

Bản án số: 212/2024/DS-PT

Ngày: 27/12/2024

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Hoài Sơn**

Các thẩm phán: Ông **Nguyễn Ngọc Anh**

Bà **Trần Thị Thanh Mai**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà **Phạm Thị Kiều Hạnh** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** Ông **Huỳnh Mạnh** - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 161/2024/TLPT-DS ngày 07/11/2024, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự số 56/2024/DS-ST ngày 15/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 262/2024/QĐPT-DS ngày 06/12/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 400/2024/QĐPT-DS ngày 18/12/2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà **Nguyễn Thị H** - sinh năm: 1969; Địa chỉ: K95/11 đường B, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

+ **Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:** Ông **Lê Tấn H** - sinh năm: 1989 và bà **Trương Thị Hoàng A** - sinh năm: 1990; Địa chỉ: K95/11 đường B, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. (Theo giấy uỷ quyền ngày 13/12/2024). Có mặt.

2. **Bị đơn:** Ông **Nguyễn Văn T** - sinh năm: 1976 và bà **Nguyễn Thị T** - sinh năm: 1978; Cùng địa chỉ: Số 77 đường B, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông **Trần Minh D** - sinh năm: 1983; Địa chỉ: Tổ 45 phường Xuân Hà, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng và bà **Lê Thị Thuý N** - sinh năm: 1997; Địa chỉ: Thôn Dương Đại Thuận, xã Triệu Thuận, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị. (Theo Giấy ủy quyền ngày 11/4/2024). Ông D, bà N có mặt.

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

3.1. Bà **Nguyễn Lê Thanh T** - sinh năm: 1998; Địa chỉ: Số 72 đường P, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

3.2. Ông **Nguyễn Minh D** - sinh năm: 1972 và bà **Lê Thị B** - sinh năm: 1971; Cùng địa chỉ: Số 72 đường P, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

3.3. Ông **Nguyễn Hoài N** - sinh năm: 1973 và bà **Nguyễn Thị H** - sinh năm: 1974; Cùng địa chỉ: 95/11 đường B, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Bà H có mặt, ông N vắng mặt.

3.4. **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ**; Địa chỉ: Tầng 15 Trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng, số 24 đường T, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Nam S** - Chức vụ: Giám đốc.

+ *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông **Nguyễn Thanh H** - Chức vụ: Giám đốc C. (Theo Giấy ủy quyền 194/GUQ-STNMT ngày 25/12/2023 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng). Có mặt.

3.5. **Ngân hàng Thương mại cổ phần Á C**; Địa chỉ trụ sở chính: Số 442 đường N, Phường 5, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo pháp luật: Ông **Từ Tiến P** - Chức vụ: Tổng giám đốc.

+ *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông **Nguyễn Đình L** - Chức vụ: Phó Giám đốc phòng Quản lý nợ. (Theo Giấy ủy quyền số 1285/UQ-QLN.22 ngày 05/07/2022 của Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Á C), ủy quyền lại cho bà **Xà Thị Bích H** - Chức vụ: Nhân viên; Địa chỉ liên hệ: Số 218 đường B, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. (Theo Giấy ủy quyền số 528/UQ-QLN 24 ngày 12/4/2024 của Phó Giám đốc phòng Quản lý nợ Ngân hàng TMCP Á Châu). Bà H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà **Nguyễn Thị H**; Bị đơn ông **Nguyễn Văn T** và bà **Nguyễn Thị T**.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo Bản án dân sự sơ thẩm nội dung vụ án như sau:*

*\* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và trong quá trình tham gia tố tụng đại diện uỷ của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Bà Nguyễn Thị H có một thửa đất số 218, tờ bản đồ 26, diện tích 178m<sup>2</sup> (trong đó 90m<sup>2</sup> đất ở và 88,2m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) tại địa chỉ tổ 31 phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Bên trái lô đất này có nhà và đất của ông Nguyễn Văn Trà tại địa chỉ số 77 đường B đã xây dựng chồng lấn lên đất của bà H với diện tích là khoảng 14,4 m<sup>2</sup>. Bà H và ông T cũng đã làm việc hoà giải tại UBND phường M nhưng không kết quả.

Nay bà H yêu cầu Toà án buộc ông T, bà T trả lại cho bà H diện tích đất đã lấn chiếm theo như kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng là 14,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 218, tờ bản đồ số 26 địa chỉ tại tổ 31 phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 531784 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31/3/2020 cho bà Nguyễn Thị H.

*\* Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Về nguồn gốc căn nhà và đất số 219: Nguyên căn nhà và thửa đất số 106, tờ bản đồ số 26 tại địa chỉ tổ 31, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng (sau đây gọi là “Căn nhà và đất số 106), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 678875, số vào sổ cấp GCN: CTs 116291 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 22/12/2016 thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông Nguyễn Minh D và bà Lê Thị B, mô tả cụ thể:

Quyền sử dụng đất: Diện tích: 350,6m<sup>2</sup>; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng; Nhà ở: Đất ở 150m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm: 200,6m<sup>2</sup>; Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ; Diện tích xây dựng: 60m<sup>2</sup>, diện tích sàn: 60m<sup>2</sup>; Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng; Cấp (hạng): Cấp IV.

Ông D và bà B xin phép xây dựng và đã được UBND quận Ngũ Hành Sơn cấp Giấy phép xây dựng số 699 ngày 05/04/2017, xây dựng trên một phần diện tích đất (sau này là căn nhà mà ông Trà nhận chuyển nhượng). Sau đó, ông D và bà B đã tiến hành xây dựng và hoàn thiện vào năm 2018.

Đến năm 2020, qua giới thiệu ông T đã đặt cọc nhận chuyển nhượng căn nhà và phần đất gắn liền với nhà (một phần thửa đất số 106). Tuy nhiên, tại thời điểm ông T đặt cọc căn nhà chưa được đăng ký sở hữu công trình và phần đất chưa được tách thửa. Do đó, để tài sản đủ điều kiện chuyển nhượng và đảm bảo căn nhà được xây dựng đúng giấy phép xây dựng thì phía ông D và bà B đã thực hiện thủ tục tách thửa và đăng ký sở hữu công trình trên đất.

Đến ngày 06/01/2021, thửa đất số 106 được tách thành 2 thửa trong đó có căn nhà và thửa đất số 219 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 120469, số vào sổ cấp GCN: CTs 213390

do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/01/2021 (sau đây gọi là “*Giấy chứng nhận số DA 120469*”) được tặng cho sang cho bà Nguyễn Lê Thanh T. Xét thấy, công trình được công nhận trên Giấy chứng nhận số DA 120469 không có sự thay đổi so với Giấy phép xây dựng và hoàn toàn không có phần diện tích lấn chiếm lên đất bà H.

Năm 2021, ông T và bà Nguyễn Lê Thanh T đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 000072 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng chứng nhận vào ngày 08/01/2021, thông tin chuyển nhượng cụ thể:

Quyền sử dụng đất: Diện tích: 179,9m<sup>2</sup>; Hình thức sử dụng: sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng: Lâu dài nhà ở ; Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ; Diện tích xây dựng: 166,7m<sup>2</sup>, diện tích sàn: 385,6m<sup>2</sup>; Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng; Cấp (hạng): Cấp III hiện trạng.

Ngày 18/01/2021, căn nhà và đất số 219 đã được đăng ký cập nhật sang tên của ông T. Từ đó cho đến nay, ông T vẫn giữ nguyên hiện trạng và không có sửa chữa hoặc coi nói gì.

Từ diễn biến nêu trên, cho thấy vợ chồng ông T là những người mua ngay tình, công khai, khách quan, minh bạch. Hiện trạng toàn bộ tài sản các bên tiến hành giao dịch tồn tại hiện hữu, đã được hoàn thiện và có sẵn từ trước. Không thể nói có việc nhầm lẫn, hay không biết giữa nội bộ bà H, ông D, bà B, bà T, đều là những người có quan hệ huyết thống, thân thích với nhau.

Đến năm 2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H (chị gái của ông D) đã khởi kiện ông T, yêu cầu ông T trả cho bà H diện tích đất đã lấn chiếm là 13.8m<sup>2</sup> giá trị ước tính khoảng 60.000.000đồng/m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 218, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại 95/11 đường B, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Từ những thông tin nêu trên bị đơn nhận thấy:

Việc bà H tiến hành khởi kiện, cho thấy có sự toạ rập, dàn xếp trong nội bộ của gia đình bà H, ông D, bà B, bà T, nhằm tìm cách gây khó khăn, cản trở, ép buộc vợ chồng ông T, nhằm đạt mục đích thu thêm các khoản lợi ích và không dự báo có thể có sự hỗ trợ, giúp sức trái với quy định pháp luật của các cá nhân khác.

Xét về phía bà H là người có quyền sử dụng phần đất số 218, bà H không thể không biết sự việc, vì bà H thực tế đang quản lý, sử dụng phần đất liền kề. Diện tích đất đã xây dựng căn nhà và thửa đất số 219 là một tiến trình kéo dài vì công trình có nhiều tầng và kiên cố, cũng như không thể có sự nhầm lẫn gần 14m<sup>2</sup>;

Ngoài ra, bà H là chị ruột của ông D, mặc nhiên phải có sự thỏa thuận, cho phép của bà H thì ông D và bà B mới có thể thực hiện việc xây chiếm này. Chắc chắn đã có sự hỗ trợ và thống nhất giữa các bên. Không loại trừ việc ông D, bà B đã thanh toán thêm tiền đất cho bà H để được sử dụng. Không chỉ vậy các lô tứ cận xung quanh thửa đất của bà H, căn nhà và thửa đất số 219 là nhà và đất của em trai

và mẹ của bà H và ông D. Hoàn toàn có căn cứ xác định bà H, ông D, bà B có thỏa thuận về việc này.

Về phía vợ chồng ông T tại thời điểm đặt cọc và nhận chuyển nhượng là vào năm 2020, căn nhà đã được xây dựng hoàn thiện, từ thời điểm đó cho đến nay ông T hoàn toàn không có coi nới, sửa chữa tài sản. Vợ chồng ông T hoàn toàn không biết căn nhà được xây dựng trên một phần đất của bà H. Nếu biết chắc chắn vợ chồng ông T sẽ không nhận chuyển nhượng vì không đúng quy định của pháp luật và rủi ro pháp lý cho vợ chồng ông T.

Nay bà Hoa yêu cầu trả lại diện tích đất lấn chiếm là 14,4m<sup>2</sup> thì vợ chồng ông T không đồng ý. Ông cho rằng đây là lỗi của ông D, bà B, bà H, ông N và cơ quan quản lý đất đai trong quá trình cấp sổ. Do vậy, bị đơn chỉ đồng ý mua lại diện tích đất lấn chiếm với giá theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty CP Thẩm định giá và dịch vụ tài chính BTC Miền Trung ngày 24/5/20224 là 581.107.824 đồng với tỷ lệ 50%, 50% còn lại là bà H, bà H, ông N, ông D, bà B, bà T, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận N cùng chịu trách nhiệm.

*\* Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Lê Thanh T vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.*

*\* Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh D có ý kiến tại Bản tự khai ngày 28/10/2022 như sau:*

Nguyên trước đây ông có sở hữu 01 căn nhà tại số 77 B, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đ. Trong quá trình sống và sinh hoạt, vợ chồng ông có vay nợ của Ngân hàng, do không có khả năng để trả nên vợ chồng ông có sang tên cho con gái là Nguyễn Lê Thanh T để thay mặt vợ chồng ông đứng ra vay. Trong thời gian trên, vợ chồng ông đi đến quyết định bán tài sản trên để không còn vướng nợ nữa. Sau khi vợ chồng bán tài sản trên cho vợ chồng ông T thì dẫn đến câu chuyện tranh chấp giữa bà Hoa và vợ chồng ông T do xây dựng nhà trên phần đất của bà H nên bà H khởi kiện để đòi lại phần đất trên.

Trong thời gian xây dựng và ở sinh hoạt vợ chồng ông có biết là xây lấn trên một phần nhỏ diện tích đất của bà H nhưng không nghe bà H nói. Đến lúc bán nhà cho vợ chồng ông T thì vợ chồng ông T có biết và đôi bên cố ngòì lại để hoà giải nhưng chưa đi đến được tiếng nói chung nên bà H đã khởi kiện ra Toà.

*\* Tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H có ý kiến như sau: Bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.*

*\* Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ có ý kiến như sau: Đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.*

*\* Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Ngân hàng TMCP Á C có ý kiến như sau: Đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.*

*\* Với nội dung nêu trên tại Bản án dân sự số 56/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định:*

Căn cứ: khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35 và điểm a khoản 1 điều 39, khoản 2 điều 227, Điều 157, 158, 164, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật đất đai năm 2003 sửa đổi bổ sung năm 2009; Luật đất đai năm 2013; 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 và lệ phí Tòa án.

1. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H giá trị phần diện tích đất lấn chiếm 14,4m<sup>2</sup> theo giá đất ở đô thị là 40.354.710 đồng/m<sup>2</sup> x 14,4m<sup>2</sup> = 581.107.824 đồng.

Các bên đương sự có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cập nhật thay đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với người sử dụng đất theo quy định của pháp luật (nếu có).

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu 27.244.313 đồng.

Hoàn trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 1.500.000 đồng theo Biên lai thu số 1250 ngày 29/4/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

3. Các chi phí tố tụng khác: Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí các lần đo đạc, chi phí các lần định giá tài sản, tổng cộng 27.505.210 đồng, buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T phải có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

*\* Sau khi xét xử sơ thẩm, trong hạn luật định các đương sự kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trên như sau:*

- Ngày 30/9/2024, bà Nguyễn Thị H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T phải hoàn trả lại diện tích đất lấn chiếm 14,4m<sup>2</sup>. Trong trường hợp không hoàn trả lại diện tích đất lấn chiếm thì trả bằng giá trị 55 triệu đồng/1m<sup>2</sup>.

Đến ngày 21/11/2024, bà Nguyễn Thị H thay đổi nội dung kháng cáo yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T phải hoàn trả lại diện tích đất lấn chiếm 14,4m<sup>2</sup> và tháo dỡ vật kiến trúc xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm.

- Ngày 03/10/2024, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H do ông, bà không lấn chiếm đất. Yêu cầu những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Hoài N, ông Nguyễn Minh D, bà Lê Thị B, bà Nguyễn Lê Thanh T và Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng liên đới chịu trách nhiệm bồi đắp trả lại cho bà T số tiền tương ứng với giá trị phần diện tích đất tranh chấp là 14,4m<sup>2</sup> theo giá tại Chứng thư thẩm định giá.

*\* Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Bà Nguyễn Thị H và đại diện theo uỷ quyền giữ nguyên kháng cáo, đề nghị ông T và bà T trả lại diện tích đất lấn chiếm 14,4m<sup>2</sup> và phải tháo dỡ vật kiến trúc trên diện tích đất lấn chiếm.

- Đại theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H. Đề nghị giao cho ông T, bà T được quyền sử dụng phần diện tích đất 14,4m<sup>2</sup> và bồi đắp trả giá trị tương ứng với phần diện tích đất 14,4m<sup>2</sup> theo Chứng thư thẩm định giá.

*\* Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu về quan điểm giải quyết vụ án như sau:*

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết: Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T. Sửa Bản án dân sự số 56/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng về việc công nhận cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng diện tích đất 14,4m<sup>2</sup> do Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên buộc ông Trà, bà Tâm đã bồi thường giá trị bằng tiền.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm: Bà Nguyễn Lê Thanh T, ông Nguyễn Minh D, bà Lê Thị B, ông Nguyễn Hoài N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt và đại diện Ngân hàng TMCP Á C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Nguồn gốc của thửa đất 219: Thửa đất số 106, tờ bản đồ số 26, diện tích đất 350,6m<sup>2</sup> (đất ở 150m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 200,6m<sup>2</sup>) và nhà ở riêng lẻ diện tích 60m<sup>2</sup> có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 678875, số vào sổ cấp GCN CTs 116291 ngày 22/12/2016 được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Nguyễn Minh D và bà Lê Thị B.

Ngày 05/4/2017, ông D và bà B được cấp Giấy phép xây dựng số 699/GPXD trên thửa đất nêu trên có diện tích xây dựng 174m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn 498m<sup>2</sup>, công trình 3 tầng. Đến năm 2018 thì hoàn thành việc xây dựng.

Ông D và bà B tặng cho bà Nguyễn Lê Thanh T toàn bộ nhà, đất trên và bà Thuỷ được Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai tại quận Ngũ Hành Sơn đăng ký chính lý, biến động đứng tên ngày 09/10/2020 trên giấy chứng nhận. Đến ngày 06/01/2021, bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 120469, số vào sổ cấp CTs 213390 có thửa đất số 219, tờ bản đồ số 26, diện tích đất 179,9m<sup>2</sup> và nhà ở riêng lẻ diện tích xây dựng 166,7m<sup>2</sup>, diện tích sàn 385,6m<sup>2</sup>.

Ngày 08/01/2021 tại Phòng công chứng số 3 thành phố Đà Nẵng, bà T và vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 219. Ngày 18/01/2021, ông T và bà T được Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai tại quận N đăng ký chính lý, biến động đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 120469 ngày 06/01/2021.

[2.2] Nguồn gốc của thửa đất 218: Ông Nguyễn Hoài N và bà Nguyễn Thị H (là chị em với bà H và ông D) được UBND quận Ngũ Hành Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 922638, số vào sổ cấp GCN CH01404 ngày 02/01/2020 đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ số 26, diện tích đất 378,2m<sup>2</sup> (đất ở 150m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 228,2m<sup>2</sup>) và nhà ở riêng lẻ diện tích 120m<sup>2</sup> (tại thời điểm này trên phần đất tranh chấp với ông T được ghi nhận có công trình trên đất).

Ngày 05/3/2020, ông N và bà H được Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai quận N cấp Trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 218, tờ bản đồ số 26 (một phần thửa đất số 105, tờ bản đồ số 26 mà ông N và bà H dự kiến chuyển nhượng cho bà H) diện tích 178,2m<sup>2</sup>. Ngày 10/3/2020 tại Văn phòng công chứng Thái Thu H, ông N và bà H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H với diện tích đất 178,2m<sup>2</sup> (90m<sup>2</sup> đất ở và 88,2m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) và tài sản gắn liền với đất có diện tích xây dựng = diện tích sàn 69,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 105, tờ bản đồ số 26 (sau này là thửa đất số 218, tờ bản đồ số 26). Ngày 25/3/2020, Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai tại quận N đăng ký, chính lý biến động đứng tên bà H trên Giấy chứng nhận.



Ngày 31/3/2020, bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 531784, số vào sổ cấp GCN CTs 202753 đối với thửa đất số 218, tờ bản đồ số 26.

[2.3] Theo kết quả đo đạc tại Sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 12/3/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ xác định: Phần diện tích đất và nhà nằm ngoài giấy chứng nhận của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T là 14,4m<sup>2</sup>. Như vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ để xác định thửa đất 218 của bà Nguyễn Thị H bị lấn chiếm với diện tích đất là 14,4m<sup>2</sup> và trên diện tích lấn chiếm này có một phần công trình xây dựng của ngôi nhà 03 tầng do ông D, bà B xây dựng từ năm 2017 được hoàn công năm 2018, sau đó tặng cho bà T năm 2020, đến năm 2021 bà T thực hiện tách thửa thành thửa đất 219 và hiện thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông T, bà T đã nhận chuyển nhượng từ bà T.

Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu ông T, bà T phải trả lại diện tích đất lấn chiếm 14,4m<sup>2</sup> là hoàn toàn có cơ sở, phù hợp với các Điều 166, 203 Luật đất đai; các Điều 166, 175, 176 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, trên diện tích đất 14,4m<sup>2</sup> có một phần căn nhà 03 tầng đã xây dựng kiên cố, nếu tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến kết cấu của ngôi nhà. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T, bà T trả phần đất lấn chiếm bằng giá trị tiền cho bà H đối với phần diện tích đất lấn chiếm tương ứng với số tiền là 581.107.824 đồng theo Chứng thư thẩm định giá ngày 24/5/2024 của Công ty cổ phần thẩm định giá và Dịch vụ tài chính BTC Miền Trung là có căn cứ, nhưng không tuyên phần đất lấn chiếm sau khi đền bù giá trị thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T là thiếu sót, cần rút kinh nghiệm.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần trong quyết định của Bản án sơ thẩm về việc tuyên bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T được sử dụng phần đất lấn chiếm do đã bồi thường bằng giá trị tiền theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

[2.4] Đối với tranh chấp yêu cầu bồi thường giữa vợ chồng ông T với bà H, ông N, ông D, bà B, bà T, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận N thì các đương sự có thể khởi kiện bằng vụ án khác.

Hiện tại nhà và đất của ông T, bà T đang thế chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần Á C để đảm bảo cho khoản vay của ông, bà theo Hợp đồng ngày 28/11/2023, do Ngân hàng TMCP Á C không có yêu cầu độc lập trong vụ án này nên không xem xét giải quyết.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên các đương sự phải chịu như sau:

- Bà Nguyễn Thị H phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu số 0003432 ngày 04/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

- Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu số 0003434 ngày 08/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

[5] Về chi phí tố tụng gồm:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 5.000.000 đồng, chi phí các lần đo đạc 8.505.210 đồng; chi phí các lần định giá tài sản 14.000.000 đồng. Tổng cộng 27.505.210 đồng, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T phải chịu. Do bà Nguyễn Thị H đã nộp và đã chi trả số tiền này nên cần buộc ông T và bà T có trách nhiệm trả lại cho bà H.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào: khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H; ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T;

Sửa Bản án dân sự số 56/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ: các Điều 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 166, 168, 202 Luật đất đai; các Điều 175, 176 Bộ luật 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 và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” của bà Nguyễn Thị H đối với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T.

Xử:

1. Xác định diện tích đất 14,4m<sup>2</sup> hiện ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T đang sử dụng thuộc một phần thửa đất số 218, tờ bản đồ số 26, địa chỉ tổ 31 phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng có giá trị 581.107.824 đồng (Năm trăm, tám mươi một triệu, một trăm lẻ bảy nghìn, tám trăm hai mươi bốn đồng) thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Hoa (*có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT531784, số vào sổ cấp GCN CTs 202753 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31/3/2020).

2. Công nhận diện tích đất 14,4m<sup>2</sup> nêu trên cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng, (có sơ đồ kèm theo).

3. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị H số tiền 581.107.824 đồng (Năm trăm, tám mươi một triệu, một trăm lẻ bảy nghìn, tám trăm hai mươi bốn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền trên mà người phải thi hành án không thi hành thì còn phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng số tiền chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán.

4. Sau khi ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T thực hiện xong nghĩa vụ xong nghĩa vụ thôi trả, các bên đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo đúng diện tích đất thực tế cũng như thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với người sử dụng đất theo quy định của pháp luật (nếu có).

5. Án phí dân sự sơ thẩm: 27.244.313 đồng (Hai mươi bảy triệu, hai trăm bốn mươi bốn nghìn, ba trăm mười ba đồng), ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T phải chịu.

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 1.500.000 đồng (Một triệu, năm trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu số 0001250 ngày 29/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị H phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu số 0003432 ngày 04/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

- Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu số 0003434 ngày 08/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

7. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 27.505.210 đồng (Hai mươi bảy triệu, năm trăm lẻ năm nghìn, hai trăm mười đồng) về các khoản chi phí gồm: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí các lần đo đạc, chi phí các lần định giá tài sản.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, 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 dân sự được thực hiện theo định tại điều 30 luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- TAND quận Ngũ Hành Sơn;
- Chi cục THADS quận Ngũ Hành Sơn;
- Cục THADS TP Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Tổ nghiệp vụ;

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

**Trần Hoài Sơn**



