

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẠI TỪ
TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Bản án số: /2022/ DS -ST

Ngày: 25 / 03/2022

"Tranh chấp QSD đất"

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

Toà án nhân dân huyện đại từ, tỉnh thái nguyên

Với thành phần hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Duy Khánh

Các hội thẩm nhân dân: 1- Ông Nguyễn Thanh Bắc

2- Bà Nguyễn Thị Xuyên

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Phạm Thủy N – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đại Từ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Như H - Kiểm sát viên.

Từ ngày 22 đến ngày 25 tháng 03 năm 2022 tại hội trường Toà án nhân dân huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên mở phiên toà công khai xét xử sơ thẩm vụ án Dân sự đã thụ lý số: 30/TLST - DS, ngày 24/6/2021 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/QĐST - DS, ngày tháng 02 năm 2022 giữa:

Nguyên đơn: Chị Lý Thu H, sinh năm 1967

Địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn H Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

Bị đơn: 1. Ông Trần Đức C, sinh năm 1950

2. Bà Phạm Thị B, sinh năm 1949

Đều trú tại: Tổ dân phố C, thị trấn H Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị H, sinh năm 1959 (có mặt)

Nơi ĐKKHKT: Tổ M, Phường Phan Đình PH, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Chỗ ở: Tổ M, phường Gia Sàng, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

2. Ông Đinh Hữu H, sinh năm 1959 (chồng bà H, đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H:

- Chị Đinh Thị Kim N, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Nơi ĐKKHKT: Phường Thịnh Đán, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

- Anh Đinh Đức H, sinh năm 1984 (có mặt)
Nơi ĐKKHKT: Phường Phan Đình PH, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.
- Chị Đinh Thị Thu N, sinh năm 1982 (có mặt)
Nơi ĐKKHKT: Phường Phan Đình PH, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.
- Ông Đinh Hữu T. Sinh năm 1937 (có mặt)
Nơi ĐKKHKT: xóm Gò Lớn, xã Lục Ba, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.
- Bà Trần Thị H, sinh năm 1959 (có mặt)
(Chị N, anh H, chị N, ông T ủy quyền cho bà Trần Thị H tham gia tố tụng tại Tòa án).

Người làm chứng:

1. Ông Hà Quyết T, sinh năm 1967
2. Bà H Thị T, sinh năm 1945
3. Ông Đỗ Đức H, sinh năm 1932
4. Bà H Thị G, sinh năm 1944

Đều trú tại: TDP Cầu Thông 1, thị trấn H Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

5. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1956

Địa chỉ: TDP T, thị trấn H Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

6. ông Trần Văn C, sinh năm 1979

Địa chỉ: xóm Đồng Ninh, xã Bản Ngoại, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

(ông T, bà Toàn, ông H, bà G, bà L, ông C vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các bản khai tại Tòa án nguyên đơn chị Lý Thu H trình bày: Thửa đất số 44, tờ bản đồ 76 có nguồn gốc do tôi và chồng là anh H Khánh Hòa mua của ông Đinh Hữu H từ năm 2000 (gia đình ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), khi mua gia đình tôi và gia đình ông Đinh Hữu H chỉ làm giấy tờ viết tay, diện tích đất gia đình tôi mua của gia đình ông H có ranh giới rõ ràng với các hộ liền kề, phía giáp với đất gia đình ông Trần Đức C là bờ tường rào xây kiên cố. Năm 2003 do ngôi nhà gia đình tôi mua đã xuống cấp nên gia đình đã làm lại nhà và xây dựng các công trình kiên cố trên đất. Năm 2003 tôi và anh H Khánh Hòa do có mâu thuẫn nên đã quyết định ra Tòa ly hôn, tại bản án số 123/ST ngày 07/7/2003 của Tòa án nhân dân huyện Đại Từ đã quyết định công nhận sự thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận giữa tôi và anh Hòa, cụ thể về tài sản tôi H “được sở hữu 01 căn nhà đất lọt tranh 03 gian trên thổ cư 200m², chưa có chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Đến tháng 7/2020 gia đình tôi có làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cán bộ định chính hướng dẫn nộp đơn lên chính nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để được đo đạc lại diện tích, theo đó xác định diện tích hiện trạng sử dụng của gia đình tôi là 237m² giảm 85 m² so với bản đồ địa chính. Sau

khi có kết quả đo đạc tôi đi xin chữ ký của các hộ liền kề thì ông Trần Đức C không nhất trí ký giáp giảnh vì ông C cho rằng gia đình tôi lấn sang đất nhà ông C và yêu cầu gia đình tôi phải trả cho gia đình ông C phần diện tích đất ông C đã cho ông H mượn từ năm 1987, ông C có đơn gửi Ủy ban nhân dân thị trấn H Sơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai. Ủy ban thị trấn đã tiến hành hòa giải nhưng không thành nên tôi đã làm đơn khởi kiện vợ chồng ông C ra Tòa án huyện Đại Từ. Qua đo đạc tôi xác định diện tích đất đang tranh chấp là 16m². Tôi xác định việc ông C cho rằng tôi lấn chiếm đất của gia đình ông C là không có căn cứ vì gia đình tôi đã sử dụng ông định lâu dài từ khi mua đất đến khi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới xảy ra mâu thuẫn. Trong quá trình sử dụng tôi cũng không thấy ông C nói chuyện việc cho ông H mượn đất. Gia đình bà H cũng khẳng định không mượn đất của gia đình ông C mặt khác khi tôi mua đất của gia đình ông H gianh giới sử dụng đã rõ ràng chính gia đình ông C là người đã xây phần tường rào ngăn cách giữa hai nhà, khi tôi xây các công trình kiên cố trên đất như nhà bếp, công trình vệ sinh ông C cũng không có ý kiến gì. Nay tôi khởi kiện ông C và bà B, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên công nhận quyền sử dụng 16,5m² thuộc quyền sử dụng của tôi để tôi có cơ sở làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất trên.

Phía bị đơn ông Trần Đức C trình bày: Thửa đất số 38, tờ bản đồ số 11 thuộc tổ dân phố Cầu Thông 1, thị trấn H Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên có nguồn gốc của gia đình tôi cụ thể là mẹ tôi bà Nguyễn Thị Xuân mua từ năm 1959 của bà Hoàn, hiện nay bà Hoàn đã chết, việc mua bán giữa bà H và bà X có làm giấy viết tay tuy nhiên do thời gian đã lâu hiện nay tôi không biết là còn hay đã mất. Trong giấy tờ mua bán không ghi cụ thể diện tích mà chỉ ghi chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất và hoa màu. Quá trình sử dụng gia đình tôi đã nhiều lần được địa chính xã kiểm tra đo đạc diện tích sử dụng, C thể năm 1962 và năm 1996 tôi xác định phần đất của gia đình tôi bao gồm cả phần đất chị H đang tranh chấp. Năm 2002 tôi đứng ra làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 232212, ngày 22/3/2002 đối với thửa đất số 38, TBD số 11.

Khoảng năm 1995 đến 1996 ông Hà Văn H chuyển về sinh sống giáp với gia đình tôi gianh giới giữa tôi và gia đình ông H là gờ đất, phần đất ông H sử dụng cao hơn đất nhà tôi. Năm 1986 ông H bán lại một phần diện tích đất cho ông Đình Hữu H trong đó phía đông bắc thửa đất của anh H mua của ông H giáp với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 11 của tôi. Năm 1987 có sang đặt vấn đề mượn của tôi một phần diện tích đất nằm ngoài cây nhãn của gia đình tôi giáp với đất anh H, khi mượn giữa tôi và anh H không làm giấy tờ gì chỉ nói bằng miệng. Năm 1999 gia đình tôi xây tường rào bao

quanh thửa đất, khi xây tôi có sang nói chuyện với ông H để đòi lại phần đất đã cho mượn, tuy nhiên lúc đó anh H đã làm hố ga và làm bếp tạm trên đất nên chưa tháo dỡ được. Ny và đề nghị tôi tiếp tục cho mượn nên tôi đã xây hàng rào vào sát vị trí cây nhãn cách gianh giới giữa 02 nhà khoảng 1,6m. Năm 2000 anh H chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho chị Huyền, khi chị Huyền về ở tôi có nhắc nhở chị H khi mua bán lưu ý có một phần thửa đất ông H đang mượn gia đình tôi nhưng chị Huyền nói chị chỉ ở nhờ chứ không mua nên tôi không để ý. Khi hai vợ chồng chị H xảy ra mâu thuẫn chị H không ở trên thửa đất đó, đến năm 2003 tôi thấy chị Huyền một mình về đây sinh sống, sau này nhân lúc tôi không để ý chị H đã xây bếp một số công trình trên phần đất của tôi cho ông H mượn. Năm 2020 chị H có làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị H mang sơ đồ hiện trạng thửa đất chị H đang ở yêu cầu tôi ký giáp gianh nhưng tôi không ký vì lý do phần đất chị H xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có phần đất tôi đã cho ông H mượn nhưng ông Hao chưa trả cho tôi. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa tôi và chị H đã được Ủy ban nhân dân thị trấn H Sơn hòa giải nhưng không thành, chị Huyền khởi kiện ra Tòa án, tôi xác định phần diện tích đất tranh chấp đã được Tòa án thẩm định, đo vẽ bằng máy là 16,5m² là đất của tôi, chị H đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng phần diện tích đất đó tôi không nhất trí, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Phạm Thị B (vợ ông Trần Đức Chiên): Bà B xác định phần đất tranh chấp giữ chị Lý Thu H và gia đình bà thuộc quyền sử dụng của gia đình bà cho ông H mượn. Bà B có cùng quan điểm với ông C không nhất trí việc chị H khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đó cho chị Huyền.

Người được người kế thừa quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi nghĩa vụ L quan ủy quyền đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan trong vụ án bà Trần Thị H trình Bày: Thửa đất số 44, tờ bản đồ số 76 tại tổ dân phố Cầu Thông 1, thị trấn H Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên hiện nay chị H đang sử dụng do bà cùng chồng là ông Đinh Hữu H (chết năm 2011) mua của ông Hà Văn H vào năm 1986, khi mua hai bên có làm giấy tờ viết tay, việc mua bán không đo đạc cụ thể diện tích khoảng 150m² có gianh giới cụ thể:

- Phía Bắc giáp nhà ông H, có hàng đình lẫm làm gianh giới.
- Phía Nam giáp đồng ruộng và chợ
- Phía tây giáp nhà trẻ L cơ và đường đi

- Phía đông giáp nhà ông C, gianh giới là mương cạn, 02 bụi ngà và mai, 02 cây cọ. Việc gia đình tôi mua của gia đình ông H được chính quyền địa phương xác nhận. Sau khi mua của ông H gia đình tôi sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai, phía gia đình ông C cũng không có trao đổi với tôi về việc cho mượn đất, năm 1987 gia

đình tôi có làm nhà để ở, phần đất giáp đất nhà ông C gia đình tôi có làm chuồng lợn và đào 01 giếng nước (hiện nay giếng nước vẫn còn. Đến năm 1999 ông C xây hàng rào ngăn cách giữa nhà tôi và nhà ông C, khi xây ông C cũng không có ý kiến gì. Vị trí hàng rào giáp với giếng nước nhà tôi, gần hàng rào có 01 cây nhãn giáp với nương cạn nằm bên phần đất nhà ông C.

Năm 2000 vợ chồng tôi chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất trên cho chị Lý Thu H và anh Trương Khánh Hòa cùng toàn bộ tài sản trên đất cáo làm giấy viết tay lập ngày 15/2/2000. Khi gia đình tôi bán cho vợ chồng chị H ông C cũng không có ý kiến gì. Nay tôi và gia đình xác nhận đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất đó cho chị H gia đình tôi không có ý kiến hay tranh chấp gì với chị H và xác định phần đất ông C đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của chị Lý Thu H.

Người làm chứng ông Hà Quyết T trình bày: Tôi là con tra ông Hà Văn H là người đã bán đất cho ông H sau đó ông H đã bán lại cho vợ chồng chị Lý Thu H. Hiện nay tôi sinh sống giáp gianh với gia đình chị H và gia đình ông C. Nguồn gốc thửa đất số 39 tờ bản đồ số 11 tôi đang sử dụng và thửa đất số 44 tờ bản đồ số 76 hiện chị H đang sử dụng trước kia là 01 thửa đất do bố tôi được nhà nước cấp đất cho để sử dụng. Ông Hà Văn H là con nuôi của bố tôi nên bố tôi đã nhượng lại cho một phần thửa đất, hai bên có lập hợp đồng có xác nhận của chính quyền địa phương khi bố tôi nhượng lại thửa đất có gianh giới rõ ràng, phần giáp đất ông C là nương cạn. Gia đình tôi và gia đình chị H sử dụng ổn định không có tranh chấp gì. Tôi xác định ông C là người trực tiếp xây tường rào ngăn cách giữa nhà ông C và nhà chị H, tôi xác định phần đất đang tranh chấp giữa ông C và chị H là đất của bố tôi từ ngày xưa, hàng rào ông C xây ông C lấn toàn bộ nương cạn về phía nhà chị H.

Những người làm chứng gồm bà H Thị G, ông Trần Đức H, bà H Thị T, bà Nguyễn Thị L đều không được chứng kiến việc hai gia đình ông H và ông H mượn đất của nhau.

Quan điểm của KSV tại phiên toà: Trong quá trình giải quyết 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 Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị H với ông C và bà B. Chị Lý Thu H được quyền sử dụng 16,5m² đất thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 76 tại tổ dân phố C, thị trấn H Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên (sơ đồ 3,26,27,10,11,12,3) . Về án phí và chi phí tố tụng các đương sự phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành hòa giải, tuy nhiên các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên vụ án phải đưa ra xét xử tại phiên tòa ngày hôm nay.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử tH luận và nghị án.

[1]. Về áp dụng pháp luật tố tụng: Đây là vụ án dân sự về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn chị Lý Thu H với phía bị đơn ông Trần Đức C và bà Phạm Thị B diện tích đất tranh chấp tại Tổ dân phố Cầu Thông 1, thị trấn H Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên, do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải của Tòa án nhân dân huyện Đại Từ. Theo quy định tại khoản 9 Điều 26; Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Tại phiên tòa ngày hôm nay nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ L quan , người được người kế thừa quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi nghĩa vụ L quan có mặt. Vắng mặt những người làm chứng đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228, 293 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Nhận định về những vấn đề cần giải quyết trong vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy:

Chị Lý Thu H khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng 16,5m² đất tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 76 tại tổ dân phố C, thị trấn H Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên hiện nay ông Trần Đức C đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của chị. Hội đồng xét xử xét thấy: Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa phía nguyên đơn xác định nguồn gốc thửa đất số 44, tờ bản đồ 76 tại tổ dân phố Cầu Thông 1, thị trấn H Sơn do chị và chồng là anh Trương Khánh Hòa (đã ly hôn, anh Hòa đã chết) nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Trần Thị H. Khi nhận chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy viết tay, chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Năm 2003 chị và anh Hòa ly hôn đã thỏa thuận chị được quyền sở hữu và sử dụng toàn bộ tài sản nhà và đất tại thửa đất số 44. Phía người có quyền lợi nghĩa vụ L quan bà Trần Thị H xác định bà cùng chồng nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ ông Hà Văn H, khi mua có lập hợp đồng, có xác nhận của chính quyền địa phương nhưng bà chưa làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, sau thời gian sử dụng ổn định, không có tranh chấp vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho vợ chồng chị H đến nay không có tranh chấp gì và xác định chị Huyền được quyền sử dụng thửa đất trên.

Tòa án nhân dân huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, và tiến hành đo đạc bằng máy phần diện tích đất đang tranh chấp chị H đề nghị công nhận quyền sử dụng cho chị, phần đất đó có diện tích 18,5m², trong đó có 2m² đất chị H yêu thuộc đất hàng lang suối nước (sơ đồ 4,5, 27,26,4). Quá trình giải quyết chị H xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần đất nằm vào hàng lang lòng suối nước. Phía nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất phần đất tranh chấp có diện tích 16,5m² (sơ đồ 3,26,27,10,11,12,3) phần đất này nằm tại thửa đất số 44, tờ bản đồ địa chính số 76 thị trấn H Sơn.

Tòa án đã tiến hành xác minh tại UBND thị trấn H Sơn và thu thập tờ bản đồ đo đạc năm 1962 thể hiện đất ông C được quyền sử dụng là thửa 198, đất ông H sử dụng là thửa 192 (nay là thửa đất chị H đang sử dụng). Tòa án nhân dân huyện Đại Từ đã đề nghị cơ quan đo đạc tiến hành ghép bản đồ năm 1961, bản đồ địa chính năm 1996 và hiện trạng sử dụng đất giữa gia đình chị H và ông C, kết quả phần đất tranh chấp theo bản đồ năm 1962 nằm trên thửa đất 192, theo bản đồ địa chính phần đất trên thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 76. Bà Trần Thị H là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị H xác định gia đình bà không mượn đất của ông C, khi gia đình sử dụng đất vợ chồng bà đã đào giếng nước (hiện nay giếng nước vẫn còn) và làm các công trình trên phần đất đó ông C không có ý kiến gì. Năm 1999 ông C trực tiếp xây phần tường rào giáp gianh với phần đất tranh chấp cao 1,6m để ngăn cách giữa hai nhà. Khi chị H sử dụng chị H xây nhà bếp, nhà vệ sinh khép kín và các công trình khác nhưng ông C không có ý kiến gì. Mặt khác người làm chứng ông T là con đẻ ông H và là hộ liên kế với hộ ông C và chị H xác định phần đất tranh chấp trước kia là của bố đẻ anh đã chuyển nhượng cho ông H, sau đó ông H bán lại cho vợ chồng ông bà H, nay chị H đang là chủ sử dụng, gianh giới giữa nhà chị H và nhà ông C là nương cạ, ông C đã xây tường rào ngăn cách giữa hai gia đình. Vì vậy chị H đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng 16,5m² đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của chị là có căn cứ.

Phía bị đơn cho rằng phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông, Hội đồng xét xử nhận định: Theo bản đồ đo vẽ năm 1962, bản đồ địa chính đo đạc năm 1996 phần đất tranh chấp không nằm trên thửa đất gia đình ông C được quyền sử dụng, bản thân ông C cũng xác định phần đất đó ông cho vợ chồng ông bà H mượn nhưng ông xác định chỉ cho mượn bằng miệng không có giấy tờ nhưng gia đình bà H xác định không mượn ông C, gia đình bà H sử dụng ổn định không tranh chấp về gianh giới sử dụng đất với gia đình ông C. Bản thân ông C là người xây tường rào của gia đình mình từ năm 1999, khi chị H xây nhà bếp và công trình khác kiên cố trên đất ông C không có ý kiến gì. Ông Trần Văn C là người xây tường rào cho gia đình

ông C có nghe thấy ông C trao đổi với ông H về việc mượn đất, tuy nhiên ông C không biết cụ thể việc cho mượn giữa hai gia đình, gianh giới đến đâu, đến nay ông H đã chết nên không có người để đối chất. Ông C thừa nhận đất đó không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà nước đã cấp cho gia đình ông. Vì vậy không có căn cứ để xác định phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng ông C.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 26/8/2021 HĐĐG xác định giá trị tài sản như sau:

- Đất thổ cư có giá 440.000đ/m²
- Nhà bếp do bà H xây có giá 43.297.800đ; tường do ông C xây 3.332.340đ; nhà bếp và tường xây đến nay đã hết khấu hao sử dụng.
- Các tài sản khác: Tường do bà H xây 97.729đ; 01 gian nhà để xe có giá 2.176.020 đ, 01 giếng nước; 01 cây chùm ngây giá 50.000đ.

Tường xây gạch xilicat + mương thoát nước dài 10,1 m có tổng giá trị bằng: 3.430.000đ.

Về phần tài sản trên đất : Các đương sự đều xác định các tài sản trên đất tranh chấp là của phía nguyên đơn tạo dựng nên. Đối với tường rào ông C xây dựng từ năm 1999 không nằm trên phần đất tranh chấp.

Về lệ phí định giá tài sản và lệ phí đo vẽ: Lệ phí đo vẽ bằng máy, thẩm định, định giá là 7.000.000đ (bảy triệu đồng). Chị H đã nộp tạm ứng lệ phí. Quá trình giải quyết chị H tự nguyện chi toàn bộ lệ phí, nên hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Về án phí: Phía bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các điều 26, 143, 147, 157, 165, 227, 228 BLTTDS, Điều 95, 96, 97, 100, khoản 1 Điều 166, Điều 203 Luật đất đai, Điều 189, 190 BLDS, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thu H đối với ông Trần Đức C và bà Phạm Thị B.

Chị H được quyền sử dụng 16,5m² đất ở tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 76 thuộc tổ dân phố Cầu Thông 1, thị trấn H Sơn, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên theo sơ đồ (3,26,27,10,11,12,3).

2. Về án, lệ phí:

- Về lệ phí thẩm định, đồ vẽ bằng máy: Chị Lý Thu H tự nguyện chịu (đã thanh T xong).

+ Về án phí:

- Ông Trần Đức C và bà Phạm Thị B chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Về quyền kháng cáo: Báo cho các đương sự biết được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đ-ơng sự;
- TAND tỉnh Thái Nguyên
- VKSND huyện Đại Từ;
- Chi cục THADS huyện Đại Từ;
- L- u hồ sơ.

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

Nguyễn Duy Khánh