

Bản án số: 54/2022/DS-ST

Ngày 19 tháng 9 năm 2022

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất;
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Chí Trung

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trương Công Khánh

Ông Nguyễn Phi Hùng

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bình - Thư ký TAND thành phố Đà Nẵng.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Ngô Văn Hùng-
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 51/2021/TLST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2022/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 68/2022/QĐ-ST ngày 19 tháng 8 năm 2022 giữa:

- Nguyên đơn: Ông Đặng Công Đ, sinh năm 1966-bà Lê Thị H, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: Tổ X, thôn T, xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị H:

Ông Đặng Công Đ, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Tổ X, thôn T, xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng.

- Bị đơn: Ông Đặng Văn B, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Tổ X, thôn T, xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

Luật sư Nguyễn Thanh S-Công ty T.

Địa chỉ: Số XB, đường L, phường K, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Đặng Văn C, sinh năm: 1982.

Địa chỉ: Tổ X, thôn T, xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Đặng Phú V, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Tổ X, thôn T, xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Đặng Công Đ, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Tổ X, thôn T, xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng.

2/ Bà Lê Thị T, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Tổ X, thôn T, xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng.

3/ Ông Đặng Văn C, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Tổ X, thôn T, xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng.

4/ Bà Đặng Thị N, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Tổ X, thôn T, xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng.

5/ Bà Đặng Thị H, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Tổ X, thôn T, xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng.

6/ Ông Đặng Văn Q, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Tổ X, thôn T, xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông, bà: Lê Thị T, Đặng Thị N, Đặng

Thị H và Đặng Văn Q:

Ông Đặng Văn C, sinh năm: 1982.

Địa chỉ: Tổ X, thôn T, xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng.

7/ Ủy ban nhân dân huyện V, thành phố Đà Nẵng.

Địa chỉ: Trung tâm hành chính huyện V, thành phố Đà Nẵng.

8/ Hợp tác xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng.

Địa chỉ: Tổ X, thôn T, xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng.

-Người làm chứng:

1/ Ông Ché L, sinh năm: 1954.

Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng.

2/ Ông Phạm Văn N, sinh năm: 1966.

Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

-Nguyên đơn, ông Đặng Công Đ và là người đại diện theo ủy quyền cho bà Lê Thị H và ông Đặng Phú V trình bày:

Năm 1996 tôi có mua một thửa đất tại thôn Tây do HTX P thanh lý và đã được Ủy ban nhân dân huyện V cấp “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” thửa số 97 tờ bản đồ số 16 diện tích 932m², đất trồng cây lâu năm. Sau đó tôi xin nhà nước chuyển mục đích 400m² đất ở và tôi tặng cho con trai 200m² đất ở tại Giấy chứng nhận số BG 714 150 được Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 7 tháng 11 năm 2011. Tôi cũng đã hiến tặng để làm đường giao thông kiệt xóm với diện tích khoảng 50m², thửa đất có tứ cận: Phía Đông: Giáp nhà-đất ông Đặng Văn B; Tây giáp: Đường giao thông; Phía Nam: Giáp đất ông Lê C; Phía Bắc giáp: Nhà-đất bà Nguyễn Thị Y.

Ông Đặng Văn B là hộ liền kề thửa đất đã lấn chiếm ranh giới đất gia đình chúng tôi. Năm 2018, tôi đã làm đơn xin xác định ranh giới gửi UBND xã P giải quyết tranh chấp nhưng hòa giải không thành.

Hiện tại gia đình ông Đặng Văn B không chịu trả phần đất đã lấn chiếm và tiếp tục trồng cây, xây dựng rào chắn bằng trụ bê tông và dây kẽm thép gai trên phần đất đang lấn chiếm. Diện tích đất lấn chiếm khoảng hơn 300m².

Nay tôi cầu Tòa án buộc bị đơn thu hoạch cây, tháo dỡ hàng rào và trả lại phần đất lấn chiếm theo đúng nguyên trạng ranh giới được phân định trong sơ đồ thửa đất 79, tờ bản đồ số 16 theo giấy chứng nhận được Ủy ban nhân dân huyện cấp số AG 01377523 ngày 06 tháng 9 năm 2006.

-Tại đơn phản tố, ông Đặng Văn B trình bày:

Nguyên khu đất gia đình đang ở là đất hương hỏa ông B để lại cho vợ tôi là bà Lê Thị T và vợ tôi trực tiếp khai hoang, sử dụng được Ủy ban nhân dân huyện V cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 409, tờ bản đồ số 5, có diện tích 1.755m² theo Chỉ thị 299/CP của chính phủ.

Năm 1994, thực hiện Nghị định 64/CP, gia đình tôi đã kê khai 1.388m² và được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận thửa 96, tờ đồ số 16. Phần đất thừa còn lại do chưa có đủ điều kiện kinh tế và nhiều yếu tố khách quan nên chưa kê khai vì thế phần đất này được hợp tác xã quản lý nhưng thực tế gia đình tôi vẫn sử dụng và canh tác.

Năm 2006, không biết lý do gì mà ông Đ được Ủy ban nhân dân huyện V giao đất để trồng cây lâu năm với diện tích 932m², trong đó có một phần chông lán với diện tích 198,4m², cụ thể: ngang 7,2 m, dài 27,5m. Tứ cận: Phía Bắc và phía Đông: Giáp đất của gia đình tôi đang canh tác; Phía Tây: Giáp đất ông Đ; Phía Nam: Giáp đường bê tông 3,5m. Một phần đất chông lán gia đình khai hoang và canh tác với diện tích 89,8m², cụ thể: ngang 4,5m, dài 20m. Tứ cận: Phía Bắc và phía Đông: Giáp đất của gia đình tôi đang canh tác; Phía Tây: Giáp với đường bê tông 5,5m; Phía Nam: Giáp đất ông Đ.

Năm 1996 HTX P chỉ thanh lý vật tư trên đất gồm nhà kho và sân phơi, diện tích thực tế đến thời điểm này khoảng 613m² chứ không Bn thửa 97, tờ số 16 cho ông Đ. Thửa đất 97, tờ số 16 trên sơ đồ có diện tích 932m² được đo đạc theo Nghị định 64/CP từ năm 1994 nhưng sau nhiều năm nên có sự biến động. Trong đơn khởi kiện ông Đ cho rằng đã mua một thửa đất vậy ai là người ký bán đất trong hợp đồng mua bán và diện tích đất mà ông Đ mua là bao nhiêu có được thể hiện trong hợp đồng không, khi thửa đất này thuộc quyền quản lý nhà nước chứ không phải cá nhân nào.

Năm 2006, ông Đ xin cấp giấy chứng nhận là đất trồng cây lâu năm và được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận có diện tích 932m², trong đó có phần chông lán với diện tích 198,4m² và một phần đất chông lán 89,8m². Phần đất này ông Đ chưa bao giờ trồng cây hay canh tác bất kỳ trên đó nhưng lại được UBND huyện V cấp đất trồng cây lâu năm. Quyết định giao đất này là trong 18 tháng ông Đ không trồng sẽ bị thu hồi.

Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho ông Đ, gia đình tôi chưa được thông Bo hay ký tứ cận về ranh giới giữa hai thửa đất, chưa được kiểm chứng ở thực địa của cơ quan có thẩm quyền và chưa có phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc

và thời điểm sử dụng đất. Như vậy, ranh giới thật sự giữa thửa đất 97 và 96 thuộc tờ bản 16 là ở đâu, do ai xác lập và có ký xác nhận của chủ đất hay chưa. Theo Quyết định 1508/QĐUB ngày 19 tháng 5 năm 2006 của UBND huyện V ghi rõ: Xác định cụ thể mốc giới và bàn giao đất trên thực địa, tiến hành chỉnh lý biên động đất đai, sổ địa chính, sử dụng đất đúng vị trí, mục đích được giao, không làm ảnh hưởng đến môi trường và chủ sử dụng lân cận. Vậy hồ sơ làm bàn giao thực địa ở đâu, ai đang quản lý và chứng kiến của chủ đất lân cận không.

Nguồn gốc thửa 97, tờ bản đồ số 16 là do bà con xã viên Đội 13 cũ khai hoang và làm nên nhà và sân phơi, HTX chỉ là người đại diện cho bà con xã viên quản lý.

Năm 1996, sau khi chuyển khoán 100, HTX chỉ thanh lý vật tư trên đất mà trả lại quyền quản lý đất cho nhà nước. Như vậy, UBND huyện V ra quyết định thu hồi và giao quyền sử dụng cho ông Đ 932m² là không đúng vì ông Đ không phải là người khai hoang và sau năm 1996 ông Đ chỉ canh tác và trồng cây trong khu vực đất như hiện trạng, diện tích khoảng 613m².

Nay tôi phản tố, đề nghị Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lần đầu AG 013523 ngày 06 tháng 9 năm 2006, do UBND huyện V cấp cho ông Đ và bà Lê Thị H tại thửa 97, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng. Buộc ông Đ bà H trả lại phần diện tích đất diện tích 198,4m², cụ thể: ngang 7,2 m, dài 27,5m. Tứ cận: Phía Bắc và phía Đông: Giáp đất của gia đình tôi đang canh tác; Phía Tây: Giáp đất ông Đ; Phía Nam: Giáp đường bê tông 3,5m. Một phần đất chồng lấn gia đình khai hoang và canh tác với diện tích 89,8m², cụ thể: ngang 4,5m, dài 20m. Tứ cận: Phía Bắc và phía Đông: Giáp đất của gia đình tôi đang canh tác; Phía Tây: Giáp với đường bê tông 5,5m; Phía Nam: Giáp đất ông Đ.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Đặng Văn C và là người đại diện theo ủy quyền của các ông, bà: Đặng Văn B, Lê Thị Tố, Đặng Thị N, Đặng Thị H và Đặng Văn Quế trình bày:

Gia đình chúng tôi hiện nay đang sử dụng thửa đất 96 với diện tích 1.388m². Trước đó, khi kê khai Chi thị 299/CP diện tích là 1.755m².

Do biến động sử dụng nên đến ngày ngày 20 tháng 12 năm 1995 UBND huyện V cấp giấy chứng nhận có diện tích là 1.388m^2 , thửa 96, tờ bản đồ số 16. Gia đình chúng tôi sử dụng đất ổn định và làm nhà ở từ 1980 đến nay.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận, gia đình tôi chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T 140m^2 . Đến năm 2010 chuyển nhượng tiếp cho bà Đặng Thị V 140m^2 . Ngày 23 tháng 5 năm 2011 được UBND huyện V cấp đổi giấy chứng nhận lần thứ nhất số: BE 551274 với diện tích 1.100m^2 , thửa 96, tờ bản đồ số 16 (*thực tế sau khi chuyển nhượng còn lại 1.108m^2*).

Sau khi cấp đổi giấy chứng nhận, gia đình tôi chuyển nhượng cho tôi là Đặng Văn C và Đặng Văn Q, mỗi người 170m^2 .

Liên kề phía Tây thửa đất của chúng tôi giáp thửa 97 của ông Đ. Diện tích đất đang tranh chấp không nằm trong giấy chứng nhận của gia đình tôi. Tuy nhiên căn cứ kê khai 299/CP, tờ bản đồ số 5 thì diện tích đất gia đình tôi sử dụng là 1.755m^2 theo thửa 409, tờ bản đồ số 5. Như vậy, căn cứ kê khai 299/CP thì gia đình tôi sử dụng phần gần đúng diện tích 1.755m^2 , cụ thể: Giấy chứng nhận $1.388\text{m}^2 + 415\text{m}^2$ đất tranh chấp = 1.830m^2 , thừa so với 299/CP là 48m^2 . Đây là dư thừa do biến động đất.

Hàng chè Tàu là ranh giới phía Tây giữa nhà đất chúng tôi với thửa 97 được trồng trên 30 năm nay, hiện nay vẫn còn, hàng trụ bê tông được trồng 2017.

Nay ông Đ yêu cầu gia đình chúng tôi trả lại đất, chúng tôi không đồng ý vì diện tích đất đã được gia đình tôi kê khai 299/CP và sử dụng ổn định từ kê khai 299/CP đến nay. Việc chênh lệch giữa cấp giấy chứng nhận và kê khai 299/CP là do vào thời điểm đo đạc cấp giấy cha mẹ tôi không để ý, cứ nghĩ sử dụng trong phạm vi ranh giới đất với thửa 97.

-Đại diện HTX P trình bày:

Từ năm 1995 đến năm 2007 Tôi là Phó Chủ nhiệm Hợp tác xã P. Từ năm 2007 đến nay tôi là Chủ nhiệm và là Giám đốc Hợp tác xã P. Tên gọi và chức danh mới hiện nay là theo quy định mới.

Vào năm 1995, HTX chủ trương thanh lý sân phơi, nhà kho để chuyển đổi mô hình và chỉ thanh lý, bán cho ông Đ sân gạch. Tại hồ sơ lưu trữ của HTX có sổ thứ tự

Phiếu thu là 117, ngày 31 tháng 8 năm 1998 có ghi: “*thu Đặng Công Đ trả nợ tiền mua sân gạch 13 HTX thanh lý-Số tiền 600.000đ*”.

Ngoài ra, không có tài liệu nào thể hiện việc ông Đ mua đất. Mặt khác, HTX không có thẩm quyền bán đất cho cá nhân hoặc tổ chức.

Sau khi thanh lý vật tư trên đất, HTX không còn quản lý đất, các hộ dân tự ý trồng cây ăn quả, trong đó hộ ông B. Còn việc ông Đ được cấp đất đối với diện tích đất làm sân phơi trước đây thì HTX không liên quan và không biết.

-UBND huyện V không có lời khai tại hồ sơ vụ án.

-Người làm chứng, ông Chế L cung cấp:

Trước đây từ năm 1983 đến 1987 tôi là thư ký Ban chỉ huy Đội sản xuất X3, Hợp tác xã P. Sau 1987 tôi không còn giữ chức vụ gì.

Tuy nhiên tôi được biết là vào khoảng năm 1990 ông Đ có mua của Hợp tác xã nhà kho và sân phơi lát gạch, còn cụ thể ông Đ có mua đất của HTX hay không thì tôi không rõ.

Sau khi tháo dỡ sân gạch, nhà kho ông Đ trồng cây keo, Bạch Đàn. Liền kề là phần đất do ông B trồng cây ăn quả (Mít, Chuối). Đến nay, vườn cây ăn quả của ông B vẫn còn.

Tôi là người sống ổn định tại địa phương từ trước đến nay. Nhà đất của tôi cách khu vực đất tranh chấp khoảng vài trăm mét. Khi tiến hành thủ tục để cấp giấy chứng nhận, ông Đ kê khai cả phần đất do ông B trồng cây ăn quả.

Nhà đất của ông B ở phía Đông sân gạch, tức phía Đông phần đất tranh chấp hiện nay. Ranh giới giữa đất nhà ông B và sân gạch là hàng chè Tàu hiện nay vẫn còn.

Theo tôi, việc ông Đ tranh chấp đất với ông B là không đúng vì ông Đ chỉ mua nhà kho, sân gạch. Nếu ông Đ có mua đất thì diện tích đất nhà kho, sân gạch ông Đ được sử dụng nhưng ông Đ kê khai cả phần đất ông B trồng cây là không đúng. Diện tích đất nhà kho, sân gạch là bao nhiêu tôi không xác định được.

-Người làm chứng, ông Phạm Văn N cung cấp:

Trước đây, tôi là thủ kho HTX P. Nguyên phần đất của HTX làm sân phơi, nhà kho là của gia đình bà Lê Thị T. Bà T là vợ ông Đặng Văn B.

Khi vào HTX, theo chủ trương là tài sản phải đưa vào HTX. Gia đình bà T-ông B giao diện tích đất sân phơi, nhà kho vào HTX. Diện tích còn lại vẫn do ông B sử dụng.

Khi HTX giải thể, HTX có bán cho ông Đ vật liệu là gạch của sân phơi, nhà kho chứ không bán đất. Giá bán thì do HTX, theo ông Đ cho biết là 2.000.000đ.

Việc ông Đ có được HTX bán đất hay không, tôi không quan tâm, không biết vì thuộc thẩm quyền của lãnh đạo HTX.

Diện tích sân phơi, nhà kho khoảng 500m². Do diện tích sân phơi nhỏ nên HTX có phơi rom, tuốt lúa trên phần đất ngoài sân gạch khoảng 2m. Cũng do việc phơi rom, tuốt lúa trên phần đất không có lát gạch của ông B nên khi trồng cây ăn quả, ông B có lùi vào khoảng 2m chiều ngang, tính từ mép sân gạch. Sau này, ông Đ kê khai luôn phần đất không có lát gạch của ông B nên xảy ra tranh chấp.

Diện tích đất của ông Đ trồng cây keo lá Tràm, Bạch Đàn. Diện tích đất của ông B trồng cây ăn quả.

-Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng:

Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật từ khi thụ lý giải quyết vụ án để xét xử sơ thẩm đến trước thời điểm nghị án.

Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đúng như quyết định đưa vụ án ra xét xử của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng. Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng, đầy đủ nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Nguồn gốc đất của ông Đ là mua lại của Hợp tác xã. Nhà kho sân phơi diện tích là 932m² và được HTX xác nhận vào ngày 22.12.2005 với diện tích là 932m². Diện tích ông Đ tranh chấp 415m² (*trong đó có 314,70m² có trong GCN; 100,30m² ngoài GCN*). ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng tại thửa đất số 97, tờ bản đồ số 16, trong đó có 400m² đất ở và 532m² đất trồng cây lâu năm.

Ông Đ đã chuyển nhượng cho ông V 200m²; được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng tại thửa đất số 842, tờ bản đồ số 16. Như vậy diện tích

còn lại là 732m². Ngoài ra khi làm đường liên thôn ông Đ đã hiến 50m² đất làm đường, hiện còn lại là 682m². Nhưng thực tế ông đang quản lý và sử dụng là 422m², còn thiếu so với giấy chứng nhận là 260m² đất.

Nguồn gốc đất nhà ông B khi kê khai theo Chỉ thị 299/CT với diện tích là 1.755m² tại sổ mục kê nhưng khi kê khai theo Nghị định 64/NĐ để cấp giấy chứng nhận chỉ kê khai 1.388m² (thiếu 367m²) và được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.388m².

Ông B đã chuyển nhượng cho bà T 140m², cho bà V 140m². Ông B được cấp đổi sổ lần thứ I với diện tích 1.100m² thửa 96, tờ bản đồ số 16 (*thực tế sau khi chuyển nhượng còn lại là 1.108m²*).

Ông B tiếp tục chuyển nhượng cho ông C và ông Q mỗi người 171m². Diện tích còn lại là 666m². Trong quá trình quản lý và sử dụng gia đình ông B đã trồng hàng chè Tàu ranh giới phía Tây giữa đất nhà ông B và thửa đất 97 được trồng trên 30 năm, hiện nay vẫn còn; Hàng trụ bê tông được trồng năm 2017; Trên đất trồng keo lá Tràm.

Ông Đ khởi kiện yêu cầu ông B trả lại 266m² đất lấn chiếm, còn ông B phản tố xin công nhận 260m² đất được kê khai theo chỉ thị 299/CT (*tổng cộng là 526m²*) nhưng thực tế chỉ có 415m² đang tranh chấp nên chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, cụ thể: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn diện tích 207m², yêu cầu phản tố của bị đơn là 208m².

Đề nghị: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đ đối với ông B với diện tích 207m² (về hướng Đông thửa đất tranh chấp). Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông B công nhận diện tích thực tế ông đang quản lý và sử dụng theo chỉ thị 299/CT với diện tích 208m² (về hướng Bắc phần đất tranh chấp theo sơ đồ đo đạc).

Ông Đ, ông B được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận, công nhận quyền sử dụng đất theo Chỉ thị 299/CT.

Án phí và chi phí tố tụng các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

-Về chứng cứ:

Những sự kiện không cần chứng minh:

Ông Đ-bà H quản lý, sử dụng thửa đất số 97, tờ bản đồ 16, tại thôn T, xã P, huyện V thành phố Đà Nẵng theo “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” số: AG 013523 do UBND huyện V cấp ngày 06 tháng 9 năm 2006.

Ông B-bà T quản lý, sử dụng thửa đất số 96, tờ bản đồ số 16 tại thôn T, xã P, huyện V thành phố Đà Nẵng theo “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” số BE 551274 do UBND huyện V cấp ngày 23 tháng 5 năm 2011.

Những tình tiết thống nhất:

Sau khi ông Đ-bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất 97 thì thửa đất 97 bị thu hồi nâng cấp đường, diện tích: 51,625m² (rộng 1,25m, dài 41,3m).

Toàn bộ diện tích đất tranh chấp hiện do ông B-bà T quản lý, sử dụng.

Những tình tiết các bên không thống nhất:

Ông Đ xác định diện tích đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của gia đình ông Đ đã được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận.

Ông B xác định diện tích đất tranh chấp hiện do gia đình ông B sử dụng, trồng cây là do gia đình ông B kê khai theo Chỉ thị 299/CP.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa; Sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án; Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, đại diện cho ông Đặng Văn B yêu cầu HĐXX hủy “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” số: BG 714150 do UBND huyện V cấp cho ông Đặng Phú V ngày 07 tháng 11 năm 2011. Xét thấy: Yêu cầu của đại diện cho ông B về việc hủy “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” số: BG 714150 cấp cho ông Đặng Phú V là vượt quá phạm vi phản tố của ông B, HĐXX không xem xét.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ Sơ đồ bản vẽ vị trí đất do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng thực hiện thì thửa đất tranh chấp giữa ông Đặng Công Đ-bà Lê Thị H với ông Đặng Văn B tại thôn T, xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng có diện tích là: 415m²; Tứ cận: Đông giáp nhà-đất ông B, Tây giáp: Đường Bê tông liên Xã; Nam: Đoạn 18,7m: Giáp phần đất hiện do ông Đ-bà H sử dụng; Đoạn: 8,23m: Giáp Đường Bê tông liên Thôn. Diện tích đất có hình chữ L.

[2.2] Theo ông Đ thì 415m² đất đang tranh chấp nằm trong tổng diện tích 932m² đất theo “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” số AG 013523, do UBND huyện V cấp cho ông Đ-bà H ngày 06 tháng 9 năm 2006. Nguồn gốc đất là do trước đây ông Đ mua lại sân phơi và nhà kho của Hợp tác xã P. ông Đ khởi kiện yêu cầu ông B giao trả diện tích đất đang tranh chấp.

[2.3] Còn ông B, phản tố cho rằng 415m² đất đang tranh chấp là do gia đình ông B sử dụng từ năm 1986 đến nay. Trên đất, ông B trồng cây lâu năm, cây ăn quả. Ranh giới giữa phần đất của ông Đ đang sử dụng với phần đất tranh chấp là một hàng chè Tàu chạy dọc hướng Nam-Bắc, theo chiều dài lô đất và là hàng cọc bê tông chạy ngang hướng Đông-Tây, theo chiều rộng lô đất là do gia đình ông B trồng. Ông B đề nghị Tòa án công nhận cho gia đình ông đối với diện tích đất tranh chấp và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ.

[2.4] Xem xét khởi kiện của ông Đ-bà H và phản tố của ông B thì thấy:

[2.4.1] Ông Đ khai là toàn bộ 932m² tại thôn T, xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng là do Hợp tác xã P bán lại cho ông nhưng ông Đ không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình. Tại phiên tòa, ông Đ cho rằng sau khi mua lại sân phơi và nhà kho, ông Đ sử dụng diện tích đất của sân phơi, nhà kho và được UBND huyện V giao đất để trồng cây lâu năm. HĐXX thấy: Theo tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập thì nguyên thửa đất số 97, tờ bản đồ 16, tại thôn T, xã P, huyện V thành phố Đà Nẵng hiện do ông Đ-bà H quản lý theo “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” số: AG 013523 ngày 06 tháng 9 năm 2006 là do UBND xã P quản lý, kê khai theo Nghị định 64/CP. Ngày 19 tháng 5 năm 2006 UBND huyện V ban hành Quyết định số: 1508/QĐ-UBND thu hồi 932m² đất do UBND xã P sử dụng,

giao cho ông Đ để trồng cây lâu năm. Như vậy, việc ông Đ-bà H quản lý sử dụng 932m² đất, tại thửa 97, tờ bản đồ số 16 là do UBND huyện V giao.

[2.4.2] Ông C cho rằng, theo kê khai 299/TTg thì mẹ ông C (*bà Lê Thị T*) kê khai diện tích đất là 1.755m² nhưng khi UBND huyện V cấp giấy chứng nhận cho gia đình ông C thì diện tích đất chỉ còn 1.388m². Diện tích đất hiện đang tranh chấp chính là diện tích đất mà bà T đã kê khai trước đây và gia đình ông C quản lý, sử dụng xuyên suốt từ năm 1986 đến nay. Sau này, khi kiểm tra lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới phát hiện thiếu hụt đất.

[2.5] Xem xét quá trình sử dụng đất của ông B-bà T, thì thấy:

[2.5.1] Tại hồ sơ kê khai theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980, bà Lê Thị T (*vợ ông B*) kê khai 500m² đất thổ cư và 1.255m² đất trồng cây lâu năm tại thửa: 409, tờ bản đồ số 05; kê khai theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 với diện tích là 1.388m², thửa số 96, tờ bản đồ số 16. Ngày 23 tháng 5 năm 2011 gia đình ông B được UBND huyện V cấp “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” số BE 551274 với diện tích là 1.388m². Diện tích đất 1.388m² mà gia đình ông B được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận, khi kê khai theo Chỉ thị 299/CP thuộc thửa 409, tờ bản đồ số 05, đến khi kê khai theo Nghị định 64/CP điều chỉnh thuộc thửa 96, tờ bản đồ 16.

[2.5.2] Xuyên suốt từ khi kê khai theo Chỉ thị 299/TTg đến khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thì diện tích đất do ông B-bà T sử dụng giảm 367m² và thay đổi từ số thửa 409, tờ bản đồ số 05 thành thửa số 96, tờ bản đồ số 16 nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện thửa đất 97, diện tích 932m² mà ông Đ-bà H được UBND huyện V giao chính là thửa 96 (*trước đây là thửa 409*) hoặc trong diện tích đất 932m² có 367m² đất của thửa 96. Đại diện cho ông B cho rằng diện tích đất các bên tranh chấp chính là diện tích do bà T kê khai theo Chỉ thị 299/TTg là không có căn cứ. Tại đơn phản tố ngày 22 tháng 6 năm 2021, ông B cũng xác định là “*nguồn gốc thửa đất 97, tờ bản đồ số 16 là do bà con xã viên Đội 13 cũ khai hoang và làm nhà kho, sân phơi, HTX là người đại diện cho bà con xã viên quản lý. Năm 1996, sau khi chuyển khoán 100, HTX chỉ thanh lý vật tư trên đất và trả lại quyền quản lý đất cho nhà nước*”; “*thửa đất này thuộc quyền quản lý của nhà nước chứ*

không phải cá nhân nào”. Như vậy, sau khi HTX chuyển đổi mô hình sản xuất thì toàn bộ diện tích đất nhà kho, sân phơi thuộc sự quản lý, sử dụng của UBND xã P. Trên cơ sở đó, UBND huyện V thu hồi và giao cho ông Đ trồng cây lâu năm như đã nêu trên.

[2.6] Đối với việc ông B trồng hàng chè Tàu làm ranh giới thì thấy: Diện tích đất tranh chấp có chiều dài phía Đông giáp nhà-đất ông B, dài 33,54m. Do ranh giới giữa diện tích đất 932m² được HTX P sử dụng làm sân phơi, nhà kho với ranh giới đất của các hộ tứ cận, trong đó có gia đình ông B không có rõ ràng nên dẫn đến việc các bên sử dụng đất như tình trạng hiện nay. Tại biên bản cung cấp sự việc, ông Phạm Văn N, nguyên là thủ kho của HTX cũng phản ánh tình trạng không rõ ràng ranh giới sử dụng đất giữa HTX và của gia đình ông B. Đối với hàng cọc bê tông là do ông B tự ý trồng vào năm 2017.

[2.7] Xem xét biên động sử dụng đất của ông Đ-bà H thì thấy:

[2.7.1] Năm 2011, ông Đ-bà H tặng cho con trai là ông Đặng Phú V 200m² đất đã được UBND huyện V cấp “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” số: BG 714150 ngày 07 tháng 11 năm 2011. Tuy nhiên, hiện nay trên thực tế chưa phân định vị trí diện tích đất của ông V với diện tích đất đất còn lại của thửa 97. Do đó, để thuận tiện trong việc giải quyết tranh chấp, HĐXX xem xét diện tích đất của ông V và diện tích đất còn lại của ông Đ theo tổng thể là thửa 97.

[2.7.2] Căn cứ Bản vẽ Sơ đồ giấy chứng nhận cấp cho ông Đ-bà H năm 2006 thì vào thời điểm cấp giấy chứng nhận cho ông Đ-bà H, con đường phía Đông thửa đất rộng 3m nhưng hiện nay con đường rộng 5,5m. Ông Đ xác định là con đường được mở rộng thêm 2,5m, mỗi bên bị thu hồi: 1,25m. Như vậy, diện tích đất của thửa 97 bị thu hồi lần 1, để nâng cấp đường liên Xã (*gọi là đường B*) (1,25m 41,3m) là: 51,6m². Do đó, diện tích đất còn lại của thửa 97 là (932m² - 51,6m²) = 880,4m².

[2.7.3] Vào năm 2014, khi nâng cấp đường liên Thôn thửa đất tiếp tục bị thu hồi lần 2. Theo ông Đ căn cứ Sơ đồ Vị trí thửa đất do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên Môi trường thành phố Đà Nẵng thực hiện thì diện tích đất thu hồi mở đường liên Thôn là 93,3m² nhưng thực tế ở đoạn 8,23m bị thu hồi như sau: Đường bê tông rộng

3,5m, do đó mỗi bên bị thu hồi $1,75\text{m} \times 8,23\text{m} = 14,40\text{m}^2$. Do đó, diện tích đất thu hồi lần hai là: $(93,3\text{m}^2 - 14,40\text{m}^2) = 78,9\text{m}^2$. Diện tích đất còn lại của thửa 97, sau khi bị thu hồi lần 2 là: $(880,4\text{m}^2 - 78,9\text{m}^2) = 801,5\text{m}^2$. Thực tế hiện nay diện tích đất ông Đ-bà H đang quản lý $(422,3\text{m}^2 + 102,3\text{m}^2) = 524,6\text{m}^2$. Do đó ông Đ yêu cầu gia đình ông B trả lại: $277,2\text{m}^2$ đất trong tổng diện tích đất tranh chấp 415m^2 .

[2.7.4] HĐXX thấy: Căn cứ “*Sơ đồ vị trí thửa đất, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền SDD, quyền SHN và tài sản khác gắn liền với đất*” do Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện V thực hiện ngày 07 tháng 4 năm 2011 khi cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất cho gia đình ông B thì đến thời điểm năm 2011, đường bê tông liên Thôn rộng: 2,5m. Theo đo đạc thực tế của Tòa án ngày 09 tháng 9 năm 2022 thì đường bê tông liên Thôn rộng: 3,5m, mỗi bên bị thu hồi 0,5m. Do đó diện tích đất tại đoạn 8,23m bị thu hồi như sau: $(8,23\text{m} \times 0,5\text{m}) = 4,115\text{m}^2$.

[2.7.5] Như vậy, thửa 97 bị thu hồi lần hai là: $(93,3\text{m}^2 - 4,115\text{m}^2) = 89,185\text{m}^2$ và sau khi bị thu hồi lần hai thì diện tích thửa 97 còn lại là: $(880,4\text{m}^2 - 89,185\text{m}^2) = 791,215\text{m}^2$. Hiện nay, ông Đ-bà H đang quản lý $524,6\text{m}^2$. Do đó, diện tích đất, ông Đ-bà H còn thiếu là: $(791,215\text{m}^2 - 524,6\text{m}^2) = 266,615\text{m}^2$. Diện tích đất $266,615\text{m}^2$ hiện đang nằm trong 415m^2 đất do gia đình ông B quản lý. Ông Đ không tranh chấp 148m^2 đất hiện do ông B-bà T quản lý.

[2.8] Xác định tứ cận thửa đất 97 theo Sơ đồ tại “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” số: AG 013523 ngày 06 tháng 9 năm 2006 trên thực tế là ở vị trí nào, làm cơ sở xác định vị trí $266,615\text{m}^2$ đất còn thiếu của ông Đ-bà H nằm trong 415m^2 đất đang tranh chấp, ngày 15 tháng 8 năm 2022, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng có Công văn số: 721/CV-TA yêu cầu Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, đối chiếu Bản vẽ Sơ đồ vị trí thửa đất 97 tại “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” số: AG 013523 cấp cho ông Đ-bà H với Bản vẽ Sơ đồ vị trí thửa đất, do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng thực hiện ngày 14 tháng 9 năm 2021, để xác định diện tích đất chênh lệch $266,615\text{m}^2$ nằm ở vị trí nào nhưng tại Công văn số: 799/TTKTTNMT-ĐĐKTKT ngày 09 tháng 9 năm 2022, Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng xác định là không thể so sánh vị trí diện tích đất của thửa 97 theo giấy chứng nhận và theo thực tế nằm ở vị trí nào. Do

đó, HĐXX căn cứ vào Bản vẽ Sơ đồ vị trí thửa đất, do Trung tâm thực hiện ngày 14 tháng 9 năm 2021 để giải quyết vụ án.

[2.9] Như phân tích trên, ông Đ yêu cầu ông B trả lại 277,2m² đất trong tổng diện tích đất tranh chấp 415m² nhưng HĐXX chỉ chấp nhận 267m². Ông B phản tố yêu cầu công nhận 415m² đất hiện do gia đình ông B quản lý, sử dụng thuộc quyền sử dụng của gia đình ông B, HĐXX chỉ chấp nhận: 148m².

[2.10] Hiện nay, phần đất phía Bắc của toàn bộ diện tích đất tranh chấp có chiều dài là 27,62m, chiều rộng 7,27m, diện tích: 200,8m²; (*từ cận: Đông: Giáp nhà đất ông B-bà T; Tây: Giáp đường bê tông liên Xã; Nam: Giáp đất ông Đ-bà H đang sử dụng; Bắc: Giáp: Nhà-đất bà Nguyễn Thị Y*); Phần đất còn lại phía Đông, chiều dài 23,4m, chiều rộng: 8,23m, diện tích: 192,6m²; (*từ cận: Đông: Giáp nhà-đất ông B-bà T; Tây: Giáp đất ông Đ-bà H đang sử dụng; Nam: Giáp đường bê tông liên Thôn; Bắc giáp: nhà-đất bà Nguyễn Thị Y*). Cả hai diện tích đất phía Bắc và phía Đông đều có diện tích tương đương nhau và tương ứng với diện tích đất ông B-bà T được sử dụng: 148m². Do đó cả hai diện tích đất này đều có thể giao cho ông B-bà T sử dụng. Tuy nhiên, căn cứ hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng của ông Đ-bà H thì thấy: Tại “Sơ đồ vị trí thửa đất chuyển mục đích sử dụng” đối với ông Đ-bà H theo Quyết định số: 336/QĐ-UBND ngày 23 tháng 5 năm 2008 của UBND huyện V thì diện tích đất ông Đ-bà H xin chuyển từ trồng cây lâu năm lên đất ở là 400m². Phần diện tích đất ở này có chiều dài 25m. Trong trường hợp nếu lấy diện tích phía Đông để giao cho ông B-bà T đủ 148m² thì chiều rộng của phần đất giao cho ông B-bà T, lấy từ ranh giới với nhà-đất ông B theo chiều Đông-Tây là: 148m²: $(20,77m + 12,77m) = 4,4m$. Chiều rộng phần đất giao cho ông B-bà T là 4,4m, trong khi đó theo Sơ đồ giấy chứng nhận cấp cho ông Đ-bà H thì chiều rộng là 25m. Điều này dẫn đến hệ quả là phần diện tích đất 400m² ($16m \times 25m$) mà ông Đ-bà H được UBND huyện V cho chuyển mục đích sử dụng đất ở chỉ còn $16m \times (25m - 4,4m) = 329,6m^2$, sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Đ-bà H. Mặt khác, theo quy định của UBND thành phố Đà Nẵng thì diện tích tách thửa trong trường hợp này tối thiểu là 150m². Do đó, nếu giao cho ông B-bà T đủ diện tích theo quy định thì ngoài việc phải hoàn trả giá trị sử dụng đất, theo giá trị đất ở đối với 70,4m² đất (*nằm trong 148m² đất được giao*) ông

B-bà T còn phải hoàn trả giá trị phần đất giao thêm $02m^2$ (để đủ $150m^2$) theo giá thị trường, trong khi đất các bên tranh chấp là loại đất trồng cây lâu năm và các bên không yêu cầu Tòa án định giá theo giá thị trường đối với đất ở.

[2.11] Do đó, HĐXX giao phần đất phía Bắc cho ông B-bà T sử dụng là phù hợp và cũng không ảnh hưởng đến diện tích đất mà ông V được ông Đ-bà H tặng cho, như đã viện dẫn trên. Phần đất phía Bắc giao cho ông B-bà T có diện tích là: $200,8m^2$, trong đó ông B-bà T được sử dụng $148m^2$ đất. Do đó ông B-bà T phải hoàn trả cho ông Đ-bà H giá trị $52,8m^2$ đất theo giá thị trường là phù hợp.

[2.12] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ-bà H thì mục đích sử dụng của thửa đất 97 là đất trồng cây lâu năm. Năm 2008 ông Đ-bà H chuyển mục đích đất ở đối với $400m^2$ theo Quyết định 336/QĐ-UBND ngày 23/5/2008 của UBND huyện V. Căn cứ Sơ đồ vị trí thửa đất chuyển mục đích theo Quyết định 336/QĐ-UBND ngày 23/5/2008 thì $400m^2$ đất được chuyển nằm ở phía Nam thửa đất, sát đường bê tông liên Thôn, trong khi đó phần đất giao cho ông B-bà T là ở phía Bắc nên $52,8m^2$ đất là loại đất trồng cây lâu năm.

[2.13] Căn cứ Chứng thư thẩm định số: 5220035C/CT-BTCVALUATION của Công ty thẩm định giá BTC thì $01m^2$ đất trồng cây lâu năm tại vị trí tranh chấp có giá trị theo giá thị trường là: 2.365.547đ. Do đó, ông B-bà T phải hoàn trả cho ông Đ-bà H giá trị $52,8m^2$ đất, số tiền là: 124.900.881đ.

[3] Từ những nhận trên, HĐXX chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Công Đ-bà Lê Thị H về việc tranh chấp $267m^2$ đối với ông Đặng Văn B; Buộc ông Đặng Văn B và bà Lê Thị T phải giao trả cho ông Đặng Công Đ và bà Lê Thị H $267m^2$ đất tại Thôn T, xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Công Đ-bà Lê Thị H về việc tranh chấp ($277,2m^2 - 267,0m^2$) $10,2m^2$ đất đối với ông Đặng Văn B; Chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Văn B đối với $148m^2$ đất; Không chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Văn B đối với $267m^2$ tại Thôn T, xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng. Giao cho ông Đặng Văn B-bà Lê Thị T sử dụng $52,8m^2$ đất của ông Đặng Công Đ-bà Lê Thị H; Buộc ông Đặng Văn B-bà Lê Thị T hoàn trả cho ông Đặng Công Đ và bà Lê Thị H, giá trị của $52,8m^2$, theo giá thị trường, số tiền là: 124.900.881đ.

(Diện tích đất buộc ông B-bà T trả cho ông Đ-bà H và diện tích đất giao cho ông B-bà T sử dụng có sơ đồ kèm theo).

[4] Hiện nay, trên diện tích đất buộc ông B-bà T giao trả cho ông Đ-bà H ($267\text{m}^2 - 52,8\text{m}^2$): $214,2\text{m}^2$ có các cây ăn quả nhưng tại phiên tòa, đại diện cho ông B không yêu cầu ông Đ-bà H hoàn trả giá trị cây trồng, do đó HĐXX không đề cập. Đối với các cây trồng gắn liền với phần đất ông B-bà T được giao sử dụng, ông B-bà T quản lý, khai thác.

[5] Đối với yêu cầu của ông B về việc hủy một phần “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số AG 013523, do UBND huyện V cấp cho ông Đ-bà H ngày 06 tháng 9 năm 2006 thì thấy: Như nêu trên, việc UBND huyện V cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số AG 013523 cho ông Đ-bà H đối với 932m^2 tại thửa 97, tờ bản đồ số 16 là trên cơ sở UBND huyện V thu hồi đất của UBND xã Hòa phong, giao cho ông Đ sử dụng theo Quyết định số: 1508/QĐ-UBND, ngày 19 tháng 5 năm 2006 của UBND huyện V. Do đó, không có căn cứ cho rằng UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Đ-bà H đối với thửa đất 97, tờ bản đồ số 16 là trái pháp luật. HĐXX không chấp nhận yêu cầu của ông B về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên. Ông Đ-bà H và ông B-bà T có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản theo quy định tại điểm c, khoản 3 và điểm c, khoản 4 Điều 95 Luật đất đai.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét: 2.000.000đ, chi phí đo đạc: 3.412.000đ; chi phí định giá: 9.000.000đ. Tổng cộng: 14.412.000đ. Số tiền này ông Đ đã nộp và đã chi theo “biên bản giao nhận tiền” ngày 02 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, “Hóa đơn bán hàng” số: 0000285 ngày 14 tháng 9 năm 2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng và “Biên bản thanh lý hợp đồng” của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính BTC Miền Trung. Ông Đ-bà H tranh chấp $277,2\text{m}^2$ đất nhưng HĐXX chỉ chấp nhận 267m^2 . Do đó ông Đ-bà H phải chịu chi phí tố tụng tương ứng với tỉ lệ không được chấp nhận: 3,7%, số tiền là: 533.244đ. Ông B-bà T phải chịu và hoàn cho ông

Đ-bà H chỉ phí tố tụng tương ứng với yêu cầu của ông Đ-bà H được chấp nhận: 93,6%, số tiền là: 13.878.756đ.

[7] Về án phí:

[7.1] Ông Đ-bà H tranh chấp đối với 277,2m² đất nhưng HĐXX chấp nhận yêu cầu đối với 267m² đất. Do đó ông Đ-bà H phải chịu án phí đối với giá trị 10,2m² bị bác yêu cầu, số tiền là $(2.365.547\text{đ}/1\text{m}^2 \times 10,2\text{m}^2) = 24.128.579\text{đ}$, được trừ vào 800.000đ tạm ứng án phí DSST ông Đ-bà H đã nộp (*Biên lai thu án phí, lệ phí Tòa án số: 0008064 ngày 07 tháng 01 năm 2021 của Chi cục Thi hành án huyện V, thành phố Đà Nẵng*). Ông Đ và bà H phải nộp tiếp số tiền án phí là 23.328.679đ.

[7.1] Ông B tranh chấp 415m² đất, HĐXX không chấp nhận đối với 267m² đất. Do đó, số tiền án phí là: $5\% \times (2.365.547\text{đ}/1\text{m}^2 \times 267\text{m}^2) = 31.800.524\text{đ}$ nhưng ông B thuộc diện người cao tuổi, có đơn xin miễn tạm ứng án phí, án phí nên HĐXX miễn toàn bộ án phí DSST cho ông B.

-Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 147, Điều 149; Điều 235 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 164; Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 17, Điều 53; Điểm c, khoản 3; Điểm c, khoản 4 Điều 95 Luật đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1/ Chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Công Đ và bà Lê Thị H về việc tranh chấp quyền sử dụng 267m² đất đối với ông Đặng Văn B.

1.1 Buộc ông Đặng Văn B và bà Lê Thị T phải giao trả cho ông Đặng Công Đ và bà Lê Thị H 214,2m² đất tại thôn T, xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng. Phần đất giao trả (*hình chữ L*) có tứ cận: Đông giáp: Nhà-đất ông Đặng Văn B (dài 26,7m); Tây: Giáp đất ông Đặng Công Đ-bà Lê Thị H đang sử dụng; Nam: Đoạn 8,23m: Giáp đường bê tông liên Thôn; Đoạn 18,7m (11,40m + 7,30m): Giáp đất ông Đặng Công Đ-bà Lê Thị H đang sử dụng; Bắc: Giáp phần đất giao cho ông Đặng Văn B và bà Lê Thị T sử dụng (dài 27,62m).

(Diện tích đất buộc ông Đặng Văn B và bà Lê Thị T giao trả cho ông Đặng Công Đ và bà Lê Thị H có sơ đồ kèm theo).

1.2 Buộc ông Đặng Văn B và bà Lê Thị T phải hoàn trả cho ông Đặng Công Đ và bà Lê Thị H giá trị của 52,8m² đất, số tiền là: 124.900.881đ.

1.3 Kể từ khi ông Đặng Công Đ và bà Lê Thị H yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Đặng Văn B và bà Lê Thị Tổ 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 Bộ luật dân sự.

2/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Công Đ và bà Lê Thị H về việc buộc ông Đặng Văn B và bà Lê Thị Tổ phải giao trả 10,2m² đất tại thôn T, xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng.

3/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Đặng Văn B về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với ông Đặng Công Đ-bà Lê Thị H.

3.1 Giao cho ông Đặng Văn B và bà Lê Thị Tổ sử dụng lô đất có diện tích: 200,8m² (trong đó có 52,8m² đất đã hoàn trả giá trị sử dụng cho ông Đặng Công Đ và bà Lê Thị H) tại thôn T, xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng.

3.2 Diện tích đất giao cho ông Đặng Văn B và bà Lê Thị T sử dụng (*hình chữ nhật*) có tứ cận: Đông giáp: Nhà-đất ông Đặng Văn B (rộng 7,27m); Tây: Giáp đường bê tông liên Xã (*đường B*), rộng 7,27m; Nam: Giáp đất ông Đặng Công Đ-bà Lê Thị H đang sử dụng, dài: 27,62m; Bắc: Giáp nhà-đất bà Nguyễn Thị Y (dài 27,62m).

(Diện tích đất giao cho ông Đặng Văn B và bà Lê Thị T sử dụng có sơ đồ kèm theo).

4/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đặng Văn B về việc:

4.1 Tranh chấp 267m² đất tại thôn T, xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng, đối với ông Đặng Công Đ-bà Lê Thị H.

4.2 Chính lý một phần “*Giấy chứng quyền sử dụng đất*” số AG 013523, do UBND huyện V cấp cho ông Đặng Công Đ và bà Lê Thị H ngày 06 tháng 9 năm 2006.

4.3 Ông Đặng Công Đ-bà Lê Thị H và ông Đặng Văn B-bà Lê Thị Tổ có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý biên động và đăng ký quyền sử dụng đất.

5/ Chi phí tố tụng:

5.1 Buộc ông Đặng Văn B-bà Lê Thị Tổ phải hoàn cho ông Đặng Công Đ-bà Lê Thị H số tiền là: 13.878.756đ.

5.2 Ông Đặng Công Đ và bà Lê Thị H phải chịu 533.244đ (đã nộp, đã chi).

6/ Án phí DSST:

6.1 Ông Đặng Công Đ và bà Lê Thị H phải chịu số tiền: 24.128.579đ, được trừ vào 800.000đ tạm ứng án phí DSST ông Đặng Công Đ và bà Lê Thị H đã nộp (*Biên lai thu án phí, lệ phí Tòa án số: 0008064 ngày 07 tháng 01 năm 2021 của Chi cục Thi hành án huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng*). Ông Đặng Công Đ và bà Lê Thị H phải nộp tiếp số tiền án phí là 23.328.679đ.

6.2 Miễn cho ông Đặng Văn B, toàn bộ số tiền án phí DSST, số tiền là 31.800.524đ.

7/ Trong trường hợp bản án được thi hành án 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

8/ Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận (*hoặc niêm yết*) bản án.

Nơi nhận

-Các đương sự;
-VKSND TP Đà Nẵng;
-Cục THADS TP Đà Nẵng;
-Lưu hồ sơ

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**(đã ký)
Trương Chí Trung**