với UBND phường về việc thiếu đất nhưng UBND phường không giải quyết.

Anh T xác định diện tích đất trên là của gia đình anh vì năm 2014 anh đã mua lại của gia đình ông Nguyễn Hữu Th và bà NTT là toàn bộ diện tích đất và nhà trên đất là 117m², nhưng trên GCNQSDĐ là 97m², còn 20m² đất còn lại là đất dôi dư. Căn nhà đã được xây từ năm 1995 do chủ cũ là ông Nguyễn Văn H đã mua đất và xây căn nhà. Ông H sử dụng căn nhà đến năm 2011 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 117m² và nhà trên đất cho ông Th. Sau đó đến năm 2014 ông Th lại chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 117m² và nhà cấp bốn trên đất năm 2014 cho ông T. Tới năm 2015 tôi làm đơn xin hợp thức phần đất 20m² dôi dư trong nhà tôi đang sử dụng. Hồ sơ xin hợp thức đã nộp cho phòng Tài

nguyên và Môi trường thành phố nhưng chưa được giải quyết vì lý do chưa có chữ ký giáp ranh của gia đình bà Q (bà Q không ký). Ông xác định đất và tài sản trên đất tranh chấp là của gia đình ông nên ông không nhất trí yêu cầu khởi kiện của bà Q về việc trả lại đất.

Ông H và bà C cho rằng năm 1991 đã mua đất của gia đình bà Q và ông T là 120m² (Chiều rộng 6m và chiều sâu là 20m) và đã xây nhà trên toàn bộ diện tích đất mua bán và được cấp quyền sử dụng đất theo quy định và ông bà xác định không được mượn đất của gia đình bà Q để xây kho và nhà. Đến năm 2011 thì gia đình tôi có bán và chuyển nhượng toàn bộ nhà đất trên cho ông Nguyễn Hữu Th và bà NTT toàn bộ diện tích đất và nhà trên đất và có làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Tôi bán diện tích đất là 120m² và nhà xây trên toàn bộ nhà xây trên toàn bộ diện tích đất đã được cấp là 120m². Tôi đã bàn giao nhà đất đầy đủ.

Ông Th và bà T cho rằng năm 2011 đã mua đất và nhà của ông H và bà C là 120m² (Trong đó 97m² có trong bìa đỏ và 23m² không có trong bìa đỏ), diện tích đất tại tổ 28, phường HVT, thành phố Thái Nguyên. Diện tích đất nêu trên đã có nhà xây kiên cố trên toàn bộ diện tích 120m² đã mua bán và đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất theo quy định. Đến năm 2014 vợ chồng tôi đã bán và chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và nhà trên đất cho ông Chu Quang T và bà Đào Thị Thúy O toàn bộ diện tích đất và nhà nêu trên.

Tòa án đã tiến hành biện pháp thu thập chứng cứ tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thái Nguyên, xác minh tại UBND phường HVT, thành phố Thái Nguyên về các hồ sơ đất đối với các hộ gia đình mua bán chuyển nhượng nêu trên, nhưng đều có văn bản trả lời là hiện không còn hồ sơ lưu trữ và UBND phường HVT cung cấp các bản đồ số thể hiện đối với thửa đất của 02 hộ gia đình trên chỉ thể hiện trên bản đồ 299 số 5 đo vẽ năm 1985, là thửa số 362 diện tích là 156m²; sau đó bản đồ 299 chỉnh lý đo vẽ lại năm 1994 vì diện tích và hiện trạng đất có thay đổi do biến động và chuyển nhượng. Thửa 362 cũ (BĐ) thành 02 thửa là thửa 362 là 120m² và thửa 362a là 80m². Đến năm 1995 đo vẽ lại Bản đồ địa chính thì các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 7, trong đó thửa 362 cũ (BĐ 299) thành thửa số 6 diện tích là 78,2m², thửa 362a cũ (BĐ 299) thành thửa số 7 diện tích là 105,2m². Đến năm 2012 nhà nước đo vẽ lại chỉnh lý lại bản đồ địa chính thì thể hiện thửa số 6 diện tích không thay đổi là 78,2m²; thửa số 7 diện tích là 105,2m² nhưng hiện trạng đất thửa số 7 là 118m². *(UBND phường cung cấp cho Tòa án 04 bản trích đo bản đồ đối với thửa đất trên)*. Đối với các diện tích trên thì hiện trạng các gia đình đã xây dựng toàn bộ các công trình kiên cố trên đất. Diện tích đất tranh chấp giữa 02 hộ gia đình nêu trên là khoảng 20,5m² vị trí ở phía sau thửa số 7 và giáp phía sau của thửa số 6 BĐĐC; UBND

phường đã hòa giải nhưng các bên đều không thống nhất được; đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quy định của pháp luật sớm giải quyết vụ án theo đúng trình tự quy định và UBND phường cho biết vào khoảng năm 2015 thì gia đình anh Chu Quang T có trao đổi và làm hồ sơ đến UBND phường để cấp bổ sung diện tích đất khoảng 20,5m² đất vào trong giấy chứng nhận QSD đất của gia đình anh, nhưng hồ sơ chưa đầy đủ và diện tích đất đề nghị cấp bổ sung đang có tranh chấp, do đó UBND phường không tiếp nhận hồ sơ. Còn gia đình bà Q và anh T từ trước đến nay thì chưa làm hồ sơ đề nghị UBND phường cấp bổ sung diện tích đất 20,5m².

HĐXX xét thấy về nguồn gốc đất tranh chấp thì bà Q và gia đình đã mua bán và chuyển nhượng và được cấp QSD đất vào năm 1984 nằm trong diện tích đất 156m², đến năm 1991 thì bà Q đã bán 01 phần diện tích đất được cấp cho gia đình ông H giáp nhà bà cụ thể là 120m², bà Q cho rằng chỉ chuyển nhượng cho ông H là 99m² (6mx16,5m) và cho gia đình ông H mượn 20,6m² đất để xây dựng nhà kho, nhưng bà không có bất cứ tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho việc mượn đất trên; ông H khẳng định không được mượn đất bà Q. Sau khi bà Q chuyển nhượng đất cho gia đình ông H thì ông H đã sử dụng xây dựng nhà kiên cố từ năm 1992 trên toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng là 120m², đến năm 1993 thì đo vẽ chỉnh lý lại tờ bản đồ địa chính thì gia đình bà Q và ông H đều ký nhận vào trong biên bản kiểm tra hiện trạng đất và chỉnh lý bản đồ của UBND phường HVT đối với hộ gia đình bà Ngô Thị Q và ông Nguyễn Văn H vào ngày 02/10/1993 thể hiện các vị trí của gia đình ông H 120m² (rộng 6m, sâu 20m); vị trí đất của gia đình bà Q (rộng 4m, sâu 20m); Các vị trí đất của gia đình ông H cụ thể là phía đằng sau nhà ông H giáp mương nước và không giáp nhà bà Q. Năm 1995 thì ông H được cấp quyền sử dụng đất theo quy định. Năm 2011 ông H đã chuyển nhượng 120m² cho gia đình ông bà Th, Thái và ông bà Th Thái đã được cấp QSD đất theo quy định. Năm 2014 ông bà Th Thái lại chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất cho gia đình ông bà T, O. Quá trình sử dụng đất và xây dựng toàn bộ công trình trên đất đã chuyển nhượng là 120m², thì bà Q ở sát nhà và liền kề với nhà ông H cũng không có ý kiến gì về diện tích đất nêu trên suốt từ năm 1992 đến năm 2015. Qua xác minh tại UBND phường HVT thì từ trước năm 2015 thì gia đình bà Q cũng không kê khai bổ sung diện tích đất nào. Thực tế bà Q khi được cấp Giấy chứng nhận QSD đất vào năm 1994 thì cũng thể hiện diện tích là 80m² và đến năm 2017 tặng cho con trai là ông Hoàng Trung T diện tích đất là 80m² trên liền kề với thửa đất nhà ông T và bà O. Bà Q cũng không có ý kiến gì về phần đất tranh chấp 20,6m² ở phía sau nhà ông T. Qua xem xét trên bản đồ 299 và các bản đồ địa chính đã chỉnh lý thì thể hiện diện tích đất giữa 02 hộ gia đình là phù hợp với hiện trạng đang sử dụng

và cụ thể tại thửa số 7 hiện trạng là 118m² của gia đình ông T và bà O ở phía sau thửa đất không giáp với đất bà Q, anh T mà giáp với nương thoát nước. Do đó diện tích đất tranh chấp là 20,6m² và công trình trên đất là thuộc quyền sở hữu và sử dụng của gia đình ông T và bà O và nằm trong thửa đất số 07, tờ bản đồ địa chính số 35.

Từ những căn cứ trên, HĐXX xét thấy việc bà Q khởi kiện buộc ông T phải tháo dỡ nhà và trả lại đất cho gia đình bà diện tích đất là 20,6m² là không có căn cứ chấp nhận. Cần bác yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng đất của bà Q đối với ông T là phù hợp.

Ông T và bà O có trách nhiệm kê khai với cơ quan có thẩm quyền để được cấp QSD đất đối với diện tích đất 20,6m².

Tại biên bản định giá ngày 25/3/2021, Đất ở tại đô thị: 20,6 m² x 3.600.000 đồng/1m² = 74.160.000 đồng (*Bảy mươi tư triệu, một trăm sáu mươi nghìn đồng*)

Do yêu cầu khởi kiện của bà Q không được chấp nhận do vậy bà Q phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng (*tiền định giá tài sản và đo vẽ là 7.700.000đ đã thanh toán xong*) theo quy định của pháp luật. Nhưng bà Q là người già và có đơn xin miễn giảm án phí do đó cần miễn án phí cho bà Q theo quy định của pháp luật và hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các điều 26; 35; 39; 143; 146; 147; 227; 228; 273 BLTTDS, Điều 100; 203 Luật đất đai, Điều 165; 175; 221 Bộ luật Dân sự. Nghị Quyết 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.

Tuyên xử: Bác yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Q đối với ông Chu Quang T về việc yêu cầu buộc ông Chu Quang T tháo dỡ công trình, trả lại diện tích đất là 20,6m² đất ở tại đô thị tại thửa số 7, TĐĐ 35 thuộc tổ 11 (cũ là tổ 28), phường HVT, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Ông T và bà O có trách nhiệm kê khai với cơ quan có thẩm quyền để được cấp QSD đất đối với diện tích đất 20,6m².

(*Kèm theo là trích lục sơ đồ thửa đất*)

Án phí: Bà Ngô Thị Q không phải chịu án phí vì được miễn theo quy định. Hoàn trả bà Q 1.500.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số

0002446 ngày 09/12/2019 tại chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên.

- Bà Q phải chịu 7.700.000đ tiền lệ phí định giá, đo vẽ đất (bà Q đã thanh toán xong)

Báo cho các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND TPTN;
- Chi cục THADS TPTN;
- Lưu Hồ sơ.

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

VŨ DUY CHINH

