

Bản án số: 172/2021/DSPT

Ngày: 14-10-2021

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất  
và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận  
quyền sử dụng đất, quyền sở hữu  
nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Phạm Việt Cường.**

*Các Thẩm phán:* Ông **Trương Minh Tuấn.**  
Ông **Nguyễn Cường.**

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà **Đương Thị Tuyết Trinh** - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:*** Ông **Trần Viết Tuấn** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14-10-2021 tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 117/2021/TLPT-DS ngày 12-01-2021 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2020/DS-ST ngày 08-12-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 59/2021/QĐXX ngày 27-9-2021, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:***

**1.** Ông **Nguyễn Thạc M**, sinh năm 1955; địa chỉ cư trú: Số 113/4 Đường L, tổ 42, phường A, quận S1, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

**2.** Bà **Nguyễn Thị Phương T**, sinh năm 1966; địa chỉ cư trú: Số 113/4 Đường L, tổ 42, phường A, quận S1, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

***- Bị đơn:***

**1.** Ông **Hứa Văn S**, sinh năm 1955; địa chỉ cư trú: Số 115 Đường L, tổ 42, phường A, quận S1, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

**2.** Bà **Trần Thị Lệ H**, sinh năm 1955; địa chỉ cư trú: Số 115 Đường L, tổ 42

phường A, quận S1, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Hợp đồng ủy quyền ngày 27-8-2020):* Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1985; địa chỉ cư trú: Tổ 89, phường A1, quận S1, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân quận S1, thành phố Đà Nẵng; địa chỉ: Số 02 đường Đ, quận S1, thành phố Đà Nẵng.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Văn Th - Chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường quận S1, thành phố Đà Nẵng (Giấy ủy quyền số 2489/GUQ-UBND ngày 18-11-2020), vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### ***Nguyên đơn trình bày:***

Năm 1992, vợ chồng tôi (Nguyễn Thạc M, Nguyễn Thị Phương T) và vợ chồng ông Hứa Văn S, bà Trần Thị Lệ H cùng chung nhau mua 01 thửa đất của ông Đặng Công Đạt tại phường A, quận S1, thành phố Đà Nẵng có diện tích 459 m<sup>2</sup>. Đến năm 1996, hai bên gia đình xác định ranh giới và chia thửa đất làm hai phần, mỗi bên quản lý, sử dụng một phần. Sau khi chia đất, vợ chồng tôi xây dựng 01 ngôi nhà tạm trên thửa đất của mình. Năm 1997, Tổ công tác 60/CP tiến hành đo vẽ hiện trạng diện tích nhà đất của chúng tôi là 233,90 m<sup>2</sup>. Từ năm 1997 trở đi, gia đình luôn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế nhà đất hàng năm đối với thửa đất này. Năm 2001, gia đình tôi được Sở Địa chính nhà đất thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận tạm thời, với diện tích xây dựng là 9 m<sup>2</sup>, trên diện tích đất là 233,90 m<sup>2</sup>. Năm 2002, gia đình tôi có nhu cầu làm nhà ở trên thửa đất của mình, thì phát hiện ranh giới phân chia của hai gia đình đã bị sai lệch, gia đình ông S và bà H đã lấn chiếm 01 phần diện tích đất của gia đình tôi. Hai bên gia đình cũng trao đổi vấn đề đất với nhau nhưng thời điểm đó, do nhu cầu về nhà ở và sự hiểu biết pháp luật còn hạn chế nên tạm gác lại để xây dựng nhà ở mà không khởi kiện tranh chấp đất đai. Cuối năm 2017, thành phố Đà Nẵng tiến hành quy hoạch mở đường qua phần đất của hai bên gia đình. Gia đình chúng tôi đồng ý chủ trương quy hoạch của Nhà nước và đồng ý bàn giao mặt bằng để mở đường. Sau đó, thửa đất của gia đình tôi đã được đo đạc và được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) quận S1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 803798 ngày 14-11-2018, với diện tích xây dựng 83,9 m<sup>2</sup>, trên diện tích đất 148,5 m<sup>2</sup>. Sau khi cắt đi phần đất đã bàn giao theo quy hoạch, thì được biết chính xác gia đình ông S, bà H đã lấn chiếm 12,9 m<sup>2</sup> đất của gia đình tôi và xây dựng nhà trên phần diện tích đất lấn chiếm. Chúng tôi đã nói chuyện với vợ chồng ông S, bà H nhưng không giải quyết được, do đó đã gửi đơn đến UBND phường A để hòa giải tranh chấp đất đai theo quy định nhưng gia đình ông S, bà H vẫn không hợp tác giải quyết. Theo kết quả đo đạc của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng đối với nhà và đất của hai bên, thì chúng tôi biết được diện tích đất chồng lấn là 13,9 m<sup>2</sup>.

Nay, chúng tôi yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông S, bà H phải trả lại phần

diện tích đất lấn chiếm là 13,9 m<sup>2</sup> (chiều ngang 1,44 m x 1,09 m, chiều dài 11, 05 m x 11,07 m) và tháo dỡ phần xây dựng trên đất.

Chúng tôi thống nhất với Sơ đồ, vị trí thửa đất của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng ngày 15-5-2020 và Chứng thư thẩm định giá ngày 07-10-2020 về kết quả định giá tài sản của Công ty Cổ phần thẩm định giá BTC Value - Chi nhánh Đà Nẵng đối với đất và tài sản khác gắn liền trên đất đang tranh chấp tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 16, tại tổ 42, phường A, quận S1, thành phố Đà Nẵng, có số tiền là 786.100.099 đồng. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu hủy 01 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 803798 ngày 14-11-2018 do UBND quận S1 cấp đứng tên chúng tôi.

***Bị đơn trình bày:***

Tháng 12-1992, vợ chồng tôi (Hứa Văn S, Trần Thị Lệ H) nhận chuyển nhượng của ông Đặng Công Đạt thửa đất có diện tích 374 m<sup>2</sup> tại phường A, quận S1, thành phố Đà Nẵng. Đến năm 1998, có nhượng lại ½ diện tích đất cho vợ chồng ông M, bà T để làm nhà và sử dụng ổn định cho đến nay. Năm 2000, gia đình tôi được Sở Địa chính nhà đất thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận tạm thời quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở (hồ sơ gốc số 18335), với diện tích sử dụng là 224 m<sup>2</sup>. Ngày 15-9-2002, UBND thành phố Đà Nẵng ra Quyết định số 23106/QĐ-UB thu hồi 25,30 m<sup>2</sup> đất của chúng tôi để xây dựng cống thoát nước đường L. Ngày 09-6-2004, chúng tôi được UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (hồ sơ gốc số 75851), với diện tích sử dụng là 198,70 m<sup>2</sup>. Cũng vào khoảng thời gian này, chúng tôi được UBND quận S1 cấp Giấy phép xây dựng, sửa chữa công trình và đã tiến hành xây dựng khu nhà trọ theo giấy phép được cấp. Theo nội dung giấy phép được cấp, chúng tôi xây khu nhà trọ sát tường nhà ở của chúng tôi. Từ đó đến nay, chúng tôi sử dụng ổn định phần đất và nhà ở của mình, mà không ai có tranh chấp.

Ngày 25-10-2016, UBND quận S1 có Quyết định số 5136/QĐ-UBND thu hồi diện tích 91,3 m<sup>2</sup> đất của chúng tôi và thời điểm này chúng tôi hiến 1,7 m<sup>2</sup> đất để thực hiện Dự án khu dân cư Bàu Gia Phước. Trong số 91,3 m<sup>2</sup> bị thu hồi, có 60 m<sup>2</sup> đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 31,3 m<sup>2</sup> nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần diện tích đất nằm ngoài này là do chúng tôi chưa kê khai để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng đã sử dụng ổn định thực tế từ trước đến nay và không có tranh chấp gì. Năm 2019, chúng tôi có xây lại nhà trên nền nhà cũ để tiện trong việc sinh hoạt (được UBND quận S1 cấp Giấy phép xây dựng). Khu nhà trọ được xây dựng trước đây vẫn còn nguyên.

Năm 2018, vợ chồng ông M, bà T làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T là vợ ông M có đề nghị và được vợ chồng tôi ký xác nhận tứ cận để hoàn tất thủ tục. Khi ký tứ cận, do tin tưởng nhau nên vợ chồng tôi ký mà không xem lại văn bản. Đầu năm 2019, sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông M, bà T lập tức kiện vợ chồng tôi lấn đất của gia đình ông, bà một cách vô căn cứ. Vì vậy, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì thửa đất này được phân định ranh giới rõ ràng, sử dụng ổn định từ

năm 1998 đến nay, nên không thể xảy ra việc lấn chiếm.

*Tại Đơn phản tố ngày 05-02-2020, bị đơn ông Hứa Văn S, bà Trần Thị Lệ H yêu cầu:*

- Đề nghị công nhận cho ông Hứa Văn S, bà Trần Thị Lệ H được quyền sử dụng đối với phần diện tích đất tranh chấp là 13,9 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 16, địa chỉ tổ 42, phường A, quận S1, thành phố Đà Nẵng; hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 803789 ngày 14-11-2018 do UBND quận S1, thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Nguyễn Thạc M, bà Nguyễn Thị Phương T đối với phần diện tích đất 13,9 m<sup>2</sup> được công nhận cho ông S, bà H.

- Thống nhất với Sơ đồ vị trí thửa đất của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng ngày 15-5-2020 và số tiền là 786.100.099 đồng tại Chứng thư thẩm định giá ngày 07-10-2020 về kết quả định giá tài sản của Công ty Cổ phần thẩm định giá BTC Value - Chi nhánh Đà Nẵng đối với đất và tài sản khác gắn liền trên đất đang tranh chấp tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 16, tại tổ 42, phường A, quận S1, thành phố Đà Nẵng.

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

*Người đại diện theo ủy quyền của UBND quận S1 trình bày.*

Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thạc M và bà Nguyễn Thị Phương T đang lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận S1. Chữ ký tại phần “Tình hình biến động ranh giới thửa đất cấp GCN” do cán bộ thụ lý viết và đưa chủ sử dụng đất đọc và ký vào. Chữ ký là đúng của bà T, còn chữ viết là cán bộ chuyên môn viết.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 803789 ngày 14-11-2018, do UBND quận S1, thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Nguyễn Thạc M, bà Nguyễn Thị Phương T đảm bảo đúng quy trình của thủ tục hành chính, đúng quy định của pháp luật về đất đai. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2020/DS-ST ngày 08-12-2020, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng:*

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 37, Điều 147, các Điều 266, 267, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 166, 168, 202 của Luật Đất đai; các Điều 175, 176 của 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.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của ông Nguyễn Thạc M, bà Nguyễn Thị Phương T đối với ông Hứa Văn S, bà Trần Thị Lệ H.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hứa Văn S, bà Trần Thị Lệ H đối với ông Nguyễn Thạc M, bà Nguyễn Thị Phương T về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt”; tuyên xử:

**1. Công nhận cho ông Hứa Văn S, bà Trần Thị Lệ H được quyền sử dụng**

phần diện tích đất 13,9 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 17 (theo Giấy chứng nhận tờ bản đồ số 16), địa chỉ tổ 42, phường A, quận S1, thành phố Đà Nẵng, có tứ cận: Phía Đông giáp nhà ông Nguyễn Thạc M; phía Tây giáp nhà ông Hứa Văn S; phía Nam giáp đường L; phía Bắc giáp đường kiệt. Trên diện tích đất có 01 phần nhà cấp 4 do ông Hứa Văn S và bà Trần Thị Lệ H xây dựng, gồm 03 toilet trong phòng, 01 phần của toilet quây bán hàng và 01 phần cửa sắt giáp đường L; diện tích xây dựng 13,9 m<sup>2</sup>; kết cấu móng đá, tường xây trát vữa, nền xi măng, mái lợp tôn, xà gỗ gỗ, trần lafong nhựa, cửa toilet bằng nhựa (có sơ đồ kèm theo).

2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 803789 ngày 14-11-2018 do UBND quận S1, thành phố Đà Nẵng cấp đứng tên ông Nguyễn Thạc M, bà Nguyễn Thị Phương T đối với phần diện tích đất 13,9 m<sup>2</sup> được công nhận cho ông Hứa Văn S và bà Trần Thị Lệ H

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh, chỉnh lý biên động cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 15-12-2020, ông Nguyễn Thạc M và bà Nguyễn Thị Phương T kháng cáo bản án sơ thẩm.

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Ngày 15-12-2020, nguyên đơn (ông M, bà T) kháng cáo toàn bộ bản án. Đơn kháng cáo của các đương sự là trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, người kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận đơn khởi kiện buộc bị đơn phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 13,9 m<sup>2</sup> và tháo dỡ phần xây dựng trên đất; phía bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Như vậy, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thạc M và bà Nguyễn Thị Phương T; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của các đương sự:

Các đương sự kháng cáo toàn bộ bản án, do đó Hội đồng xét xử xem xét các vấn đề:

[2.1]. Về tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, bị đơn phản tố “Yêu

cầu hủy quyết định cá biệt; đơn phản tố của bị đơn là trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng thụ lý, giải quyết và xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34 và Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn có yêu cầu phản tố vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện theo ủy quyền có mặt. Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2]. Về nội dung:

[2.2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Năm 1992, nguyên đơn (ông Nguyễn Thạc M, bà Nguyễn Thị Phương T) với bị đơn (ông Hứa Văn S, bà Trần Thị Lệ H) cùng chung nhau mua 01 thửa đất có diện tích 459 m<sup>2</sup> tại tổ 28 An Cư 3 (nay là tổ 42), phường A, quận S1, thành phố Đà Nẵng của ông Đặng Công Đạt. Đến năm 1996, các bên phân chia thành 02 thửa đất và sau đó, ông M và bà T được Sở Địa chính - Nhà đất thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận tạm thời quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 01-6-2001 đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 1, tổ 28, tại phường A, quận S1, thành phố Đà Nẵng, có diện tích là 233,90 m<sup>2</sup>; còn vợ chồng ông S và bà H được Sở Địa chính - Nhà đất thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận tạm thời quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 22-12-2000 đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 16, địa chỉ K 134/1 Đường L, phường A, quận S1, thành phố Đà Nẵng, có diện tích là 224 m<sup>2</sup> và đến ngày 09-6-2004, ông S và bà H được UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 24030100858.

Năm 2002, cả hai gia đình đều bị giải tỏa và bị UBND thành phố Đà Nẵng thu hồi một phần diện tích đất để xây dựng cống thoát nước đường L. Đến năm 2016, tiếp tục bị giải tỏa và UBND quận S1 thu hồi một phần diện tích đất để thực hiện Dự án khu dân cư Bàu Gia Phước, phường A, cùng thời điểm này, bị đơn hiến một phần đất cho Nhà nước. Sau khi thu hồi, giải tỏa thì diện tích đất còn lại của nguyên đơn được UBND quận S1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 803789 ngày 14-11-2018 với diện tích đất là 148,5 m<sup>2</sup>; diện tích đất còn lại của bị đơn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 24030100858 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09-6-2004 là 137 m<sup>2</sup> đất ở.

Nguyên đơn (ông M, bà T) cho rằng, trong năm 2002, do gia đình có nhu cầu làm nhà ở thì phát hiện ranh giới phân chia của hai gia đình đã bị sai lệch, phía bị đơn (ông S, bà H) đã lấn chiếm 01 phần diện tích đất của gia đình ông, bà nhưng vào thời điểm đó, do nhu cầu về nhà ở và sự hiểu biết pháp luật còn hạn chế, nên tạm gác lại để xây dựng nhà ở mà không khởi kiện tranh chấp đất đai. Đến cuối năm 2017, khi tiến hành làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận thửa đất, thông qua kết quả đo đạc ranh giới, mốc giới thửa đất thì được biết bị đơn đã lấn chiếm sang đất

nhà ông, bà phần diện tích là 12,9 m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng là 13,9 m<sup>2</sup>) và xây dựng nhà trên phần diện tích đất lấn chiếm. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại phần diện tích đất là 13,9 m<sup>2</sup> (chiều ngang 1,44 m x 1,09 m, chiều dài 11,05 m x 11,07 m) và tháo dỡ phần xây dựng trái phép. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn (ông S, bà H) đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 803798 do UBND quận S1 cấp ngày 14-11-2018 đứng tên của nguyên đơn và đề nghị công nhận phần diện tích đất 13,9 m<sup>2</sup> cho bị đơn thì ông, bà không chấp nhận.

Còn bị đơn (ông S, bà H) cũng như người đại diện theo ủy quyền không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì thửa đất do ông, bà đang sử dụng được phân định ranh giới rõ ràng, ổn định từ năm 1998 đến nay, không có việc lấn chiếm như nguyên đơn trình bày, nên không đồng ý trả lại phần diện tích đất là 13,9 m<sup>2</sup> cho phía nguyên đơn. Khi ông, bà tiến hành xây dựng trên phần diện tích đất tranh chấp đã được UBND quận S1 cấp Giấy phép xây dựng nhà trọ vào năm 2004 và có sự cam kết của nguyên đơn. Do đó, ông, bà phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ở số CP 803798 do UBND quận S1 cấp ngày 14-11-2018 đứng tên ông Nguyễn Thạc M, bà Nguyễn Thị Phương T và đề nghị công nhận phần diện tích đất 13,9 m<sup>2</sup> đang tranh chấp mà ông, bà đang sử dụng là của gia đình ông, bà.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Theo kết quả đo đạc tại Sơ đồ vị trí thửa đất của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng ngày 15-5-2020 thì phần diện tích đất tranh chấp chồng lấn là 13,9 m<sup>2</sup> và tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11-9-2020 thể hiện trên phần diện tích đất tranh chấp có 01 phần nhà cấp 4, do bị đơn xây dựng năm 2004, gồm 03 toilet trong phòng, 01 phần của toilet quầy bán hàng và 01 phần cửa sắt giáp đường L; diện tích xây dựng là 13,9 m<sup>2</sup>; kết cấu móng đá, tường xây trát vữa, nền xi măng, mái lợp tôn, xà gỗ gỗ, trần lafong nhựa, cửa toilet bằng nhựa. Tại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của nguyên đơn vào năm 2018 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận S1 cung cấp, thì tại Biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 12-10-2017 (từ bút lục số 174 - 176; 374 -376) có chữ ký của nguyên đơn (bà T) tại phần người sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền đo đạc tiến hành xác định ranh giới, mốc giới thửa đất tại thực địa của hộ gia đình mà nguyên đơn (ông M, bà T) đang sử dụng đất thể hiện như sau: *Về phần mô tả chi tiết mốc giới, ranh giới thửa đất: Từ điểm 5 đến 1 lấy tường nhà xây của chủ hộ làm ranh giới (hướng tây là giáp với nhà của bị đơn - ông S, bà H); còn về tình hình biến động ranh giới thửa đất từ khi cấp giấy chứng nhận: "... Hiện nay ở hướng tây hộ liền kề thuộc thửa đất số 1 đã xây dựng nhà sang phần đất của ông bà diện tích 12,9 m<sup>2</sup> (thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận), nay chủ hộ cam kết cho phép gia đình được cấp giấy chứng theo sơ đồ thửa đất và sau khi có giấy chứng nhận gia đình sẽ cắt phần đất trên sang cho nhà ông S, bà H và không có tranh chấp khiếu nại về sau".* Trên cơ sở thỏa thuận này, ngày 14-11-2018, UBND quận S1, thành phố Đà Nẵng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho nguyên đơn

(ông M, bà T), với diện tích đất 148,5 m<sup>2</sup>, trong đó có phần diện tích đất 12,9 m<sup>2</sup> (theo Sơ đồ vị trí thửa đất của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng ngày 15-5-2020 đo đạc là 13,9 m<sup>2</sup>) và vật kiến trúc gồm 01 phần nhà cấp 4 mà bị đơn (ông S, bà H) xây dựng và đang sử dụng. Tuy nhiên, sau khi nguyên đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã không làm thủ tục cắt phần diện tích đất theo như thỏa thuận sang cho bị đơn. Như vậy, tại thời điểm xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm đất, nhưng vẫn không có khiếu nại hay khởi kiện để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, mà lại có cam kết *“Sau khi có Giấy chứng nhận sẽ cắt phần diện tích đất 12,9 m<sup>2</sup> sang cho nhà ông S, bà H và không có tranh chấp khiếu nại về sau”*. Do đó, tại thời điểm này, bà T đại diện cho ông M cùng với ông S, bà H đã tự nguyện xác định ranh giới, mốc giới thửa đất giữa hai bên; mặt khác, phần diện tích đất tranh chấp 13,9 m<sup>2</sup> được bị đơn (ông S, bà H) sử dụng ổn định từ năm 1998 cho đến nay và đã xây nhà cấp 4, có một phần nằm trên diện tích đất là 13,9 m<sup>2</sup> tranh chấp theo Giấy phép xây dựng, sửa chữa công trình số 83/GPXD ngày 18-5-2004 do UBND quận S1 cấp. Do đó, nguyên đơn (ông M, bà T) khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn (ông S, bà H) phải trả lại phần diện tích đất là 13,9 m<sup>2</sup> (chiều ngang 1,44 m x 1,09 m, chiều dài 11,05 m x 11,07 m) và tháo dỡ phần xây dựng trên diện tích đất này là không có cơ sở. Vì vậy, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

#### [2.2.2]. Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

Do có cơ sở để xác định diện tích đất 13,9 m<sup>2</sup> đã được các đương sự phân định rõ ràng từ năm 1998 và đến năm 2004, phía bị đơn xây dựng công trình nhà cấp 4 (có một phần nằm trên diện tích đất 13,9 m<sup>2</sup> tranh chấp) theo Giấy phép xây dựng, sửa chữa công trình số 83/GPXD ngày 18-5-2004 do UBND quận S1 cấp, phía nguyên đơn biết và không có ý kiến gì; đồng thời, năm 2017, phía nguyên đơn tiến hành làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của mình đã khẳng định: *“Sau khi có Giấy chứng nhận sẽ cắt phần diện tích đất 12,9 m<sup>2</sup> sang cho nhà ông S, bà H và không có tranh chấp khiếu nại về sau”*. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận cho phía bị đơn (ông S, bà H) được quyền sử dụng phần diện tích đất 13,9 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 17 (theo Giấy chứng nhận tờ bản đồ số 16), tại địa chỉ tổ 42, phường A, quận S1, thành phố Đà Nẵng và 01 phần nhà cấp 4 do bị đơn ông S, bà H xây dựng; đồng thời, hủy 01 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ở số CP 803798 ngày 14-11-2018 do UBND quận S1 cấp đứng tên ông Nguyễn Thạc M, bà Nguyễn Thị Phương T đối với phần diện tích đất 13,9 m<sup>2</sup> được công nhận cho ông S, bà H là đúng quy định tại các Điều 166, 168, 202 của Luật Đất đai và các Điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự.

Như vậy, kháng cáo của ông Nguyễn Thạc M và bà Nguyễn Thị Phương T đã được Hội đồng xét xử xem xét, nhưng không có cơ sở để chấp nhận.

#### [3]. Về án phí:

Do kháng cáo không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự



phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.**

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Thạc M và bà Nguyễn Thị Phương T.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2020/DS-ST ngày 08-12-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

**2. Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 168, 175, 176 của Bộ luật Dân sự; Điều 166 và Điều 168 của Luật Đất đai; xử:**

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của ông Nguyễn Thạc M, bà Nguyễn Thị Phương T đối với ông Hứa Văn S, bà Trần Lệ Hoa.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hứa Văn S, bà Trần Thị Lệ H đối với ông Nguyễn Thạc M, bà Nguyễn Thị Phương T về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”:

**1. Công nhận cho ông Hứa Văn S, bà Trần Thị Lệ H được quyền sử dụng phần diện tích đất 13,9 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 17 (theo Giấy chứng nhận tờ bản đồ số 16), địa chỉ tổ 42, phường A, quận S1, thành phố Đà Nẵng, có tứ cận: Phía Đông giáp nhà ông Nguyễn Thạc M; phía Tây giáp nhà ông Hứa Văn S; phía Nam giáp đường L; phía Bắc giáp đường kiệt. Trên diện tích đất có 01 phần nhà cấp 4 do ông Hứa Văn S và bà Trần Thị Lệ H xây dựng, gồm 03 toilet trong phòng, 01 phần của toilet quầy bán hàng và 01 phần cửa sắt giáp đường L; diện tích xây dựng 13,9 m<sup>2</sup>; kết cấu móng đá, tường xây trát vữa, nền xi măng, mái lợp tôn, xà gồ gỗ, trần lafong nhựa, cửa toilet bằng nhựa (sơ đồ vị trí thửa đất kèm theo bản án sơ thẩm).**

**2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 803789 ngày 14-11-2018 do UBND quận S1, thành phố Đà Nẵng cấp đứng tên ông Nguyễn Thạc M, bà Nguyễn Thị Phương T đối với phần diện tích đất 13,9 m<sup>2</sup> được công nhận cho ông Hứa Văn S, bà Trần Thị Lệ H**

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh, chỉnh lý biến động cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

**3. Các quyết định khác được thực hiện theo Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2020/DS-ST ngày 08-12-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.**

**4. Về án phí:**

Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 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.

- Ông Nguyễn Thạc M, bà Nguyễn Thị Phương T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002775 ngày 18-12-2020 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng nay được chuyển thành án phí; ông M, bà T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

**Nơi nhận:**

- TAND thành phố Đà Nẵng;
- TANDTC - Vụ II;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Cục THA dân sự thành phố Đà Nẵng;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: H/sơ vụ án, Phòng HCTP, LTHS.

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

(Đã ký)

**Phạm Việt Cường**