

Bản án số: **20/2024/DS-ST**

Ngày: 23/5/2024

V/v tranh chấp “Quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN LIÊN CHIỀU, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Văn Trình

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Công Chi

Ông Ngô Văn Khanh

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Thái Trâm Anh - Thư ký Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu tham gia phiên tòa:* Bà Dương Thị Phương Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 129/2021/TLST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2022 về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2024/QĐXXST-DS ngày 05/3/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2024/QĐST-DS ngày 18/3/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 02/2024/QĐST-DS ngày 16/4/2024 và Thông báo dời phiên tòa số 129/TB-TA ngày 04/5/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị BD - Sinh năm: 1954; Địa chỉ: Số 05 Ngô Văn Sở, phường H Khánh Nam, quận Liên Chiểu, Tp Đà Nẵng. Vắng mặt

- Bị đơn: Ông Trịnh Q H - Sinh năm: 1983 và Mai Thị Thu TH - sinh năm: 1985. Cùng địa chỉ: Số 606 Tôn Đức Thắng, phường H Khánh Nam, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức Thắng - sinh năm 1989 và bà Trần Thị Kiều Trinh - sinh năm 2000. Cùng địa chỉ: 141 Diệp Minh Châu, H Xuân, Cẩm Lệ, Đà Nẵng. (theo giấy ủy quyền ngày 25/5/2023). Có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Trần XH , sinh năm: 1942 và bà Hồ Thị H , sinh năm: 1947. Địa chỉ: 08 Âu Cơ, phường H Khánh Bắc, quận

Liên Chiểu, Tp Đà Nẵng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị BD trình bày:*

Bà Nguyễn Thị BD là người đang quản lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại số 655B Tôn Đức Thắng, phường HKN, quận LC, TP Đà Nẵng, có diện tích 117,3m², theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3404020100 do UBND Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 10 tháng 12 năm 1998; địa chỉ tổ 02 Quang Thành 2, P HK, Q. Liên Chiểu, Tp Đà Nẵng; diện tích là 241m², (sau khi chuyển nhượng cho ông H , diện tích còn lại là 117,3m²), hiện nay một phần thửa đất đang bị gia đình ông H và bà TH lấn chiếm và hai bên đã được UBND phường HKN hoà giải nhưng không được. Vì vậy, bà Nguyễn Thị BD yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Trịnh QH và bà Mai Thị TH trả lại phần đất đã lấn chiếm tại vị trí bức tường giữa 02 nhà, cụ thể bức tường phía Đông Nam của nhà bà Đ có diện tích 2,5m² (đo thực tế là 3,9m²). Bà Đ cho rằng phần bức tường đang tranh chấp, trước đây là của bà Đào, khi ông H bà TH thuê nhà của bà Đ (nhà 655B Tôn Đức Thắng) và mua nhà của ông Trần XH và bà Hồ Thị H (nhà 655A Tôn Đức Thắng) ông H đã tự ý đập bức tường thông 02 nhà và hiện nay đất của bà Đ cũng đang thiếu khoảng 03m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên phần bức tường có diện tích 3,9m² bà Đ xác định đây là bức tường nằm trong diện tích đất của bà, nếu ông H muốn xây tường ngăn giữa 02 nhà thì phải lùi về hướng đất của ông H để xây.

Ngoài ra, phần diện tích đất phía sau nhà ông H bà TH và nhà của bà Đ có diện tích khoảng 31m², đây là phần đất thừa có nguồn gốc của bà Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quá trình sử dụng, ông H bà TH đã tự ý sử dụng khi chưa được sự đồng ý của bà Đào, do vậy, bà Đ xác định đây là diện tích đất của bà Đ chưa được cấp, nên buộc ông H bà TH phải trả lại cho bà Đào.

Như vậy, tổng diện tích đất bà Đ xác định ông H và bà TH lấn chiếm là: Bức tường giữa 02 nhà diện tích 3,9m²; phần diện tích phía sau nhà ông H bà TH khoảng 31m². Giá trị tranh chấp khoảng 110.000.000đ.

** Bị đơn và đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh QH và bà Mai Thị TH trình bày:*

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị BD , ông Trịnh QH và bà Mai Thị TH có yêu cầu phản tố như sau:

Theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3404020100 do UBND Tp Đà Nẵng cấp ngày 10 tháng 12 năm 1998 đứng tên Bà Nguyễn Thị BD tại địa chỉ tổ 02 Quang Thành 2, P H Khánh, Q. Liên Chiểu, Tp Đà Nẵng; diện tích là 241m² (hồ sơ gốc số 3299).

Ngày 29/10/2001 bà Nguyễn Thị BD chuyển nhượng 01 phần diện tích DTXD, DTSD: 41,5m²; Diện tích đất ở: 123,7m² cho ông Trần XH và bà Hồ Thị H theo hợp đồng chuyển dịch số 2832 ngày 29 tháng 10 năm 2001 của phòng công chứng Tp. Đà Nẵng ký.

Ngày 11/12/2001 bà Nguyễn Thị BD làm giấy Giao nhận nhà cho Ông Trần XH với Tổng diện tích 123,7m² + 36m² sau nhà, diện tích nhà sử dụng 41,5m²

Ngày 20/5/2002 ông Trần XH và bà Hồ Thị H được UBND Tp Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở số 3404020616, thửa đất số 120, tờ bản đồ số HK8, diện tích 123,7m² (Hồ sơ gốc số 57123), địa chỉ 655 Tôn Đức Thắng, P H Khánh, Q. Liên Chiểu, Tp. Đà Nẵng theo Quyết định số 3475/QĐ-UB ngày 20/05/2002.

Ngày 15/06/2002 có Bản xác định hiện trạng vị trí, ranh giới thửa đất của ông Trần XH tại địa chỉ tổ 42 Quang Thanh 2, phường H Khánh, Tp. Đà Nẵng do Sở Địa chính nhà đất Tp Đà Nẵng lập cùng ngày được xác lập theo hiện trạng sử dụng đất.

Ngày 29/10/2014, ông Trần XH và bà Hồ Thị H chuyển nhượng lại nhà và đất tại 655 Tôn Đức Thắng, phường H Khánh, Q Liên Chiểu, Tp. Đà Nẵng cho Trịnh Q H và bà Mai Thị Thu TH, thửa đất số 120, tờ bản đồ HK8, diện tích 123,7m² của ông cùng 36m² đất ngoài sổ.

Ngày 30/10/2014 ông Trịnh Q H thuê nhà bà Nguyễn Thị BD theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 30420100 do UBND Thành Phố Đà Nẵng cấp ngày 10/12/1998, địa chỉ tổ 02 Quang Thành 2, P. H Khánh, Q. Liên Chiểu, Tp Đà Nẵng ra công chứng tại VPCC Ngọc Yến vào ngày 30 tháng 10 năm 2014 Và được sự đồng ý của bà Nguyễn Thị BD ông Trịnh Q H đã đập bức tường ngăn cách giữa 2 nhà để phục vụ quá trình kinh doanh.

Ngày 26/01/2015, ông Trịnh QH và bà Mai Thị TH xin cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với GCN mới số BX455178 do Sở tài nguyên và môi trường Tp. Đà Nẵng cấp ngày 26/01/2015, thửa đất số 102, tờ bản đồ 154, diện tích 123,7m². (diện tích không thay đổi).

Ngày 11/03/2022, công việc kinh doanh không hiệu quả, ông Trịnh Q H đã thương lượng ngưng thuê nhà và bồi thường xong cho bà Nguyễn Thị BD . Bà Nguyễn Thị BD đồng ý và ra công chứng hủy bỏ hợp đồng thuê nhà số 997, quyền số 01/2022 TP/CC - SCC/HĐGD tại VPCC Ngọc Yến.

Trong quá trình xây dựng lại bức tường thì Bà Nguyễn Thị BD khiếu nại ông Trịnh QH và bà Mai Thị TH tại UBND phường H Khánh Nam về ranh giới giữa hai nhà 655A và 655B Tôn Đức Thắng, P. H Khánh Nam, Q. Liên Chiểu, Tp. Đà Nẵng.

Ngày 30/03/2022 bà Nguyễn Thị BD và ông Trịnh Q có buổi H giải không thành tại UBND Phường HKN. UBND Phường HKN có lập Biên bản giải quyết đơn công dân cùng ngày 30/03/2022

Ngày 26/05/2022 Tòa án nhân dân Quận Liên Chiểu thông báo về việc thụ lý vụ án của bà Nguyễn Thị BD kiện ông Trịnh QH và bà Mai Thị TH lấn chiếm, thuộc vị trí bức tường phía tây của nhà bà Đ (2,5m²) và diện tích đã lấn chiếm phía sau nhà (31m²) tại số nhà 655 Tôn Đức Thắng, P. H Khánh Nam, Q. Liên Chiểu, Tp. Đà Nẵng.

Nay vợ chồng ông Trịnh QH và bà Mai Thị TH phản tố lại vụ án dân sự số 129/2022/TTST-DS về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” như sau:

Bà Nguyễn Thị BD bán đất cho ông Trần XH và bà Hồ Thị H có diện tích là 123,7m² và 36m² đất nông nghiệp ngoài Giấy chứng nhận. Và ông Trần XH và bà Hồ Thị H đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích trên lại cho ông Trịnh Q H và bà Mai Thị Thu TH. Vì vậy, vợ chồng ông Trịnh QH và bà Mai Thị TH không đồng ý với việc bà Nguyễn Thị BD khởi kiện. Vợ chồng tôi đề nghị Tòa án nhân dân Quận Liên Chiểu:

- Xác định đúng ranh giới giữa nhà bà Nguyễn Thị BD và ông Trịnh Q H và Mai Thị Thu TH.

Đối với phần diện tích bức tường bà Đ đang tranh chấp có diện tích 3,9m²; Đề nghị Tòa án công nhận đây là phần đất nằm trên thửa đất của ông H bà TH.

Đối với diện tích thực tế do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Đà Nẵng xác định. Đề nghị Tòa án công nhận vào diện tích đất thực tế của chúng tôi đã nhận chuyển nhượng và sử dụng thực tế.

Đối với kết quả định giá tài sản theo chứng thư Thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính BTC Miền trung xác định giá đất tại vị trí tranh chấp là 65.745.644đ/m² thì chúng tôi thống nhất.

Trước đây, ông Trịnh Q H và Mai Thị Thu TH có yêu cầu: Công nhận diện tích 31m² đất nông nghiệp ngoài sổ cho ông Trịnh Q H và bà Mai Thị Thu TH. Nay, ông TH bà H xin rút đối với yêu cầu này.

** Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu:*

- Về tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa:

Thẩm phán, HĐXX và Thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn của mình, đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về tuân thủ pháp luật của đương sự:

* Đối với nguyên đơn: Không chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 234 BLTTDS.

* Đối với bị đơn: Chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 234 BLTTDS.

- Về nội dung: Căn cứ Điều 203 Luật đất đai;

Về yêu cầu của bà Nguyễn Thị BD : Bác yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị BD đối với ông Trịnh Q H và Mai Thị Thu TH.

Về phản tố: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trịnh Q H và Mai Thị Thu TH đối với bà Nguyễn Thị BD .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp “*Quyền sử dụng đất*” giữa bà Nguyễn Thị BD và ông Trịnh QH và bà Mai Thị TH và phản tố của ông Trịnh QH và bà Mai Thị TH đối với bà Nguyễn Thị BD thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Về người tham gia tố tụng: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử cho bà Nguyễn Thị BD là nguyên đơn trong vụ án, theo đó ấn định thời gian mở phiên tòa lúc 14 h 00 phút ngày 18/3/2024; Bà Đ có đơn xin xét xử vắng mặt trong các phiên xét xử của Tòa án, nhưng lại có thêm nội dung sẽ ủy quyền cho con gái đang định cư tại Canada sẽ về Việt Nam vào tháng 10/2024 để tham gia vụ án; Phiên tòa ngày 16/4/2024, bà Nguyễn Thị BD có đơn xin hoãn phiên tòa. Nhưng đến phiên tòa ngày 23/5/2024, bà Đ cũng chưa cung cấp chứng cứ về việc ủy quyền cho ai tham gia phiên tòa và vắng mặt không có lý do, vì đây là phiên tòa lần thứ 3, nên HĐXX xử vắng mặt bà Nguyễn Thị BD theo quy định tại Điều 227 BLTTDS.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Nguồn gốc thửa đất số 102, tờ bản đồ 154, có diện tích 123,7m², tại số nhà 655A Tôn Đức Thắng, quận Liên Chiểu, Tp Đà Nẵng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX455178, do Sở tài nguyên và môi trường Tp. Đà Nẵng cấp ngày 26/01/2015, đứng tên ông Trịnh Q H và bà Mai Thị Thu TH, có nguồn gốc từ việc bà Nguyễn Thị BD tách một phần thửa đất của bà Đ chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần XH và bà Hồ Thị H , theo hợp đồng chuyển dịch nhà ở số 2832 ngày 29 tháng 10 năm 2001, tại phòng công chứng số 1 Tp. Đà Nẵng, có DTXD, DTSD: 41,5m², diện tích đất ở: 123,7m²; Ngày 11/12/2001 bà Nguyễn Thị BD làm giấy Giao nhận

nhà cho ông Trần XH với tổng diện tích $123,7\text{m}^2 + 36\text{m}^2$ sau nhà; Ngày 20/5/2002, ông Trần XH và bà Hồ Thị H được UBND Tp Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở số 3404020616, thửa đất số 120, tờ bản đồ số HK8, diện tích $123,7\text{m}^2$ (Hồ sơ gốc số 57123), địa chỉ 655 Tôn Đức Thắng, phường H Khánh, quận Liên Chiểu, Tp. Đà Nẵng theo Quyết định số 3475/QĐ-UB ngày 20/05/2002.

Như vậy, nguồn gốc nhà và đất ông Trịnh QH và bà Mai Thị TH đang quản lý, sử dụng là do bà Nguyễn Thị BĐ tách một phần thửa đất của bà Đ chuyển nhượng cho ông H bà H năm 2001 có diện tích đất là $123,7\text{m}^2$, ông H bà TH nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất của ông H bà H năm 2014, thửa đất trên qua 02 lần cấp đổi, chỉnh lý biến động đều không thay đổi diện tích là $123,7\text{m}^2$, đây là diện tích đất ông H bà TH đã nhận chuyển nhượng hợp pháp nên cần được bảo vệ.

[2.2]. Diện tích đất của bà Nguyễn Thị BĐ (nay là số nhà 655B Tôn Đức Thắng, quận Liên Chiểu, Tp Đà Nẵng) còn lại sau khi đã chuyển nhượng là: Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3404020100 do UBND Tp Đà Nẵng cấp ngày 10 tháng 12 năm 1998 đứng tên bà Nguyễn Thị BĐ, thì diện tích đất là 241m^2 , đã chuyển nhượng cho ông H bà H $123,7\text{m}^2$, vậy diện tích đất của bà Nguyễn Thị BĐ còn lại là $117,3\text{m}^2$.

[2.3]. Theo kết quả đo đạc của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường Đà Nẵng thì: Hiện trạng đất các bên đã tự xây dựng hết phần đất của mình, có diện tích và các cạnh không trùng khớp so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà các bên đã được cấp/công nhận trước đây, trong đó: Diện tích đất bà Nguyễn Thị BĐ đang sử dụng thực tế là: $114,2\text{m}^2$ (thiếu $3,1\text{m}^2$ so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); Diện tích đất ông Trịnh QH và bà Mai Thị TH đang sử dụng thực tế là: $113,6\text{m}^2$ (thiếu $10,1\text{m}^2$ so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); Diện tích đất các bên đang tranh chấp là $3,9\text{m}^2$ (bức tường).

[2.4]. Diện tích đất (bức tường) bà Nguyễn Thị BĐ đang tranh chấp với ông Trịnh Q H và bà Mai Thị TH, bà Đ xác định là $2,5\text{m}^2$, nhưng qua đo vẽ thực tế thì có diện tích là $3,9\text{m}^2$, đây là bức tường giữa nhà bà Đ và nhà ông H bà TH, bà Đ cho rằng khi thuê nhà, ông H đã đập để thông 02 nhà, nếu ông H muốn xây tường thì phải lùi về hướng nhà ông H 10cm để xây, nhưng ông H bà TH không đồng ý và cho rằng đất này có nguồn gốc do bà Đ tách thửa chuyển nhượng thì bà Đ phải có trách nhiệm giao đủ đất theo Hợp đồng chuyển nhượng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền cấp.

[2.5]. Tại hồ sơ tách thửa của bà Nguyễn Thị BĐ vào năm 2001, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Liên Chiểu cung cấp thì không thể hiện ranh giới giữa hai thửa là bức tường, mà chỉ thể hiện diện tích đất bà Nguyễn Thị BĐ tách để chuyển nhượng cho ông H bà H là $123,7\text{m}^2$. Trong khi đó diện tích đất thực tế ông H bà TH đang sử dụng là $113,6\text{m}^2$, nếu cộng diện tích đất là $3,9\text{m}^2$ của bức tường đang tranh chấp thì diện tích đất của ông H bà TH cũng chỉ đủ

117.5m², vẫn thiếu 6.2m² so với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng. Đồng thời, các cạnh cũng có sự thay đổi do quá trình sử dụng đất. Tuy nhiên, ông H bà TH không yêu cầu nhận đủ diện tích đất 123.7m² mà chỉ phản tố yêu cầu công nhận diện tích đất thực tế đang quản lý, sử dụng theo hiện trạng đo đạc của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường Đà Nẵng diện tích đất là 117.5m².

[2.6]. Từ những phân tích trên, đồng thời xác định nguồn gốc đất do bà Nguyễn Thị BD tách thửa chuyển nhượng thì bà Đ phải có trách nhiệm đối với phần diện tích đất bị thiếu của ông H bà TH. Do vậy, HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị BD ; HĐXX chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trịnh Q H và bà Mai Thị Thu TH, theo đó xác định diện tích đất 3.9m² là bức tường đã bị đập mà bà Nguyễn Thị BD đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trịnh Q H và bà Mai Thị Thu TH. Như vậy, diện tích đất của bà Nguyễn Thị BD là 114.2m²; Diện tích đất của ông Trịnh QH và bà Mai Thị TH là 117.5m². (có sơ đồ kèm theo).

[3]. Về yêu cầu của bà Nguyễn Thị BD đối với diện tích 31m²:

[3.1]. Bà Nguyễn Thị BD cho rằng phần đất tiếp giáp phía sau nhà ông Trịnh QH và bà Mai Thị TH có diện tích khoảng 31m², đây là đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng có nguồn gốc là do bà Đào khai H ng, quá trình sử dụng đất, ông H bà TH đã tự ý sử dụng khi chưa được sự đồng ý của bà Đào, do vậy, bà Đ xác định đây là diện tích đất của bà Đ chưa được cấp, nên buộc ông H bà TH phải trả lại cho bà Đào.

[3.2]. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đào, ông Trịnh QH và bà Mai Thị TH có yêu cầu phản tố đề nghị công nhận phần diện tích này cho ông H bà TH, vì khi chuyển nhượng cho ông H năm 2001, bà Đ có xác nhận chuyển nhượng luôn phần đất rẻo tiếp giáp phía sau nhà, nên ông H mua đất của ông H thì có quyền sử dụng. Tuy nhiên, tại phiên tòa, ông H bà TH rút một phần phản tố đối với yêu cầu này, nên HĐXX đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố về việc công nhận phần đất rẻo này.

[3.3]. Xét thấy: Bà Nguyễn Thị BD xác định diện tích đất không được cấp, nằm tiếp giáp phía sau nhà ông H bà TH là 31m². Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường Đà Nẵng thì phần diện tích này chỉ có 6.8m², và đây là phần đất bà Đ thừa nhận là đất chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do vậy, việc bà Nguyễn Thị BD khởi kiện buộc ông H bà TH trả lại là không có căn cứ chấp nhận.

[4]. Về đề nghị của đại diện VKSND quận Liên Chiểu:

Tại phiên tòa, đại diện VKS đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị BD đối với ông Trịnh Q H và bà Mai Thị Thu TH; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trịnh QH và bà Mai Thị TH đối với bà Nguyễn Thị

BĐ, đề nghị xác định diện tích đất 3.9m² bà Nguyễn Thị BĐ đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trịnh Q H và bà Mai Thị Thu TH.

HĐXX thấy đề nghị của VKS phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5]. Về kết quả thẩm định giá: Theo chứng thư Thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính BTC Miền trung xác định giá đất tại vị trí tranh chấp là 65.745.644đ/m², các bên không có ý kiến liên quan về giá trị quyền sử dụng đất, nên HĐXX căn cứ kết quả định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính BTC Miền trung để giải quyết vụ án.

[6]. Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, thì bà Nguyễn Thị BĐ phải chịu án phí DSST đối với yêu cầu không được chấp nhận, tuy nhiên, bà Đ có đơn xin miễn tiền án phí, vì bà Đ là người cao tuổi, nên HĐXX miễn tiền án phí cho bà Đ theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Đối với yêu cầu phản tố được chấp nhận, nên tiền tạm ứng án phí của ông H bà TH đã nộp 2.750.000đ theo biên lai thu số 0005415 ngày 24/8/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu sẽ được hoàn trả.

[7]. Về tiền chi phí tố tụng: 15.875.524đ, (tiền chi phí định giá tài sản: 7.000.000đ, tiền xem xét thẩm định tại chỗ: 2.000.000đ, và tiền trưng cầu đo đạc: 6.875.524đ). Buộc bà Nguyễn Thị BĐ phải chịu số tiền 15.875.524đ, tiền này ông H bà TH đã tạm ứng chi, nên bà Đ phải hoàn trả cho ông H bà TH số tiền 15.875.524đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, 158, 161, 164, 165, 200, 227, 235 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 203 Luật đất đai 2013, sửa đổi bổ sung 2018;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

I. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị BĐ đối với ông Trịnh QH và bà Mai Thị TH về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

1.1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị BĐ về việc buộc vợ chồng ông Trịnh QH và bà Mai Thị TH trả lại phần đất đã lấn chiếm, thuộc vị trí bức tường phía Đông Nam của nhà bà Đào, có diện tích đất 3,9m².

1.2. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị BĐ về việc buộc vợ chồng ông Trịnh QH và bà Mai Thị TH trả lại phần diện tích đất lấn chiếm phía sau nhà 31m², (thực tế 6.8m²), tại số nhà 655A Tôn Đức Thắng, phường H Khánh Nam, quận Liên Chiểu, Tp Đà Nẵng.

II. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trịnh QH và bà Mai Thị TH đối với bà Nguyễn Thị BĐ .

1.1. Công nhận phần diện tích đất tranh chấp: 3,9m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trịnh Q H và bà Mai Thị Thu TH.

Diện tích đất của bà Nguyễn Thị BĐ được quyền sử dụng là **114.2m²**. Diện tích đất của ông Trịnh QH và bà Mai Thị TH được quyền sử dụng là **117.5m²**. (có sơ đồ kèm theo bản án)

1.2. Ông Trịnh Q H, bà Mai Thị Thu TH và bà Nguyễn Thị BĐ được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được công nhận/điều chỉnh diện tích quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo diện tích thực tế mình được công nhận theo quy định của pháp luật.

III. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Trịnh Q H, bà Mai Thị Thu TH đối với phần diện tích đất phía sau nhà 6.8m².

IV. Về án phí: Bà Nguyễn Thị BĐ được miễn tiền án phí DSST.

Hoàn trả cho ông Trịnh Q H, bà Mai Thị Thu TH số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.750.000đ theo biên lai thu số 0005415 ngày 24/8/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu.

V. Về tiền chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị BĐ phải chịu số tiền 15.875.524đ, tiền này ông H bà TH đã tạm ứng chi, nên bà Đ phải hoàn trả cho ông H bà TH số tiền 15.875.524đ.

VI. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, ông Trịnh Q H, bà Mai Thị Thu TH có mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bà Nguyễn Thị BĐ và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa, được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- Các đương sự;
- VKSND Q.Liên Chiểu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phan Văn Trình

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ LÔ ĐẤT

* Bà Nguyễn Thị BĐ , sinh năm: 1954. Địa chỉ: 655B Tôn Đức Thắng.

* Ông Trịnh Q H, sinh năm: 1983 và bà Mai Thị Thu TH, sinh năm: 1985.
Địa chỉ: 655A Tôn Đức Thắng.

- ông H bà TH: 117.5m²

- bà Đào: 114.2m²

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

Phan Văn Trình

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

