

Bản án số 60/2020/DS-PT

Ngày 06/5/2020

Về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và
yêu cầu hủy quyết định cá biệt*”

**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 Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Trường ông Nguyễn Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Hải An – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 06 tháng 5 năm 2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa công khai tại trụ sở để xét xử vụ án dân sự thụ lý số 40/2019/TLPT-DS ngày 10/12/2019 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt*” do bản án dân sự sơ thẩm số 40/2019/DS-ST ngày 26/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 579/2020/QĐ-PT ngày 22/4/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Hồ Như P, sinh năm 1960, có mặt;

1.2. Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1962, có mặt;

Cùng địa chỉ: K14/203 đường P2, phường H3, quận H4, thành phố Đà Nẵng.

1.3. Ông Phan Sỹ V, sinh năm 1960, vắng mặt;

1.4. Bà Dương Thị L, sinh năm 1965, có mặt;

Cùng địa chỉ: Tổ 31 (tổ 24 cũ), phường A, quận T3, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện theo ủy quyền cho các nguyên đơn là ông Nguyễn Duy T; địa chỉ: 159 đường N, phường N3, quận H4, thành phố Đà Nẵng; ông T có mặt

2. Bị đơn: Ông Võ Minh Q, sinh năm 1976; địa chỉ: 07 đường Đ, tổ 79, phường H5, quận C, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trần Thanh V, sinh năm 1964, có mặt;

3.2. Bà Võ Thị Th, sinh năm 1972, vắng mặt;

3.3. Anh Trần Thái L1, sinh năm 1996, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Tổ 03 (tổ 4 cũ), phường T4, quận T3, thành phố Đà Nẵng.

3.4. Ông Phạm Tr, sinh năm 1964, vắng mặt;

3.5. Bà Phạm Thị Phương D, sinh năm 1968, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: số 12 đường H6, tổ 56, phường P3, quận H4, thành phố Đà Nẵng.

3.6. Ủy ban nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

4. Người kháng cáo, kháng nghị: Các nguyên đơn kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại Đơn khởi kiện đề ngày 01/6/2017 và quá trình tố tụng nguyên đơn là ông Hồ Như P, bà Huỳnh Thị C, ông Phan Sỹ V và bà Dương Thị L trình bày:*

Ngày 20/9/2010 tại Văn phòng Công chứng NY, các Ông Bà ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đức Th1 thửa đất số 1154, tờ bản đồ số 10, diện tích 368m² đất ở, địa chỉ thôn P1, xã H1, huyện H2, thành phố Đà Nẵng (ông Th1 được Ủy ban nhân dân huyện H2 cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AC 137461 ngày 17/5/2005); ngày 25/01/2010 các Ông Bà được chỉnh lý biên động sang tên tại trang sau của Giấy chứng nhận (bút lục 289). Ngày 21/12/2010 Ủy ban nhân dân quận C cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất* số BD 654464 công nhận ông Phan Sỹ V, bà Dương Thị L, ông Hồ Như P và bà Huỳnh Thị C có quyền sử dụng thửa đất số 1154, diện tích 368m². Quá trình sử dụng đất, các Ông Bà đóng thuế đầy đủ cho Nhà nước nhưng đến ngày 12/3/2017 phát hiện 01 tường rào xây dựng kiên cố do ông Võ Minh Q xây lấn sang đất của các Ông Bà, các Ông Bà hỏi thì ông Q trả lời là ông Q mua đất của ông Trần Thanh V và ông Phạm Tr, ông V và ông Tr đo đất đến đâu thì ông Q xây tường đến đó. Ông Q nhận chuyển nhượng của hộ ông Phạm Tr thửa đất số 705, tờ bản đồ số 10, diện tích 360m² theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số 07968 và nhận chuyển nhượng của hộ ông Trần Thanh V thửa đất số 701, tờ bản đồ số 10 diện tích 317m² theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số 07962 do Ủy ban nhân dân huyện H2 cấp. Thực tế, ông Q xây tường rào cao trên 02m lấn sang phần đất của các Ông Bà, cụ thể hướng Bắc lấn 13,83m, hướng Đông lấn 9m, ước tính lấn sang đất của các Ông Bà khoảng 30m². Sau khi có kết quả đo đạc do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng công bố ngày 27/9/2018 (bl 216, 217) cho thấy diện tích đất của các Ông Bà chỉ còn 295,6m² thiếu 72,4m² so với diện tích được cấp quyền sử dụng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 28/6/2019 các Ông Bà thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Q dỡ tường rào trả lại cho các Ông Bà diện tích 72,4m² đất. Đối với kết quả định giá do Công ty cổ phần Thẩm định giá BTC - Chi nhánh Đà Nẵng công bố ngày 24/9/2018 xác định giá trị 1m² đất là 9.610.237 đồng thì các Ông Bà đồng ý.

- *Bị đơn là ông Võ Minh Q trình bày:* Ngày 07/11/2016, tại Văn phòng Công chứng NY, ông Q ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Tr, bà Nguyễn Thị Phương D 360m² đất ở, thuộc thửa số 705, tờ bản đồ số 10, tổ 30 cũ (tổ 42 mới), phường H1, quận C (ông Tr, bà D đã được UBND huyện H2 cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số 07968/QSĐĐ/12616/QĐ-UB ngày 03/11/2003). Ngày 13/01/2017, tại Văn phòng Công chứng NY, ông Q ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Thanh V, bà Võ Thị Th 317m² đất ở, thuộc thửa số 701, tờ bản đồ số 10 tại tổ 30 cũ (tổ 42 mới), phường H1, quận C (ông V, bà Th được UBND huyện H2 cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số 07962/QSĐĐ/12620/QĐ-UB ngày 03/11/2003). Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ 02 hợp đồng nêu trên, ông Q chưa làm thủ tục chỉnh lý, sang tên quyền sử dụng

02 thửa đất này; tháng 02/2017 ông Q xây tường rào trị giá 120.000.000 đồng bao quanh 2 thửa đất nhận chuyển nhượng đúng như ranh giới đất được ông Phạm Tr và ông Trần Thanh V bàn giao khi chuyển nhượng.

Ngày 21/12/2010 Ủy ban nhân dân quận C mới cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất* số BD 654464 cho ông Phan Sỹ V, bà Dương Thị L, ông Hồ Như P và bà Huỳnh Thị C đối với thửa đất số 1154, diện tích 368m²; trong khi đó, năm 2003, Ủy ban nhân dân huyện H2 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Thanh V và ông Phạm Tr và hơn nữa, hiện trạng khu vực đất tranh chấp không phù hợp Sơ đồ đất theo Nghị định 64-CP mà nhà nước quản lý. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông Q đề nghị hai bên hòa giải theo hướng mỗi bên chịu thiếu đất một phần nhưng nguyên đơn không chấp nhận nên nay ông Q đề nghị Tòa án xét thực tế đất của ông Q dư bao nhiêu thì ông Q đồng ý trả lại bấy nhiêu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Thanh V và ông Phạm Tr (bl 132, 155, 250, 289-292) trình bày:*

Năm 2002 ông V, ông Tr và một số người khác mua chung khu đất tại tổ 30 xã H1, huyện H2, tỉnh Quảng Nam – Đà Nẵng (cũ) của mẹ con cụ X, đất do cụ Nguyễn Thị X và ông Nguyễn Đức T1 là con của cụ X đứng tên. Năm 2003 UBND huyện H2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 6 hộ gồm: hộ bà Nguyễn Thị Đan P1, hộ ông Trần Thanh V, hộ ông Phạm Tr, hộ ông Nguyễn Hoàng L2, hộ bà Võ Thị Th và hộ Phạm Đình T2. Ngày 03/11/2003 UBND huyện H2 cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* cho ông Trần Thanh V đối với thửa đất số 701, tờ bản đồ số 10 diện tích 317m², cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* cho ông Phạm Tr đối với thửa đất 705 tờ bản đồ số 10 diện tích 360m² (bl 58, 59). Ngày 07/11/2016, tại Văn phòng công chứng NY vợ chồng ông Phạm Tr ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 705 cho ông Q; ngày 13/01/2017, tại Văn phòng Công chứng NY vợ chồng ông Trần Thanh V ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 701 cho ông Q.

Theo ông Trần Thanh V và ông Phạm Tr thì sau khi mua đất của cụ X và ông T1 thì các Ông đã xây móng đá ngăn cách với đất còn lại của cụ X và ông T1, sử dụng ổn định không có tranh chấp. Cuối năm 2003 ông Nguyễn Đức T1 (em trai của ông Nguyễn Đức Th1, ông T1 và cụ X đứng tên toàn bộ đất của gia đình) được sự đồng ý của cụ X ký Hợp đồng chuyển nhượng (thực chất là tặng cho theo trình bày của ông Th1) một phần thửa đất số 95 (diện tích cả thửa 95 là 728m² đứng tên ông Th1) cho ông Th1 diện tích 368m² và đến ngày 17/5/2005 ông Nguyễn Đức Th1 mới được UBND huyện H2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1154, tờ bản đồ số 10 diện tích 368m². Năm 2010 ông Nguyễn Đức Th1 mới ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 1154 diện tích 368m² cho các nguyên đơn và ngày 21/12/2010 Ủy ban nhân dân quận C cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất* số BD 654464 cho ông Phan Sỹ V, bà Dương Thị L, ông Hồ Như P và bà Huỳnh Thị C đối với thửa đất số 1154, diện tích 368m² nhưng không triệu tập các Ông tham gia ký tứ cận. Lô đất của ông Nguyễn Đức Th1 có hình tam giác nhưng không hiểu sao UBND quận C lại cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn ghi lô đất hình thang gây chồng lấn lên 02 lô đất các ông đã mua trước đó.

Nay các nguyên đơn khởi kiện cho rằng ông Q lấn đất nên yêu cầu ông Q trả thì các Ông không đồng ý vì 02 lô đất ông Q sử dụng là đất do 2 Ông bàn giao, không có việc ông Q lấn chiếm. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án thì ngày 23/3/2018, ông Trần Thanh V và ông Phạm Tr có Đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận ông V, ông Tr có quyền sử dụng 30m² đất mà nguyên đơn yêu cầu ông Q trả đồng thời yêu cầu hủy một phần *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất* số BD 654464 ngày 21/12/2010 đứng tên các nguyên đơn nhưng ngày 25/9/2019 ông Trần Thanh V và ông Phạm Tr rút toàn bộ yêu cầu độc lập.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* là bà Võ Thị Th và anh Trần Thái L1 (là vợ và con ông Trần Thanh V), bà Phạm Thị Phương D (là vợ ông Phạm Tr) và Ủy ban nhân dân quận C mặc dù được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt và không gửi ý kiến trình bày.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 40/2019/DS-ST ngày 26/9/2019, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

Căn cứ khoản 5 Điều 166 Luật Đất đai năm 2014; Điều 147, 157, 161, 165, 227, khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 217, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. *Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Như P, bà Huỳnh Thị C, ông Phan Sỹ V và bà Dương Thị L đối với ông Võ Minh Q về việc tháo dỡ tường rào trả diện tích đất lấn chiếm 72,4m².*

2. *Buộc ông Võ Minh Q, tháo dỡ tường rào trả diện tích đất lấn chiếm 16,5m² thuộc thửa 11 54, tờ bản đồ số 10 tại tổ 42, phường H1, quận C, 8 thành phố Đà Nẵng cho ông Hồ Như P, bà Huỳnh Thị C, ông Phan Sỹ V và bà Dương Thị L (có sơ đồ kèm theo).*

3. *Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.*

4. *Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông Phạm Tr và ông Trần Thanh V đối với ông Hồ Như P, bà Huỳnh Thị C, ông Phan Sỹ V và bà Dương Thị L về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp 30m² cho ông Phạm Tr, ông Trần Thanh V và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 654464 cấp ngày 21/12/2010 đứng tên ông Hồ Như P, bà Huỳnh Thị C, ông Phan Sỹ V và bà Dương Thị L.*

5. *Án phí dân sự sơ thẩm:*

- Ông Võ Minh Q phải chịu án phí là 7.928.445 đồng.

- Các nguyên đơn ông Hồ Như P, bà Huỳnh Thị C, ông Phan Sỹ V và bà Dương Thị L phải chịu là 25.488.489 đồng nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 004820 ngày 05/6/2017 tại Cục Thi hành án Dân sự thành phố Đà Nẵng. Ông Hồ Như P, bà Huỳnh Thị C, ông Phan Sỹ V và bà Dương Thị L phải nộp tiếp số tiền 22.488.489 đồng.

- Hoàn trả cho ông Phạm Tr và ông Trần Thanh V số tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.875.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 001337 ngày 29/3/2018 tại Cục Thi hành án Dân sự thành phố Đà Nẵng.

6. Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 700.000đ, chi phí đo đạc đất tranh chấp 6.418.000 đồng và chi phí định giá tài sản 3.000.000đ, tổng cộng số tiền là 10.118.000 đồng; ông Hồ Như P, bà Huỳnh Thị C, ông Phan Sỹ V và bà Dương Thị L phải chịu là 9.752.550 đồng; ông Võ Minh Q phải chịu là 2.274.483 đồng, nhưng ông Hồ Như P, bà Huỳnh Thị C, ông Phan Sỹ V và bà Dương Thị L đã nộp tạm ứng nên ông Võ Minh Q có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Hồ Như P, bà Huỳnh Thị C, ông Phan Sỹ V và bà Dương Thị L số tiền là 2.274.483 đồng.

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.

- Ngày 30/9/2019, nguyên đơn là ông Hồ Như P, bà Huỳnh Thị C, ông Phan Sỹ V và bà Dương Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Đồng nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo yêu cầu ông Q phá tường xây trả lại 4 nguyên đơn 72,4m² đất. Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn cho rằng căn cứ Sơ đồ vị trí khu đất ông Nguyễn Đức T1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức Th1 lập ngày 28/4/2003 (bl 86) và sơ đồ thửa đất vẽ tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BD 654464 do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 21/12/2010 (bl 22) thì thửa đất 1154 của 4 nguyên đơn có hình thang nhưng hiện nay có hình tam giác và diện tích đất của 4 nguyên đơn không đủ 368m² như được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứng minh ông Q đã lấn chiếm đất của các nguyên đơn, do đó đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn buộc ông Q trả lại đúng hình dạng đất cho các nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm thiên vị khi chỉ buộc ông Q trả lại diện tích 16,5m² mà ông Q sử dụng dư cho các nguyên đơn, trong khi hiện nay các nguyên đơn thiếu 72,4m² đất so với diện tích được cấp quyền sử dụng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

- Bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn vì diện tích đất mình đang sử dụng là mua lại của ông Trần Thanh V và ông Phạm Tr, ông V và ông Tr đã mua và sử dụng ổn định không tranh chấp với mẹ con cụ X, ông T1 và ông Th1 trước nhiều năm so với khi các nguyên đơn về mua đất của ông Th1; bị đơn sử dụng đúng diện tích đất được ông V, ông Tr bàn giao.

- Ông Trần Thanh V đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn vì Ông và ông Tr đã mua đất của mẹ con cụ X, ông T1 từ năm 2002 đã xây móng đá sử dụng ổn định không tranh chấp với mẹ con cụ X. Sau đó, ông Th1 mới được cụ X cho đất và năm 2005 ông Th1 mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2010 ông Th1 mới bán đất cho các nguyên đơn, họa đồ ghi trong Giấy chứng nhận cấp cho các nguyên đơn vẽ là hình thanh là không đúng nên

mới phát sinh tranh chấp và bản thân ông Th1 là người bán đất cho 4 nguyên đơn cũng xác định đất ông Th1 được cụ X cho và bán cho các nguyên đơn có hình tam giác.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về tố tụng thì Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung: Ông Th1 khai từ khi được cụ X cho đất đến khi chuyển nhượng cho bà N1 (bà N1 môi giới cho 4 nguyên đơn mua) thì ông Th1 không biết diện tích đất thực tế mình được cho và sử dụng bao nhiêu; khi bán đất cho 4 nguyên đơn thì hai bên không đo đạc mà ghi diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lô đất ông Th1 bán cho 4 nguyên đơn có hình tam giác. Lúc đầu nguyên đơn kiện đòi 30m² sau đó kiện đòi 72,4m² chứng minh nguyên đơn cũng không biết diện tích đất thực tế khi mua là bao nhiêu, do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Q trả các nguyên đơn diện tích đất dư 16,5m² là có cơ sở, đúng pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ việc hỏi và tranh luận; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của vị đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Cụ Nguyễn Thị X là mẹ ruột của ông Nguyễn Đức Th1 và ông Nguyễn Đức T1. Tại *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* do UBND huyện H2 cấp ngày 17/12/1996 (bút lục 283) thì cụ Nguyễn Thị X có quyền sử dụng các thửa đất số 145 diện tích 696m², số 151 diện tích 317m², số 154 diện tích 888m², số 1555 diện tích 406m², số 221 diện tích 882m² và số 96 diện tích 454m², đều thuộc tờ bản đồ số 10, xã H1, huyện H2, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng (cũ). Tại Quyết định số 7379/QĐ-UB ngày 02/7/2003 UBND huyện H2 cho phép cụ X chuyển nhượng cho ông Trần Thanh V thửa đất số 151, tờ bản đồ số 10, diện tích 317m² đất (bl 284) và ngày 03/11/2003 ông V được UBND huyện H2 cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số sêri X559121 đối với thửa đất số 701, tờ bản đồ số 10, diện tích 317m² (bl 58). Ngày 13/01/2017 tại Văn phòng Công chứng NY vợ chồng ông Trần Thanh V ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 701, tờ bản đồ số 10 diện tích 317m² cho ông Võ Minh Q (bl 99).

[2] Tại *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* do UBND huyện H2 cấp ngày 17/12/1996 (bl 277) thì ông Nguyễn Đức T1 có quyền sử dụng các thửa đất số 94 diện tích 285m², số 95 diện tích 728m², số 97 diện tích 607m² và số 149 diện tích 845m², đều thuộc tờ bản đồ số 10, xã H1, huyện H2, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng (cũ). Tại Quyết định số 7220/QĐ-UB ngày 01/7/2003 UBND huyện H2 cho phép ông Nguyễn Đức T1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức Th1 thửa đất số 95, tờ bản đồ 10 diện tích 368m² đất (bl 292), đến ngày 17/5/2005 ông Th1 được UBND huyện H2 cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số sêri AC137461 đối với thửa đất số 1154, tờ bản đồ số 10, diện tích 368m² (bl 289). Tại Quyết định số 7221/QĐ-UB ngày 01/7/2003 UBND huyện H2 cho phép ông Nguyễn Đức T1 chuyển nhượng cho ông Phạm Tr thửa đất số 95, tờ bản đồ số 10, diện tích 360m² (bl 279),

ngày 03/11/2003 ông Tr được UBND huyện H2 cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số sêri X 559124 đối với thửa đất số 705 tờ bản đồ số 10 diện tích 360m² (bl 59). Ngày 20/9/2010 tại Văn phòng công chứng NY, ông Nguyễn Đức Th1 ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 1154, tờ bản đồ số 10, diện tích 368m² cho ông Phan Sỹ V, bà Dương Thị L, ông Hồ Như P và bà Huỳnh Thị C (bl 27). Ngày 07/11/2016, tại Văn phòng Công chứng NY vợ chồng ông Phạm Tr ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 705, tờ bản đồ số 10, diện tích 360m² cho ông Võ Minh Q (bl 102).

[3] Như vậy, cụ X và 02 con là ông T1 và ông Th1 có quyền sử dụng các thửa đất liền kề nhau đều thuộc tờ bản đồ số 10, khu vực tổ 30 cũ (nay là tổ 42) phường H1; cụ X đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 151, diện tích 317m², sau đó cụ X chuyển nhượng cho ông Trần Thanh V, ông V chuyển nhượng lại cho ông Q; còn ông T1 đứng tên thửa đất số 95 diện tích 728m², sau đó ông T1 chuyển nhượng một phần thửa đất 95 cho ông Phạm Tr diện tích 360m² (ông Tr chuyển nhượng lại cho ông Q) và chuyển nhượng một phần thửa đất 95 cho ông Th1 diện tích 368m² (ông Th1 chuyển nhượng lại cho 4 nguyên đơn trong vụ án này).

[4] Từ các tài liệu, chứng cứ nêu tại các mục [1], [2] và [3] trên, cấp phúc thẩm xét thấy: (i). Ông Trần Thanh V và ông Phạm Tr nhận chuyển nhượng đất của cụ X và ông T1 và ngày 03/11/2003 UBND huyện H2 đã cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số sêri X559121 công nhận ông V có quyền sử dụng thửa đất số 701 diện tích 317m², cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số sêri X 559124 công nhận ông Tr có quyền sử dụng thửa đất số 705 diện tích 360m² (bl 58, 59), trong khi đến ngày 17/5/2005 ông Th1 (nhận chuyển nhượng một phần thửa đất 95 của ông T1 cùng với ông Tr) mới được UBND huyện H2 cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số sêri AC137461 công nhận ông Th1 có quyền sử dụng thửa đất số 1154 diện tích 368m² (bl 289); (ii). Ông Trần Thanh V và ông Tr trình bày ngay sau khi nhận chuyển nhượng đất của cụ X và ông T1 từ năm 2002 thì các Ông đã xây móng đá làm ranh giới (hiện vẫn còn) và sử dụng ổn định không có tranh chấp với cụ X, ông T1 và ông Th1, sau này hai Ông bán và bàn giao nguyên hiện trạng đất cho Q nên không có việc ông Q lấn chiếm đất của ông Th1; đến năm 2010 ông Th1 mới chuyển nhượng thửa đất số 1154 diện tích 368m² cho 4 nguyên đơn và khi UBND quận C cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất* số BD 654464 ngày 21/12/2010 cho 4 nguyên đơn thì không triệu tập hai Ông tham gia ký giáp ranh nên thực tế lô đất của ông Th1 được cụ X cho và sử dụng có hình tam giác nhưng UBND quận C cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* cho các nguyên đơn vẽ họa đồ đất hình thang là không đúng, chồng lấn lên 2 lô đất của hai Ông đã mua và sử dụng ổn định, không có tranh chấp từ trước đó (bl 250, 155, 132); (iii). Tại *Biên bản xác minh* do Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng lập ngày 09/8/2019 (bl 309) ông Th1 trình bày năm 2003 ông Th1 được cụ X tặng cho thửa đất số 95, tờ bản đồ số 10 diện tích 368m², thửa đất này em trai ông Th1 là ông Nguyễn Đức T1 đứng tên nên ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên ông Th1 “*đất này có vị trí đông giáp đất ông Tr, ông V, hướng Bắc giáp bà P1, hướng nam giáp ông L3, hướng Đông giáp đường đi. Hình dáng lô đất mẹ tôi tặng cho tôi có hình tam giác. Đến năm 2010 tôi chuyển nhượng cho bà N1 nhưng chưa ký hợp đồng chuyển nhượng, sau đó bà N1 và tôi đến Văn phòng công*

chứng NY để ký kết hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho các ông P, V, L và C... Khi tôi chuyển nhượng, phần diện tích đất này cho bà N1 tức cho các ông P, V, L và C thì chỉ dựa trên sơ đồ địa chính để xác định diện tích là 368m² chứ cũng không căng dây đo đất. Từ khi tôi được nhận phần đất này cho đến khi bán đi tôi không xác định được diện tích thực tế hiện tại là bao nhiêu chỉ biết có hình dáng tam giác theo sơ đồ vị trí của phường”; (iv). Biên bản xác minh do Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng lập ngày 06/8/2019 tại UBND xã H1 (b1 306) và Biên bản xác minh lập ngày 16/4/2019 (b1 307) thì Văn phòng đăng ký đất đai quận C cho biết “hiện nay các thửa đất trên địa bàn thuộc tổ 30B cũ phường H1, quận C, thành phố Đà Nẵng hiện trạng sử dụng thực tế có biến động lớn so với sơ đồ thửa đất theo Nghị định 64 của Chính phủ. Vì vậy, thửa đất tranh chấp giữa hộ ông Hồ Như P và ông Võ Minh Q cũng thuộc trường hợp nêu trên Tòa án căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất thực tế của hai hộ để xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật”; (v). Hơn nữa, các nguyên đơn lúc đầu khởi kiện yêu cầu ông Q phá tường xây trả diện tích lấn chiếm là 30m² nhưng sau khi Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng công bố kết quả đo đạc ngày 27/9/2018 thì ngày 28/6/2019 các nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Q phá tường xây trả diện tích 72,4m² đất, điều này chứng minh các nguyên đơn khi nhận chuyển nhượng đất của ông Th1 không biết diện tích đất thực tế mình nhận chuyển nhượng là bao nhiêu; vì các lẽ trên mà việc nay các nguyên đơn căn cứ vào họa đồ hình thang vẽ tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thấy diện tích mình đang sử dụng không đủ so với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để khởi kiện yêu cầu ông Q trả đất là không có căn cứ, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ diện tích đất ông Q đang quản lý, sử dụng dư 16,5m² so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q để buộc ông Q phá tường xây trả các nguyên đơn 16,5m² đất là đã lợi cho các nguyên đơn, do đó, cấp phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn yêu cầu ông Q phá tường xây trả diện tích 72,4m² đất bị thiếu so với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các nguyên đơn.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị. Các nguyên đơn kháng cáo không được cấp phúc thẩm chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

I/ Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2019/DS-ST ngày 26/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, cụ thể:

Căn cứ khoản 5 Điều 166 Luật Đất đai năm 2014; Điều 147, 157, 161, 165, 227, khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 217, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Như P, bà Huỳnh Thị C, ông Phan Sỹ V và bà Dương Thị L đối với ông Võ Minh Q, buộc ông Võ Minh Q tháo dỡ tường rào trả diện tích đất lấn chiếm 16,5m² thuộc thửa số 1154, tờ bản

đồ số 10, tại tổ 42, phường H1, quận C, thành phố Đà Nẵng cho ông Hồ Như P, bà Huỳnh Thị C, ông Phan Sỹ V và bà Dương Thị L (có sơ đồ kèm theo).

2. Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông Phạm Tr và ông Trần Thanh V (yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp 30m² cho ông Phạm Tr và ông Trần Thanh V; yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 654464 mà UBND quận C cấp ngày 21/12/2010 cho ông Hồ Như P, bà Huỳnh Thị C, ông Phan Sỹ V và bà Dương Thị L).

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Võ Minh Q phải chịu 7.928.445 đồng.

- Các nguyên đơn ông Hồ Như P, bà Huỳnh Thị C, ông Phan Sỹ V và bà Dương Thị L phải chịu 25.488.489 đồng, khấu trừ số tiền 3.000.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 004820 ngày 05/6/2017 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng thì ông Hồ Như P, bà Huỳnh Thị C, ông Phan Sỹ V và bà Dương Thị L còn phải nộp 22.488.489 đồng.

- Hoàn trả ông Phạm Tr và ông Trần Thanh V số tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.875.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 001337 ngày 29/3/2018 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

5. Về chi phí tố tụng khác: Tổng cộng 10.118.000 đồng (gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 700.000 đồng, chi phí đo đạc đất tranh chấp 6.418.000 đồng và chi phí định giá tài sản 3.000.000 đồng) thì ông Hồ Như P, bà Huỳnh Thị C, ông Phan Sỹ V và bà Dương Thị L phải chịu 9.752.550 đồng, ông Võ Minh Q phải chịu 2.274.483 đồng, nhưng ông Hồ Như P, bà Huỳnh Thị C, ông Phan Sỹ V và bà Dương Thị L đã nộp tạm ứng toàn bộ nên ông Võ Minh Q có nghĩa vụ hoàn trả ông Hồ Như P, bà Huỳnh Thị C, ông Phan Sỹ V và bà Dương Thị L số tiền là 2.274.483 đồng.

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.

II/ Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, buộc ông Hồ Như P, bà Huỳnh Thị C, ông Phan Sỹ V và bà Dương Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 001945 ngày 11/10/2019 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng thì đã thi hành xong khoản tiền này.

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

Nơi nhận:

- Vụ pháp chế & quản lý khoa học TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;

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

- Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng
(để biết);
- Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng
(để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

Đặng Kim Nhân