

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN CẨM LỆ - TP. ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 67/2021/DS-ST

Ngày 28/5/2021

V/v tranh chấp quyền sử dụng  
đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CẨM LỆ - TP. ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phùng Văn Nhó

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Đặng Văn Khánh  
Ông Nguyễn Văn Du

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Dự, 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:** Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy, Kiểm sát viên.

Vào 28 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 29/2018/TLST-DS ngày 26 tháng 01 năm 2018 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2021/QĐST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2021; Thông báo mở lại phiên tòa số: 45/2021/TB-TA ngày 14 tháng 4 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 37/2021/QĐST-DS ngày 29 tháng 4 năm 2021 giữa:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bích V, sinh năm 1974; Địa chỉ: Tổ 89, phường H T Đ, quận H C, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Hồng N, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số 81 đường P V T, phường K T, quận C L, thành phố Đà Nẵng. Ông N có mặt

- Bị đơn: Bà Huỳnh Thị Đoan T, sinh năm 1986 và ông Phạm H, sinh năm 1982; Cùng địa chỉ: Tổ 08, phường H M, quận L C, thành phố Đà Nẵng; Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Võ Thị N, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số nhà 1050 đường T C, tổ 21, phường H P, quận C L, thành phố Đà Nẵng. Bà N có mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Hồng N, sinh năm 1973 và bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1977; Cùng địa chỉ: Số 81 đường P V T, phường K T, quận C L, thành phố Đà Nẵng. Ông N có mặt, bà H có đơn xin vắng mặt.

2. Ông Trương Minh N, sinh năm 1969; Địa chỉ: Tổ 89, phường H T Đ, quận C L, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân phường H A, quận C L, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: Số 01 đường H A 6, phường H A, quận C L, thành phố Đà Nẵng. vắng mặt

4. Ủy ban nhân dân quận C L, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: Số 40 đường Ô Í Đ, quận C L, thành phố Đà Nẵng. vắng mặt

5. Ông Nguyễn Ái T; Địa chỉ: K428/29/42 đường T Đ, tổ 43, phường H A, quận C L, thành phố Đà Nẵng. vắng mặt

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng N trình bày:**

Vào ngày 20/02/2009, bà Nguyễn Thị Bích V đã được UBND quận Cẩm Lệ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1389, tờ bản đồ số 07, địa chỉ thửa đất tổ 50, phường Hòa An, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng, diện tích 123,5m<sup>2</sup>. Đến năm 2018 do có nhu cầu xây dựng nhà để ở thì được biết bà Huỳnh Thị Đoan T và ông Phạm H đã xây dựng ngôi nhà cấp 4 trên diện tích đất mà bà V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của bà V, đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Huỳnh Thị Đoan T và ông Phạm H phải trả lại phần diện tích đất mà bà V đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận. Đồng thời bà V sẽ hỗ trợ cho bà T và ông H giá trị nhà theo kết luận của chứng thư thẩm định giá số tiền 138.715.580 đồng.

**Bị đơn bà Huỳnh Thị Đoan T, ông Phạm H và người đại diện theo ủy quyền của bà T, bà Võ Thị N trình bày:**

Ngày 08/6/2012 vợ chồng bà T có nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị K một lô đất có diện tích 123,5m<sup>2</sup> tại thửa đất số 1393, tờ bản đồ số 7, địa chỉ tổ 50, phường H A, quận C L, thành phố Đà Nẵng. Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng bà T tiến hành xây dựng ngôi nhà cấp 4 trên diện tích được cấp trên với giá trị xây dựng là 215.000.000 đồng. Nay bà Nguyễn Thị Bích V khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà T phải trả lại lô đất trên cho bà V với lý do vợ chồng bà T đã xây dựng nhà trên phần đất của bà V, bà V đồng ý hỗ trợ cho vợ chồng bà T giá trị xây dựng ngôi nhà theo kết quả thẩm định là 138.715.580 đồng. Việc bà T xây dựng nhà trên diện tích đất trên không phải do vợ chồng bà tự ý xây dựng mà do cán bộ phường và quận đã xác định mốc giới thửa đất của bà V là của vợ chồng bà T nên vợ chồng bà T mới nhầm lẫn và cho rằng đó là đất của mình nên mới xây dựng nhà trên đất. Nay vợ

chồng bà T biết lô đất có diện tích 123,5m<sup>2</sup> tại thửa đất số 1393, tờ bản đồ số 07, địa chỉ tổ 50, phường H A, quận C L, thành phố Đà Nẵng hiện nay ông L đã xây dựng nhà nên vợ chồng bà T chỉ đồng ý trả lại đất cho bà V khi ông L trả lại đất cho bà T.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng N và bà Nguyễn Thị Kim H trình bày:**

Ngày 14/4/2017, vợ chồng ông bà có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Bích V để nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 123,5m<sup>2</sup> tại thửa đất số 1389, tờ bản đồ số 07, địa chỉ thửa đất tổ 50, phường H A, quận C L, thành phố Đà Nẵng. Sau khi nhận chuyển nhượng, trong lúc lập hồ sơ chuyển nhượng thì vợ chồng bà phát hiện đất của bà V hiện nay đã do vợ chồng bà Huỳnh Thị Đoan T xây dựng. Nay bà V khởi kiện yêu cầu bà T phải trả lại phần diện tích đất của bà V vợ chồng bà thống nhất ý kiến của bà V. Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng bà V, ông bà không yêu cầu trong vụ án này, ông bà đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà V, sau này vợ chồng ông bà và vợ chồng bà V sẽ tự giải quyết thỏa thuận với nhau.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Minh N trình bày:**

Thửa đất số 1389, tờ bản đồ số 07, địa chỉ thửa đất tổ 50, phường H A, quận C L, thành phố Đà Nẵng là tài sản riêng của bà V. Nay bà V khởi kiện ông không có ý kiến gì và đồng ý với yêu cầu của bà V.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và HĐXX đã chấp hành đúng các quy định của BLTTDS.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích V, buộc bà Huỳnh Thị Đoan T và ông Phạm H phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Bích V thửa đất số 1389, tờ bản đồ số 07, diện tích 123,5m<sup>2</sup> địa chỉ thửa đất tổ 50, phường H A, quận C L, thành phố Đà Nẵng. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc trả cho vợ chồng bà T, ông H giá trị nhà theo chứng thư thẩm định giá là 138.715.580 đồng. Do bà V đã trả giá trị nhà nên đề nghị HĐXX giao phần diện tích nhà cấp 4 cho bà V được sở hữu, sử dụng là phù hợp và giải quyết triệt để vụ án.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Về thủ tục tố tụng:*

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường H A; Ủy ban nhân dân quận C L, ông Nguyễn Ái T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa, HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

*Về nội dung:*

[2] Bà Nguyễn Thị Bích V được Ủy ban nhân dân quận Cẩm Lệ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 912941 ngày 12 tháng 02 năm 2009 đối với thửa đất số 1389, tờ bản đồ số 07, diện tích 123,5m<sup>2</sup> địa chỉ thửa đất tổ 50, phường H A, quận C L, thành phố Đà Nẵng. Năm 2017, khi làm thủ tục chuyển nhượng lô đất nêu trên thì được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Cẩm Lệ trả lời lô đất của bà hiện đã có người khác xây dựng nhà. Sau khi tìm hiểu bà được biết người xây dựng nhà trên đất của bà là vợ chồng bà Huỳnh Thị Đoan T và ông Phạm H. Nay bà yêu cầu Tòa án buộc bà T ông H phải trả lại đất cho bà, bà sẽ trả cho vợ chồng bà T giá trị nhà trên đất theo kết quả định giá tại Tòa án.

[3] Bị đơn bà Huỳnh Thị Đoan T, ông Phạm H thừa nhận việc vợ chồng ông bà có xây dựng nhà nhằm trên đất của bà V nhưng xác định không phải do lỗi của ông bà mà do chính quyền địa phương chỉ sai vị trí. Hơn nữa, thửa đất số 1393, tờ bản đồ số 7 hiện nay của vợ chồng bà cũng đã có người khác xây dựng nhà trên đất nên bà chỉ đồng ý trả lại đất cho bà V khi bà được người khác trả lại thửa đất số 1393, tờ bản đồ số 7 cho vợ chồng bà.

*Căn cứ lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, HĐXX nhận định:*

[4] Căn cứ Thông báo về việc chưa xử lý hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 903/TB-CNVPĐK ngày 29 tháng 7 năm 2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Cẩm Lệ, căn cứ lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn, HĐXX có căn cứ xác định ngôi nhà cấp 4 có kết cấu móng, cột, giằng, seno bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái lợp tôn, diện tích 50m<sup>2</sup> do bà Huỳnh Thị Đoan T, ông Phạm H xây dựng trên thửa đất số 1389, tờ bản đồ số 7, diện tích 123,5m<sup>2</sup> địa chỉ thửa đất tổ 50, phường Hòa An, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng của bà Nguyễn Thị Bích V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AO 912941 ngày 12 tháng 02 năm 2009. Như vậy, khẳng định có việc bà T, ông H xây dựng nhà nhằm trên đất của bà V.

[5] Đối với việc xác định lỗi do việc xây dựng nhà, HĐXX xét thấy, nguyên đơn bà V không có lỗi gì trong việc bà T, ông H xây dựng nhà trên đất của bà, bà không biết và cũng nhằm lẫn lô đất của bà được cấp nằm cạnh nhà của bà T, ông H trong một thời gian dài, khi có việc chuyển nhượng cho ông N, bà H thì bà mới biết có việc xây nhà nhằm này. Đối với lỗi của bà T, bà T cho rằng vợ chồng bà không có lỗi gì trong việc xây dựng nhà, lỗi là ở các cơ quan chính quyền đã chỉ và cắm mốc sai lô đất của bà nhưng bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh về việc các cơ quan nhà nước đã chỉ vị trí xây dựng nhà cho bà, Ủy ban nhân dân phường H A, Văn phòng đăng ký đất đai tại quận C L cũng không khẳng định việc đã chỉ

mốc giới cho bà xây dựng nhà. HĐXX cho rằng, việc xây dựng nhầm nhà trên đất cũng do lỗi từ vợ chồng bà là không xác minh, tìm hiểu kỹ về vị trí lô đất của mình để xảy ra việc xây dựng nhà nhầm trên đất. Do vậy, vợ chồng bà T phải trả lại đất cho bà V là hoàn toàn phù hợp với các quy định tại Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 166, 170 Luật đất đai năm 2013.

[6] Đối với ý kiến của bà T, ông H cho rằng thửa đất của ông bà hiện nay người khác đã xây dựng nhà trên đất, ông bà đề nghị nhận lại được đất thì mới trả lại đất cho bà V là không có cơ sở bởi lẽ, yêu cầu của bà V trong vụ án này là hoàn toàn có căn cứ, việc bà T, ông H xây dựng nhà trên đất của bà V là chiếm hữu tài sản của bà V được nhà nước bảo vệ nên đây là một quan hệ độc lập với yêu cầu của bà T, ông H. Trong trường hợp ông bà cho rằng có người khác xây dựng nhà trên đất của ông bà thì có quyền khởi kiện ở một vụ án khác để đòi lại đất của mình. HĐXX không xem xét yêu cầu này của ông bà.

[7] Như đã nhận định nêu trên, bà T ông H phải trả lại đất cho bà V, bà V không có lỗi gì trong việc xây dựng nhà nên lẽ ra phải buộc bà T ông H phải tháo dỡ nhà để trả lại đất cho bà V nhưng bà V tự nguyện thôi trả cho bà T ông H giá trị nhà theo kết quả định giá tại Chứng thư thẩm định giá của Công ty CP Tư vấn Tài chính và Giá cả Quảng Nam là 138.715.580 đồng. Ngoài ra, tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý hỗ trợ thêm cho bị đơn 11.284.420 đồng. Tổng cộng, bà V hỗ trợ cho bà T, ông H số tiền 150.000.000 đồng. Xét đây là sự tự nguyện của bà V nên cần ghi nhận, do bà V đã trả giá trị nhà cho bà T, ông H nên cần giao ngôi nhà có diện tích 50m<sup>2</sup> cho bà V sở hữu, sử dụng là phù hợp, giải quyết toàn diện vụ án, đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án.

[8] Ngoài ra, trong vụ án, bà V hiện đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Hồng N, bà Nguyễn Thị Kim H nhưng do ông N, bà H không có yêu cầu và không tranh chấp với bà V nên HĐXX không xem xét, trong trường hợp có tranh chấp xảy ra, ông N bà H có quyền khởi kiện bằng một vụ án độc lập khác.

[9] Từ những nhận định nêu trên, HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V, buộc bà T ông H phải trả lại cho bà V diện tích đất 123,5m<sup>2</sup> tại thửa đất số 1389, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại địa chỉ tổ 50, phường H A, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Đất đã được Ủy ban nhân dân quận Cẩm Lệ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số: AO 912941 ngày 12 tháng 02 năm 2009 cho bà Nguyễn Thị Bích V. Ghi nhận sự tự nguyện của bà V về việc thôi trả cho bà T, ông H số tiền 150.000.000 đồng, trong đó 138.715.580 đồng giá trị nhà trên đất và 11.284.420 đồng chi phí hỗ trợ di dời. Giao nhà cấp 4 có kết cấu có kết cấu ngôi nhà cấp 4 có kết cấu móng, cột, giằng, sêno bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái lợp tôn, diện tích 50m<sup>2</sup> cho bà V sở hữu sử dụng.

[10] Đối với ông Nguyễn Ái T người thuê nhà của bà T, ông H mặc dù đã được triệu tập nhưng không có ý kiến liên quan đến việc thuê nhà. Trong trường

hợp ông T và bà T, ông H có tranh chấp liên quan đến hợp đồng thuê nhà thì có thể tự thỏa thuận hoặc đề nghị Tòa án giải quyết liên quan đến vụ án khác.

[11] Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn ông T, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng.

[12] Chi phí thẩm định giá tài sản 3.500.000 đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích V tự nguyên chịu, đã nộp và đã chi xong.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ: Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 5 Điều 166, Điều 170 Luật đất đai năm 2013; Các điều 91, 147, 157, 158, 227, 228, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích V về việc yêu cầu trả lại đất đối với bị đơn bà Huỳnh Thị Đoan T, ông Phạm H.

*Tuyên xử:*

1. Buộc bà Huỳnh Thị Đoan T, ông phải trả cho bà Nguyễn Thị Bích V thửa đất diện tích đất 123,5m<sup>2</sup> tại thửa đất số 1389, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại địa chỉ tổ 50, phường H A, quận C L, thành phố Đà Nẵng. Đất đã được Ủy ban nhân dân quận Cẩm Lệ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số: AO 912941 ngày 12 tháng 02 năm 2009 cho bà Nguyễn Thị Bích V.

Đất có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường bê tông; Phía Tây giáp đất trống; Phía Nam giáp nhà bà K; Phía Bắc giáp nhà và đất của ông Đ.

2. Giao nhà cấp 4 có kết cấu kết cấu móng, cột, giằng, sêno bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái lợp tôn, diện tích 50m<sup>2</sup> tọa lạc trên thửa đất số 1389, tờ bản đồ số 7, địa chỉ tổ 50, phường H A, quận C L, thành phố Đà Nẵng cho bà Nguyễn Thị Bích V được sở hữu.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Bích V về việc hỗ trợ cho bà Huỳnh Thị Đoan T và ông Phạm H 150.000.000 đồng, trong đó 138.715.580 đồng giá trị nhà trên đất và 11.284.420 đồng chi phí hỗ trợ di dời.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án 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.

4. Án phí dân sự sơ thẩm bà Huỳnh Thị Đoan T, ông Phạm H phải chịu 300.000 đồng.

Hoàn cho bà Nguyễn Thị Bích V 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 000258 ngày 25/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

5. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng và chi phí thẩm định giá tài sản 3.500.000 đồng bà Nguyễn Thị Bích V tự nguyện chịu. Đã nộp và đã chi xong.

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

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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- Chi cục THADS Q. Cẩm Lệ;
- VKSND Q. Cẩm Lệ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Phùng Văn Nhó**

