

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒA VANG
TP. ĐÀ NẴNG**

Bản án số: 04/2022/DS-ST

Ngày: 21 - 01 - 2022

V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒA VANG - TP. ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệp

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Tán Nghị

Bà Lê Thị Hoàng Thương

Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Trung Tiến - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nghiệp - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 140/2019/TLST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2019 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 134/QĐXXST-DS ngày 16.12.2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 143/2019/QĐ-TA ngày 29.12.2021 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Đức M, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm: 1984; địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện Hòa Vang, TP. Đà Nẵng (Giấy ủy quyền ngày 10.3.2020 có xác nhận của UBND xã H). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Hải A - Luật sư Văn phòng Luật sư N; địa chỉ: số X đường Đ, quận T, TP. Đà Nẵng. Có mặt.

*** Bị đơn:** Bà Cao Thị H, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

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

- Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1953; địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- Ông Trần Công H, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm: 1984; địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện Hòa Vang, TP. Đà Nẵng. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai ngày 30.11.2020, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Từ nhỏ chồng bà là Nguyễn Đức M sống với mẹ nuôi trên diện đất mẹ nuôi là bà Trần Thị C được cấp giấy chứng nhận năm 1996 và có ngôi nhà cấp 4, chị K lấy chồng nên mẹ nuôi cho 01 mảnh đất ở bên cạnh đất của mẹ nuôi. Năm 1998 chồng bà đi làm ăn xa ở Lâm Đồng, năm nào cũng về ăn Tết, đến năm 2000 mẹ nuôi mất, không ai báo chồng bà. Đầu năm 2001 chồng bà về sau đó lại đi làm ăn, ở nhà mẹ con chị K tự ý phá nhà cũ của mẹ con chồng bà đang ở, chuyển hết đồ đạc sang nhà chị K, mất sổ hộ khẩu của 2 mẹ con chồng bà, giấy tờ tùy thân của chồng bà. Năm 2008 chồng bà xây móng nhà do hết tiền nên lại đi làm ăn tại Đắk Lắk và lấy bà.

Để làm thủ tục chia 2 mảnh đất do mẹ nuôi chồng bà là bà Trần Thị C để lại nên: Ngày 05.10.2012 chồng bà cùng với chị Nguyễn Thị K (là mẹ của Cao Thị H) ký Văn bản khai nhận di sản thừa kế tại Văn phòng Công chứng A. Đến ngày 04.7.2014 chồng bà cùng với chị K ký Văn bản thỏa thuận phân chia tại Văn phòng Công chứng T. Vì vậy, ngày 21.7.2014 chồng bà được Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X tại thửa đất số A tờ bản đồ số B, diện tích 650m², đất ở 200m², đất trồng cây hàng năm khác 450m².

Khoảng năm 2011, thấy con gái chị K là Cao Thị H xây phần móng (sau này là công trình phụ nằm trên thửa đất chồng bà được cấp giấy chứng nhận) chồng bà đã phản đối nhưng chị K qua chửi bới, xúc phạm, sỉ nhục chồng bà và H đã dừng lại, sau đó chồng bà đi Đắk Lắk, ở nhà H hoàn thiện việc xây công trình phụ phải phép lúc nào chồng bà không biết.

Đầu năm 2014, vợ chồng bà về hoàn thiện xây nhà như hiện tại, sau đó chồng bà và chị K ký Văn bản thỏa thuận phân chia và chồng bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như trên. Năm 2018 xây tường bao xung quanh.

H thừa nhận công trình phụ diện tích 22,66 m² (theo kết quả đo đạc 23,9 m²) do H và chồng là Trần Công H xây dựng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chồng bà nhưng H không biết và trình bày giữa mẹ H là chị K và chồng bà đã đồng ý cho vợ chồng H nên chị K có bù cho chồng bà hơn 50 m² vì đã cho vợ chồng H phần đất đó là hoàn toàn do H dựng lên, chồng bà không đồng ý với ý kiến của H. Hơn nữa cũng không có giấy tờ thỏa thuận về việc này.

Vợ chồng bà đồng ý với kết quả đo đạc của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng về diện tích công trình phụ vợ chồng H xây dựng nằm trên thửa đất của ông là 23,9 m² và kết quả thẩm định giá của Công ty TNHH Thẩm định giá H thẩm định giá là giá trị quyền sử dụng đất 23,9 m² là 74.209.117 đồng và công trình phụ do bà Cao Thị H, ông Trần Công H xây dựng trên diện tích đất 23,9 m² là 20.735.640 đồng tại thửa đất số A, Tờ bản đồ số B; địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số X do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 21/07/2014 cho ông Nguyễn Đức M.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, bà yêu cầu Tòa án buộc: Bà Cao Thị H và ông Trần Công H chấm dứt hành vi lấn chiếm diện tích đất trái phép, tháo dỡ công trình phụ đang có trên đất và trả lại diện tích đất lấn chiếm là 23,9 m². Bà không đồng ý hỗ trợ cho bà Cao Thị H và ông Trần Công H phần xây dựng công trình phụ theo kết quả định giá là 20.735.640 đồng và cũng không hỗ trợ đồng nào vì bà Cao Thị H và ông Trần Công H đã xây dựng trái phép công trình phụ trên.

*** Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Đức M:** Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Tại Bản trình bày ngày 26.02.2020, Biên bản lấy lời khai ngày 19.6.2020, trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Cao Thị H trình bày:**

Vào tháng 6.2008 bà và ông Trần Công H cưới nhau và đến tháng 11.2008 mẹ bà là bà Nguyễn Thị K có cho vợ chồng bà 150 m² đất ở thuộc thửa đất của mẹ bà để làm nhà. Nhưng do mảnh đất đó không có chiều sâu đủ để làm công trình phụ nên mẹ bà đồng ý tiếp cho vợ chồng bà coi nói thêm ra sau thửa đất của bà ngoại bà để làm công trình phụ với diện tích 22,66 m². Lúc đó cậu M ở nơi nào không rõ, đất của bà tôi do mẹ tôi quản lý, canh tác và đóng thuế. Đến năm 2014 thì cậu M về và cùng với mẹ bà ra Phòng công chứng A để làm thủ tục chia 2 mảnh đất do bà ngoại để lại. Ngày 03.11.2016 bà được Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X2 tại thửa đất số A2, tờ bản đồ số B2, diện tích 150m².

Giữa mẹ bà và cậu M đã đồng ý cho bà diện tích 22,66 m² và mẹ bà có bù cho cậu M hơn 50 m² vì đã cho bà phần đất đó. Sau khi thỏa thuận và tiến hành làm thủ tục không hiểu nhầm lẫn thế nào mà công trình phụ của bà nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cậu M mà gia đình bà và mẹ bà không biết. Mẹ bà và cậu M đã đồng ý cho bà diện tích 22,66 m² và mẹ ông, bà có bù cho ông M hơn 50 m² tuy nhiên chỉ nói miệng và không có giấy tờ thỏa thuận về việc này.

Tại thời điểm bà được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cán bộ làm thủ tục cấp giấy có nói diện tích 22,66 m² có công trình phụ mà vợ chồng bà sử dụng nằm trên thửa đất khác là thửa đất của cậu M. Và khi bà nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X2 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 03.11.2016 tại thửa đất số A2, tờ bản đồ số B2 đứng tên bà thì bà cũng không có ý kiến gì về vấn đề nêu trên với cơ quan cấp giấy.

Bà đồng ý với kết quả đo đạc của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng về diện tích trình phụ vợ chồng bà xây dựng nằm trên thửa đất của ông M là 23,9 m².

Bà không đồng ý với kết quả thẩm định giá của Công ty TNHH Thẩm định giá H thẩm định giá giá trị công trình phụ trên Thửa đất số A, Tờ bản đồ số B; địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số X do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 21/07/2014 cho ông Nguyễn Đức M do bà và ông Trần Công H xây dựng là: 23,9 m² x 1.466.000 đồng = 20.735.640 đồng (Hai mươi triệu, bảy trăm ba mươi lăm nghìn, sáu trăm bốn

mười đồng). Bà đã được giải thích về việc yêu cầu thẩm định giá lại nhưng bà không yêu cầu.

Bà đã được giải thích về yêu cầu phản tố nhưng bà không có yêu cầu phản tố gì. Việc cậu M có trả 50m² đất cho mẹ bà là Nguyễn Thị K hay không thì chuyện đó giữa mẹ bà và cậu M. Về phần của vợ chồng bà thì bà thì đồng ý trả cậu M diện tích 23,9 m² đất, bà đồng ý tháo dỡ công trình phụ nhưng yêu cầu cậu M hỗ trợ tiền để xây mới công trình phụ là 80.000.000 đồng. Tuy nhiên, phải hỗ trợ tiền cho vợ chồng bà trước sau đó vợ chồng bà mới tháo dỡ.

**** Tại Bản trình bày ngày 28.02.2020, trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K trình bày:***

Vào năm 1972 mẹ bà có xin một đứa con là Nguyễn Đức M về nuôi. Trong thời gian anh M còn nhỏ và đến lúc khoảng 14, 15 tuổi thì do một tay bà nuôi nấng, chăm sóc. Lúc đó anh M bản tính ham chơi, quậy phá rồi bỏ nhà ra đi không tìm tích để lại mẹ già và mảnh vườn cho bà chăm sóc, sử dụng và đóng thuế theo quy định. Anh M đi đâu không rõ và 22 năm sau (khoảng năm 1994) quay về cắt khâu đi đến nơi nào không rõ, lúc đó mẹ tôi buồn rầu ngày càng già đi, bệnh tật mỗi lúc càng nhiều đều do bà và con gái nuôi nấng, chăm sóc đến năm 2000 thì mẹ bà qua đời. Khi mẹ bà qua đời có để lại mảnh vườn với diện tích 1.133 m² và 571 m² đất lúa do bà đóng thuế, sử dụng.

Năm 2008 bà có cho vợ chồng con bà là Cao Thị H 150 m² đất của riêng gia đình bà để vợ chồng con bà làm nhà và cho lấn sang 22,66 m² thuộc đất của mẹ bà để lại làm công trình phụ. Đến năm 2014 thì cậu M quay về, nghĩ tình chị em ai cũng có phần như nhau nên 2 chị em ra Phòng công chứng A nhờ hướng dẫn để làm thủ tục chia 2 mảnh đất do mẹ bà để lại (có Biên bản họp gia đình). Nhưng do bà đã cho con bà 22,66 m² nên bà có thỏa thuận bằng miệng bù thêm cho cậu M phần hơn thực tế là 50 m². Không hiểu sao Phòng công chứng và địa chính đo đạc thế nào nhập luôn phần đất có công trình phụ của con bà vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cậu M.

Bà đồng ý với kết quả đo đạc của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng về diện tích trình phụ vợ chồng H xây dựng nằm trên thửa đất của cậu M là 23,9 m².

Bà không đồng ý với kết quả thẩm định giá của Công ty TNHH Thẩm định giá H thẩm định giá giá trị công trình phụ trên Thửa đất số A, Tờ bản đồ số B; địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số X do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 21.7.2014 cho ông Nguyễn Đức M do bà và ông Trần Công H xây dựng là: 23,9 m² x 1.466.000 đồng = 20.735.640 đồng (Hai mươi triệu, bảy trăm ba mươi lăm nghìn, sáu trăm bốn mươi đồng).

Bà đã được giải thích về yêu cầu độc lập nhưng bà không có yêu cầu độc lập gì. Việc 50m² đất bù cho con bà giữa bà và M thì bà sẽ yêu cầu sau, giờ đề nghị Tòa giải quyết cho con bà. Vì công trình phụ vợ chồng con bà đã xây dựng từ năm 2008.

Bà đồng ý với ý kiến của con bà là trả cậu M diện tích 23,9 m² đất, đồng ý tháo dỡ công trình phụ nhưng yêu cầu cậu M hỗ trợ tiền để xây mới công trình phụ là 80.000.000 đồng. Tuy nhiên, phải hỗ trợ tiền cho vợ chồng con bà trước sau đó vợ chồng con bà mới tháo dỡ.

*** *Tại Bản trình bày ngày 16.9.2020, trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Công H trình bày:***

Vào tháng 6.2008 ông và bà Cao Thị H cưới nhau và đến tháng 11.2008 mẹ vợ ông là bà Nguyễn Thị K có cho vợ chồng ông 150 m² đất ở để làm nhà nhưng do mảnh đất không đủ chiều sâu để làm công trình phụ. Lúc đó, ông Nguyễn Đức M là cậu vợ còn ở đâu đó, chưa có ở đó thì mẹ vợ ông cho vợ chồng ông lần sang thửa đất của bà ngoại vợ ông để làm công trình phụ với diện tích 22,66 m². Thửa đất của bà ngoại vợ ông do mẹ vợ ông canh tác, quản lý và đóng thuế bấy lâu nay. Đến năm 2014 thì ông M về và đòi mẹ vợ ông chia hai thửa đất của bà ngoại vợ ông thì mẹ vợ ông đồng ý nhưng trong lúc chia đất mẹ vợ ông có nói là bù qua lại khoảng mà vợ chồng ông đang sử dụng làm công trình phụ nhưng không hiểu sao ông M làm thế nào mà công trình phụ của vợ chồng tôi lại nằm trong sổ đỏ của ông M mà mẹ vợ ông và gia đình không hay biết. Mong Tòa xem xét, giải quyết.

*** *Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:*** Bà thống nhất với trình bày của ông Nguyễn Đức M và ý kiến nêu trên của bà và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự trong vụ án chấp hành đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” của ông Nguyễn Đức M đối với bà Cao Thị H. Tuyên xử:

Buộc bà Cao Thị H, ông Trần Công H tháo dỡ công trình phụ đang có trên đất và trả lại cho ông Nguyễn Đức M diện tích đất là 23,9 m² tại thửa đất số A, tờ bản đồ số B; địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 894888 ngày 21.7.2014 đứng tên ông Nguyễn Đức M có giá trị là 74.209.117 đồng (Bảy mươi tư triệu, hai trăm lẻ chín nghìn, một trăm mười bảy đồng); có tứ cận như sau:

Phía Bắc: Giáp thửa đất số 1046, tờ bản đồ số 19 dài 5.32 m.

Phía Đông, phía Tây, phía Nam: Giáp diện tích còn lại của thửa đất 434, tờ bản đồ số 19, dài 4.92 m, 4.27 m và 5.13 m.

Ông Nguyễn Đức M phải thanh toán cho bà Cao Thị H, ông Trần Công H số tiền theo kết quả định giá công trình phụ là 20.735.640 đồng (Hai mươi triệu, bảy trăm ba mươi lăm nghìn, sáu trăm bốn mươi đồng).

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc là 2.490.000 đồng, thẩm định giá là ông Nguyễn Đức M phải chịu.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Yêu cầu khởi kiện về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” của ông Nguyễn Đức M đối với bà Cao Thị H thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn bà Cao Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị K, vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa đã được triệu tập hợp lệ. Vì vậy, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ Luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp:

* Đối với thửa đất số 434, tờ bản đồ số 19 của bà Trần Thị C:

Ngày 13.4.1996 Hộ: Trần Thị C được UBND huyện Hòa Vang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I tại thửa đất số I1 tờ bản đồ số I2, diện tích 1133m² đất thổ cư và thửa đất số I3 tờ bản đồ số I4, diện tích 571m² đất 2 lúa và 01 ngôi nhà cấp 4, địa chỉ: xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Ngày 05.10.2012 bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Đức M ký Văn bản khai nhận di sản thừa kế do Văn phòng Công chứng A công chứng đồng ý nhận di sản thừa kế của bà Trần Thị C để lại là toàn bộ di sản nêu trên. Đến ngày 04.7.2014 bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Đức M ký Văn bản thỏa thuận phân chia do Văn phòng Công chứng T công chứng bản thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất trên như sau: Ông Nguyễn Đức M, diện tích 650m², trong đó: Đất ở 200m², Đất nông nghiệp 450m²; bà Nguyễn Thị K, diện tích 500m², trong đó: Đất ở 200m², Đất nông nghiệp 300m².

Theo đó, ngày 21.7.2014 Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số X tại thửa đất số A, tờ bản đồ số B; địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng cho ông Nguyễn Đức M và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số X1 tại thửa đất số A1, tờ bản đồ số B1; địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng đứng tên bà Nguyễn Thị K với diện tích đúng như thỏa thuận nêu trên.

* Đối với thửa đất số A1, tờ bản đồ số B1 của bà Nguyễn Thị K:

Ngày 12.7.2016 bà Nguyễn Thị K được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số X1 tại thửa đất số A1, tờ bản đồ số B1, diện tích

589m²; địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Ngày 27.9.2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòa Vang đăng ký biến động do bà K tặng cho con là Cao Thị Hồng nên ngày 03.11.2016 bà Hồng được Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X2 tại thửa đất số A2 tờ bản đồ số B2, diện tích 150m².

Như vậy, bà K, ông M, bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là đúng theo quy định tại Điều 170, 245 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 49, 50 Luật đất đai năm 2003.

Tuy nhiên, tại thửa đất số A, tờ bản đồ số B đứng tên ông M có công trình phụ của bà Cao Thị H, ông Trần Công H. Vì vậy, ông M yêu cầu bà H, ông H chấm dứt hành vi lấn chiếm diện tích đất trái phép, tháo dỡ công trình phụ đang có trên đất và trả lại diện tích đất lấn chiếm là 23,9 m² tại thửa đất số 434, tờ bản đồ số 19 nêu trên.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn thì thấy:

Theo trình bày của bà K, bà H và ông H: Vào tháng 6.2008 sau khi vợ chồng bà H cưới nhau và được bà K cho diện tích đất 150 m² trong thửa đất số A1 nên bà H và ông H đã xây dựng nhà ở nhưng do thiếu đất để làm công trình phụ nên bà H và ông H đã xây dựng công trình phụ sang thửa đất của bà ngoại là 23,9 m². Đồng thời, cho rằng phần diện tích đất này lại nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông M mà gia đình không hay biết; giữa bà K và ông M có thỏa thuận bằng miệng bà K bù thêm cho ông M phần đất là 50 m² do bà H, ông H đã lỡ xây dựng công trình phụ diện tích 23,9 m². Ông M, bà H cũng thừa nhận bà H, ông H xây dựng công trình phụ khoảng năm 2011 nhưng ông M xác nhận không có sự thỏa thuận bù thêm 50 m² đất.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Công trình phụ nằm trên thửa đất của ông M, trước đây là thửa đất của cụ Trần Thị C gia đình bà H không hay biết là không đúng vì bà K, bà H và ông H thừa nhận có xây dựng công trình phụ sang thửa đất của bà ngoại là cụ Trần Thị C và có sự việc đổi đất. Tuy nhiên, việc xây dựng công trình phụ trước thời điểm thỏa thuận phân chia thừa kế nêu trên và ngày 21.7.2014 Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận tại thửa đất tại thửa đất số A, tờ bản đồ số B đứng tên ông M bao gồm cả phần diện tích gắn công trình phụ. Như vậy, bà H, ông H đã xây dựng công trình phụ trên thửa đất của cụ Trần Thị C mà đáng lý ra khi đề nghị cấp Giấy chứng nhận ông M phải yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp giấy xem xét và căn cứ vào hiện trạng thực tế để được ghi nhận hoặc có sự thỏa thuận phân chia thừa kế lại nhưng bà K, ông M đồng ý và được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chỉ ghi nhận quyền sử dụng đất, không yêu cầu ghi nhận tài sản gắn liền với đất và không có thắc mắc, khiếu nại gì về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Đồng thời, sau này bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cũng chỉ ghi nhận diện tích đất là 150m² đất ở tại nông thôn, không yêu cầu ghi nhận tài sản gắn liền với đất.

Theo Văn bản số 680/CNHV ngày 13.4.2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòa Vang thì: “Các thửa đất 434, 1046 thuộc tờ bản đồ số 19 đã được cấp Giấy chứng nhận, có kích thước, diện tích cụ thể. Việc chủ sử dụng xây dựng sai lệnh ranh giới là sai quy định về pháp luật đất đai.

Thời điểm xác lập hồ sơ (ngày 14.6.2014) cho ông Nguyễn Đức M (không phải thời điểm cấp Giấy chứng nhận) tại Biên bản trích đo địa chính không thể hiện công trình phụ:

Tại khoản 1 Điều 11 của Quyết định 31/2012/QĐ-UBND ngày 31.7.2012 của UBND thành phố Đà Nẵng quy định: *Nhà ở, công trình xây dựng làm bằng các vật liệu tạm thời (tranh, tre, nứa, lá, đất) và các công trình phụ trợ ngoài phạm vi công trình chính như nhà để xe, nhà bếp, nhà vệ sinh, giếng nước, bể nước, sân, tường rào, cột điện, hệ thống cấp thoát nước sinh hoạt, đường nội bộ và các công trình phụ trợ khác.*

Do đó, tại thời điểm xác lập hồ sơ không thể hiện phần công trình phụ là đúng”.

Đối với trình bày của bà H, bà K về việc bà K, ông M thỏa thuận đổi đất thì không được ông M thừa nhận và bà H, bà K không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh việc bà K bù thêm cho ông M là 50 m².

[2.3] Các bên đương sự thống nhất theo Sơ đồ vị trí thửa đất của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng ngày 17.12.2020 là diện tích đất tranh chấp có công trình phụ là 23,9 m².

Đối với kết quả thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá ngày 24.02.2021 của Công ty TNHH Thẩm định giá H thẩm định giá giá trị công trình phụ trên thửa đất số A, tờ bản đồ số B là 20.735.640 đồng thì bà H thống nhất; bà H và bà K không thống nhất nhưng không đề nghị thẩm định giá lại. Hội đồng xét xử xét thấy, việc thẩm định giá do Công ty có chức năng thẩm định giá không chấp nhận đề nghị của bà H yêu cầu ông M hỗ trợ cho vợ chồng bà số tiền để tháo dỡ, xây mới công trình phụ là 80.000.000 đồng và phải hỗ trợ tiền trước sau đó vợ chồng bà mới tháo dỡ là không có căn cứ theo những phân tích nêu trên.

[2.4] Tuy diện tích công trình phụ mà bà Cao Thị H, ông Trần Công H xây dựng trên thửa đất số A, tờ bản đồ số B nếu tháo dỡ thì thửa đất 1046 mà bà H, ông H không có công trình phụ sử dụng nhưng công trình phụ này được tách rời, không ảnh hưởng về vật kiến trúc còn lại trên thửa đất A2 nên bà Cao Thị H, ông Trần Công H phải tháo dỡ công trình phụ đang có trên đất và trả lại cho ông Nguyễn Đức M diện tích đất là 23,9 m².

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông M. Buộc bà Cao Thị H, ông Trần Công H phải tháo dỡ công trình phụ đang có trên đất và trả lại cho ông Nguyễn Đức M diện tích đất là 23,9 m²; ông M phải thanh toán cho bà Cao Thị H, ông Trần Công H số tiền theo kết quả định giá công trình phụ là 20.735.640 đồng (Hai mươi triệu, bảy trăm ba mươi lăm nghìn, sáu trăm bốn mươi đồng) là có cơ sở theo quy định tại các Điều 164, 166, 169, 175, 176 Bộ luật dân sự; Điều 99, 100, 166 Luật đất đai.

[3] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng, chi phí đo đạc là 2.490.000 đồng, chi phí thẩm định giá là 12.000.000 đồng ông Nguyễn Đức M phải chịu (đã tạm ứng và chi phí hết).

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 164, 166, 169, 175, 176 Bộ luật dân sự; Điều 99, 100, 166, 203 Luật đất đai; Điều 147, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” của ông Nguyễn Đức M đối với bà Cao Thị H.

Tuyên xử:

1. Buộc bà Cao Thị H, ông Trần Công H tháo dỡ công trình phụ đang có trên đất và trả lại cho ông Nguyễn Đức M diện tích đất là 23,9 m² tại thửa đất số A, tờ bản đồ số B; địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số X ngày 21.7.2014 đứng tên ông Nguyễn Đức M có giá trị là 74.209.117 đồng (Bảy mươi tư triệu, hai trăm lẻ chín nghìn, một trăm mười bảy đồng); có tứ cận như sau:

Phía Bắc: Giáp thửa đất số 1046, tờ bản đồ số 19 dài 5.32 m.

Phía Đông, phía Tây, phía Nam: Giáp diện tích còn lại của thửa đất 434, tờ bản đồ số 19 có chiều dài tương đương là 4.92 m, 4.27 m và 5.13 m.

(Có Sơ đồ vị trí thửa đất kèm theo)

Ông Nguyễn Đức Minh phải thanh toán cho bà Cao Thị Hồng, ông Trần Công Hậu số tiền là 20.735.640 đồng (Hai mươi triệu, bảy trăm ba mươi lăm nghìn, sáu trăm bốn mươi đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng, chi phí đo đạc là 2.490.000 đồng, chi phí thẩm định giá là 12.000.000 đồng ông Nguyễn Đức M phải chịu (đã tạm ứng và chi phí hết).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Đức M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.037.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm ông M đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0002549 ngày 02.12.2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện

Hòa Vang. Ông M còn phải nộp 437.000 đồng (Bốn trăm ba mươi bảy nghìn đồng) án phí sơ thẩm.

- Bà Cao Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.710.000 đồng (Ba triệu, bảy trăm mười nghìn đồng).

4. Báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, ngày 21.01.2022. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Hòa Vang;
- Chi cục THADS huyện Hòa Vang;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Diệp