TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2022/DS - ST
Ngày: 17 – 02 – 2022
V/v *Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA 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 toạ phiên toà: Ông Cao Văn Hiếu

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Phi Hùng.

Ông Trương Công Khánh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Duy Đức, thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Trâm - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 02 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 34/2020/TLST-DS ngày 07 tháng 7 năm 2020 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".*

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2021/QĐXXST - DS ngày 15 tháng 11 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 72/2021/QĐHPT – DS ngày 14 tháng 12 năm 2021, Thông báo v/v thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 35/TB-TA ngày 31/12/2021 và Quyết định tạm ngừng phiên toà số: 03/2022/QĐTNST – DS ngày 17 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn L, sinh năm 1953. Địa chỉ: Số đường L, tổ 30 (tổ 7 cũ), phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Trần Xuân V, Luật sư của Văn phòng Luật sư H, thuộc Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng. Có mặt

2. Đồng bị đơn: Bà Võ Thị Kim L và ông Hoàng Anh V. Địa chỉ: Số đường L, tổ 30 (tổ 7 cũ), phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt không có lý do.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. NLQ1, sinh năm 1954,

3.2. NLQ2, sinh năm 1975,

3.3. NLQ3, sinh năm 1980,

Cùng trú tại: số đường L, tổ 30 (tổ 7 cũ), phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng.

3.4. NLQ4, sinh năm 1983, địa chỉ: Phường H, quân L, thành phố Đà Nẵng.

3.5. NLQ5, sinh năm 1978, địa chỉ: số đường L, tổ 30 (tổ 7 cũ), phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp của các ông, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4 là: NLQ5, CMND số 201362885 do Công an TP Đà Nẵng cấp ngày 25/01/1978, hiện trú tại Tổ 7, P, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng, là người đại diện theo ủy quyền, theo Giấy ủy quyền lập ngày 20/10/2020 do Văn phòng Công chứng N công chứng ngày 20/10/2020, số công chứng …, quyển số 01TTP/CC – SCC/HĐGD. Có mặt

3.6. NLQ6. Địa chỉ: đường Ô, quận C, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Thiên S, chức vụ: …, thành phố Đà Nẵng, là người đại diện theo uỷ quyền, theo Giấy uỷ quyền số: 1842/UQ – UBND ngày 14/12/2020 của Chủ tịch NLQ6, thành phố Đà Nẵng. Có các đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn: theo Đơn khởi kiện ghi ngày 26/5/2020, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/6/2020, các trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn – Ông Lê Văn L trình bày:*

Năm 1986 Ông Lê Văn L có bán cho Bà Võ Thị Kim L 06m đất theo chiều ngang mặt đường Lê Trọng T hiện nay, chiều sâu chạy dọc theo thửa đất. Do thường xuyên đi làm ăn xa nhà, Bà L đã tranh thủ xây tường lấn chiếm luôn 01m đất theo chiều ngang mặt đường còn lại của ông để xây nhà lúc bấy giờ. Diện tích này ông chừa lại để làm đường luồn và mở cửa sổ các phòng tiếp giáp với đất Bà L. Khi ông về nhà phát hiện đã yêu cầu Bà L dịch tường trả lại 01m đất cho nhà ông. Ban đầu Bà L đổ lỗi do thợ sau đó thừa nhận lấn 01m đất song nại ra rằng đây là nhà xây tạm và nhà đầu tay của bà nên kiêng kỵ tháo dỡ. Vì hàng xóm láng giêng hơn nữa Bà L hứa sau này khi làm nhà kiên cố trên đất của mình sẽ trả lại 01m đất cho nhà ông. Nhưng sau đó khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Bà L đã gian dối kê khai luôn 01m đất của gia đình ông vào đất của Bà L để được giấy chứng nhận QSDĐ như hiện nay. Ông L khẳng định gia đình ông chưa bao giờ ký giáp ranh cho Bà L nhưng Bà L vẫn được cấp GCN QSDĐ. Được biết hiện nay thửa đất này đã được tách ra cho con trai Bà L là Hoàng Anh V tiếp giáp với đất của gia đình ông.

Qua 02 lần hòa giải tại Tổ hòa giải Khu dân cư số 09 và UBND phường H, Bà L cho rằng diện tích đất bề ngang mặt đường Lê Trọng T hiện nay bà có được là do năm 1986 mua của Ông L 06m ngang và mua thêm của ông Thụy 1,5m ngang, đến 1988 bà kê khai và được cấp giấy CNQSDĐ, nên không lấn chiếm đất của ông. Tuy nhiên, bà Trần Thị K vợ ông Thị *(ông Thị đã chết*) xác định với Ông L là chỉ bán cho Bà L 01 mét đất bề ngang mặt đường còn chiều sâu dọc theo thửa đất.

Do đó, Ông L yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Bà Võ Thị Kim L; hủy hợp đồng chuyển quyền được ký giữa Bà L và ông V và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hoàng Anh V tại nhà số đường L, quận C, thành phố Đà Nẵng. Buộc Bà L, ông V phải trả lại cho Ông Lê Văn L diện tích đất lấn chiếm là (rộng 1m x dài 26.65m) = 25,65m^2.

Tại phiên toà, Ông L bổ sung, thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện cụ thể:

- Công nhận phần diện tích đất là 19,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 414, tờ bản đồ số 10, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Nam – Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận số I ....., số vào sổ cấp Giấy CN QSDĐ: .....-QSDĐ/1176/QĐ - UB do UBND huyện H (cũ) cấp ngày 17/12/1996 cho Bà Võ Thị Kim L, nay thuộc thửa số 963, tờ bản đồ số 10, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ....., số vào sổ cấp GCN QSDĐ: ..... – QSDĐ/4314/QĐ-UB do

UBND huyện H cấp ngày 20/5/2004 cho ông Hoàng Anh V thuộc quyền sử dụng của hộ Ông Lê Văn L.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I ....., số vào sổ cấp Giấy CN QSDĐ: .....-QSDĐ/1176/QĐ - UB do UBND huyện H (cũ) cấp cấp ngày 17/12/1996 đối với thửa 414 tờ bản đồ số 10 cho Bà Võ Thị Kim L đối với phần diện tích được công nhận trên.

- Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1088/HĐCN ngày 10/01/2004 được ký giữa Bà L với ông V, được UBND xã H xác nhận ngày 03/03/2004; một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ....., số vào sổ cấp GCN QSDĐ: ..... – QSDĐ/4314/QĐ-UB do UBND huyện H cấp ngày 20/5/2004 cho ông Hoàng Anh V đối với thửa số 963, tờ bản đồ số 10, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng đối với phần diện tích 19,7m^2 thuộc quyền sử dụng của Ông L.

- Buộc Bà L, ông V phải đập bỏ, tháo dỡ công trình xây dựng và trả lại cho hộ Ông L phần diện tích đất là 19,7m^2 nay thuộc thửa số 963, tờ bản đồ số 10, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sử dụng của Ông L nêu trên.

** Đồng bị đơn Bà Võ Thị Kim L và ông Hoàng Anh V:*

Tại văn bản ngày 17/7/2020, Bà Võ Thị Kim L trình bày: Ngày 15/7/2020, Bà Võ Thị Kim L, đường L P. Hòa Phát, Q. Cẩm Lệ TP Đà Nẵng có nhận được qua bưu điện dấu đóng ngày 15/7/2020 thông báo thụ lý vụ án dân sự số 34/TLST-DS ngày 07/7/2020 của TAND TP Đà Nẵng về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ)*" theo đơn khởi kiện của Ông Lê Văn L, đường L đối với bị đơn Võ Thị Kim Lài theo Bộ luật tố tụng Dân sự. Bà Võ Thị Kim L, đường L đã được NLQ6 cấp giấy chứng nhận QSDĐ số A6745856 ngày 28/11/2006 theo Luật đất đai.

Ông Lê Văn L có đơn yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận QSDĐ của NLQ6 đã cấp cho Bà Võ Thị Kim L tại địa chỉ đường L, buộc Bà L phải trả cho Ông Lê Văn L 26,65m đất thuộc Luật tố tụng hành chính, người bị kiện là NLQ6 đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho Bà Võ Thị Kim L. TAND Tp Đà Nẵng thụ lý vụ án trên theo Bộ luật Tố tụng Dân sự, xác định Bà Võ Thị Kim L là bị đơn theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Lê Văn L là trái pháp luật.

Trong quá trình tiến hành tố tụng, Bà L và ông Hoàng Anh V từ chối nhận văn bản tố tụng của Toà án, không tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, không có ý kiến đối với yêu cầu hủy giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại đất của Ông L.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

NLQ1 vợ Ông L và các con Ông L là NLQ2, NLQ3, NLQ4 do bà NLQ5 đại diện trình bày thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Lê Văn L.

NLQ6 không trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Lê Văn L.

** Tại phiên tòa đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc giải quyết vụ án sơ thẩm. Bị đơn Bà Võ Thị Kim L, ông Hoàng Anh V mặc dù được Tòa án triệu tập, cấp, tống đạt, niêm yết các văn bản tố tụng đầy đủ nhưng không có mặt theo yêu cầu của Tòa án là chưa thực hiện đúng quy định về quyền và nghĩa vụ của bị đơn tại Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung vụ án: Mặc dù diện tích đất thực tế hiện nay của Ông L không thiếu so với thời điểm kê khai để cấp giấy chứng nhận năm 1996, nhưng căn cứ vào nguồn gốc kê khai đất trước khi Ông L chuyển nhượng cho Bà L và ranh giới ban đầu giữa hộ bà K với hộ Ông L là ổn định, không có biến động, đồng thời lời khai của bà K, Ông L phù hợp với các tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập được nên có căn cứ xác định: năm 1986 Bà L nhận chuyển nhượng của hộ Ông L 06m đất chiều ngang và năm 1987 nhận chuyển nhượng của hộ bà K 01m đất chiều ngang, tổng cộng là 07m đất chiều ngang song song với đường Lê Trọng T hiện nay. Tuy nhiên, đo đạc thực tế hiện nay mặt tiền chiều ngang hộ Bà L là 7,67m, dư 0,67m (vì bà K xác định hiện trạng mặt tiền chiều ngang đất của bà như hiện nay là đúng ranh giới). Do đó, có cơ sở xác định Bà L đã lấn chiếm của hộ Ông L 0,67m đất chiều ngang, chiều dài dọc hết đất (theo kết quả đo đạc thì tổng diện tích là 19,7m^2). Hiện nay phần đất lấn chiếm này Bà L đã tách thửa tặng cho con trai là Hoàng Anh V, trên phần đất lấn chiếm có công trình xây dựng nhưng không kiên cố nên Bà L, ông V có trách nhiệm tháo dỡ, trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm cho Ông L như phân tích trên. Cần chấp nhận yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Bà L, ông V để điều chỉnh lại cho chính xác.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Lê Văn L đối với Bà Võ Thị Kim L về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Bà L (có chỉnh lý biến động chuyển nhượng ông V 01 phần diện tích 105m^2 vị trí giáp đất Ông L); buộc Bà L, ông V phải trả lại cho Ông L 0,67m đất bề ngang, chiều dài chạy dọc theo đất, tổng diện tích là 19,7m^2. Án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng có thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm vụ án dân sự "*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* do vụ án có yêu cầu hủy quyết định cá biệt, theo quy định tại khoản 4 Điều 34, Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm a khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính. Bà L cho rằng vụ án dân sự được giải quyết theo Luật Tố tụng Hành chính và người bị kiện phải là NLQ6 là không đúng với các quy định trên.

[2] Về việc vắng mặt của đương sự: Đồng bị đơn Bà Võ Thị Kim L và ông Hoàng Anh V trong quá trình giải quyết vụ án và khi đưa ra xét xử đã từ chối nhận văn bản tố tụng của Tòa án. Toà án đã lập biên bản và niêm yết theo quy định tại các khoản 4 Điều 177 và Điều 179 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Uỷ ban nhân dân quận C có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục tiến hành phiên tòa và xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Tại phiên tòa nguyên đơn Ông Lê Văn L có bổ sung, thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện cụ thể: Theo đơn khởi kiện Ông L yêu cầu Bà L, ông V trả lại diện tích dất lấn chiếm là 26.65m^2. Qua đo đạc thực tế theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng lập ngày 10/3/2021, ông chỉ yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 19,7m^2 do Bà L lấn chiếm, nay thuộc thửa số 963, tờ bản đồ số 10, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng do ông Hoàng Anh V đang quản lý, sử dụng *(do Bà L chuyển nhượng)* là thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông; hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng giữa Bà L cho ông V, một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Bà L và ông V; Bà L, ông V phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích 19,7m^2 trả lại cho gia đình ông. Xét việc bổ sung, thay đổi một phần yêu cầu khởi

kiện này là nằm trong phạm vi khởi kiện ban đầu, phù hợp với Điều 5 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết.

[4] Xét diện tích thực tế các bên đương sự đang quản lý sử dụng và diện tích được công nhận thì thấy:

[4.1] *Về phía hộ Ông L:*

[4.1.1] Theo hồ sơ kê khai theo Nghị định 64 – CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ về ban hành bản Quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp (kê khai 64-CP) thì hộ Ông Lê Văn L có kê khai thửa **413** diện tích là 332m^2. Ngày 17/12/1996, thửa số 413 tờ bản đồ số 10 được Ủy ban nhân dân huyện H (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN QSDĐ: ..... - QSDĐ/1176/QĐ – UB cho hộ Ông Lê Văn L.

[4.1.2] Thửa: 413 tờ bản đồ số 10 diện tích 322 m^2 có các lần chỉnh lý biến động như sau: Ngày 9/7/2004, chuyển quyền sử dụng đất cho NLQ2 (con trai) với diện tích 100m^2 *(tách thành thửa số 1029 tờ bản đồ số 10)* và NLQ5 (con gái) 100m^2 *(tách thành thửa số 1030 tờ bản đồ số 10)* theo Hợp đồng số 3827 và 3826 HĐCN ngày 01/6/2004 và bị thu hồi diện tích 27,2m^2 đất ở để thực hiện dự án đường vào mỏ đá P T theo Quyết định số 4395/QĐ - UBND ngày 13/8/2010 của NLQ6; thửa đất 413 còn lại (322 – 100 – 100 - 27,2) = 104,8m^2 đất ở. Ngày 16/10/2010, thửa số 1029 tờ bản đồ số 10 thuộc quyền sử dụng của NLQ2 bị thu hồi diện tích 21,3m^2 đất ở để thực hiện dự án đường vào mỏ đá P T, *còn lại 78,7m^2 đất ở, đến ngày 9/10/2019 NLQ2 tặng cho lại cho Ông Lê Văn L toàn bộ diện tích 78,7m^2 đất ở này.* Như vậy, sau các lần chỉnh lý biến động thì diện tích thửa 413 tờ bản đồ số 10 của Ông L được công nhận là 104,8 + 78,7 = 183,5m^2. Tuy nhiên, diện tích Hộ Ông L đang sử dụng thực tế do Ông L tự xác định ranh giới và được đo đạc thể hiện tại Sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng lập ngày 10/3/2021 là 238,7m^2, lớn hơn diện tích đất công nhận.

[4.2] *Về phía hộ Bà L:*

[4.2.1]Theo hồ sơ kê khai 64/CP thì bà Võ Thị Kim L loại có kê khai thửa **414** (liền kề với thửa 413 của hộ Ông L) diện tích là 333m^2. Ngày 17/12/1996, Bà Võ Thị Kim L được UBND huyện H (cũ) cấp Giấy chứng nhận số I ....., số vào sổ

cấp Giấy CN QSDĐ: .....-QSDĐ/1176/QĐ - UB đối với thửa **414** tờ bản đồ số 10 diện tích là **333m^2**.

[4.2.2] Thửa: **414** tờ bản đồ số 10 diện tích là **333m^2** được chỉnh lý biến động như sau: Ngày 07/5/2004 chuyển QSDĐ cho ông Hoàng Anh V (con trai) diện tích 105m^2 *(tách thành thửa số 963, tờ bản đồ số 10, liền kề với thửa 413 Ông L đang sử dụng)* được UBND huyện H cho phép theo Hợp đồng số 1088/HĐCN ngày 25/3/2004. Ngày 20/5/2004, ông V được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ....., số vào sổ cấp GCN QSDĐ: ..... – QSDĐ/4314/QĐ-UB. Thửa 414 tờ bản đồ số 10 của Bà L sau khi chuyển nhượng cho ông V còn lại là 228m^2. Sau đó, Bà L làm thủ tục xin cấp đổi và ngày 28/11/2006, NLQ6, thành phố Đà Nẵng cấp đổi lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AG 745856, số vào sổ H02723, diện tích là 228m^2 cho bà. Đến ngày 24/8/2009, Bà L bị thu hồi diện tích 23,4m^2 đất ở để thực hiện dự án đường vào mỏ đá P T theo Quyết định số 4645/QĐ - UBND của NLQ6, diện tích đất còn lại được công nhận là (228m^2 - 23,4m^2) = 204,6m^2. Tuy nhiên, diện tích đất thực tế Bà L đang quản lý sử dụng qua đo đạc được thể hiện tại Sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường TP Đà Nẵng lập ngày 10/3/2021 là 275,9m^2, lớn hơn diện tích đất được công nhận.

[4.3] Như vậy, theo hồ sơ kê khai theo Nghị định 64 – CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì diện tích đất thực tế hiện cả hộ Ông L và Bà L đang quản lý, sử dụng là lớn hơn so với diện tích đất được công nhận. Do đó, không thể căn cứ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận để xác định Bà L, ông V có lấn chiếm đất của Ông L hay không.

[5] Quá trình giải quyết vụ án Ông L cho rằng, việc ông và Bà L sử dụng đất thực tế nhiều hơn đất được công nhận là do ngoài diện tích đất ông, Bà L đã kê khai còn có một phần đất phía sau nhà ông và nhà Bà L, có nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng ngay sau giải phóng, có giấy tờ của chế độ cũ, gia đình ông quản lý, sử dụng và một ao rau muống sau nhà ông và Bà L sử dụng nhưng không kê khai. Năm 1986, ông bán cho Bà L bề ngang theo mặt đường Lê Trọng T, bề dài hết thửa đất, bao gồm cả một phần diện tích đất không kê khai này, phần còn lại do ông tiếp tục quản lý, sử dụng.

[6] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án thì giữa hai nhà không có công trình, vật kiến trúc kiên cố, lâu năm như giếng nước, hàng rào lâu năm, cây trồng lâu năm làm ranh giới. Thời điểm Ông L, Bà L xác lập giao dịch

chuyển nhượng quyền sử dụng đất là năm **1986**, trước thời điểm kê khai theo Nghị định 64 – CP ngày 27/9/1993. Do đó, để xem xét yêu cầu khởi kiện của Ông L đối với Bà L, ông V có cơ sở hay không cần làm rõ *việc sử dụng đất giữa hai hộ từ trước thời điểm kê khai theo Nghị định 64 – CP tức là kê khai theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất (kê khai 299).*

[6.1] Căn cứ hồ sơ kê khai 299 do Tòa án thu thập thì thấy: Hộ Ông L *(do NLQ1 vợ Ông L)* kê khai các thửa **749** diện tích 90m^2 đất màu, thửa **750** diện tích 300m^2 đất T, *(và thửa 742 không liên quan đến tranh chấp)* cùng tờ bản đồ số **3**. Giáp phần đất của hộ Ông L là đất của vợ chồng bà Trần Thị K, ông Nguyễn Văn Thị kê khai thửa **680** diện tích 250m^2, tờ bản đồ số **3**. Phía sau nhà Ông L có thửa số **685**, diện tích 130^2, tờ bản đồ số **3** do UBND xã H kê khai nhưng thực tế do Ông L nhận chuyển nhượng có giấy tờ của chế độ cũ, quản lý, sử dụng từ năm 1976 liên tục đến nay. Hộ Bà Võ Thị Kim L, hộ bà Võ Thị H (em ruột Bà L, liền kề đất Bà L hiện nay) không có thông tin kê khai theo Chỉ thị 299/TTg, đều được các bên đương sự xác nhận: Bà L, bà H nhận chuyển nhượng từ hộ Ông L, hộ bà K (ông Thị) từ năm 1986, 1987 sau thời điểm kê khai 299. Sau khi nhận chuyển nhượng Bà L, bà H mới kê khai theo Nghị định 64/CP là các thửa **414, 415** theo tờ bản đồ số **10**, UBND xã H, theo sơ đồ 64/CP như trên. Các thửa 680, 685, 749, 750 tương ứng theo thứ tự liền kề với các thửa **413** *(hộ Ông L)* đến thửa **414** ***(****hộ Bà L)* đến thửa **415** *(hộ bà H)* kê khai theo tờ bản đồ số **10** và đến thửa **863** tờ bản đồ số **11** *(hộ bà K, ông Thị)*, UBND xã H, theo sơ đồ 64/CP. Ranh giới xác định bề ngang thửa đất dọc theo đường Lê Trọng T do hộ Ông L và hộ bà K sử dụng trước và sau khi chuyển nhượng cho Bà L, bà H là ổn định, không thay đổi từ thời điểm kê khai 299 đến nay.

[6.2] Tại Đơn xin dựng nhà do Bà Võ Thị Kim L lập ngày 11/04/1986 ghi: *"sau khi thỏa thuận với vợ chồng ông bà Lê Văn L và Phạm Thị H hiện cư ngụ tại thôn P T xã H được phép cất một ngôi nhà trên mảnh đất vườn thuộc đất thổ cư thuộc gia đình ông bà L với diện tích 350m^2, Bắc giáp đường quốc lộ lên công trường đá, Nam giáp đồng ruộng, Đông giáp XNVTVT giao thông, Tây giáp nhà ông Phạm Thị (có sơ đồ đính kèm) (Bl 18)*. Tại sơ đồ đính kèm thể hiện chiều ngang (hướng Bắc giáp đường quốc lộ lên công trường đá, nay là giáp mặt đường Lê Trọng T) là **6m**. Tại sơ đồ cấp đất xây dựng nhà ở hộ ông Hoàng Ngọc Minh *(chồng Bà L)* (Bl 153) do UBND huyện Hòa Vang lập năm 1988 cũng *thể hiện diện*

tích đất có tứ cận, chiều dài từng cạnh giống như Đơn xin dựng nhà viết tay của Bà L nêu trên, trong đó chiều ngang giáp mặt đường Lê Trọng T hiện nay cũng là ***6m***. Vậy, lời khai thống nhất của Ông L và Bà L xác định năm 1986, hộ ông có bán cho Bà L lô đất có 06m chiều ngang mặt đường Lê Trọng T là đúng sự thật.

[6.3] Quá trình giải quyết khiếu nại của Ông L tại phường H, Bà L trình bày ngoài mua của Ông L 06m ngang bà còn mua của ông Thụy 1,5m nhưng Bà L không cung cấp tên, địa chỉ của ông Thụy cũng như tài liệu, chứng cứ chứng minh việc bà mua 1,5m của ông Thụy như trình bày. Theo Biên bản lấy lời khai bà Trần Thị K ngày 9/11/2021 của Tòa án, bà K xác nhận: *vợ chồng bà ở trên đất này vào sau những năm giải phóng. Trước khi gia đình bà K đến ở đã có hộ Ông L. Gia đình bà có kê khai theo Chỉ thị 299 đối với thửa số 680 diện tích 250m^2, bề ngang thửa đất do bà xác định là 11,7m. Tại thời điểm kê khai 299 chỉ có hộ Ông L và gia đình bà K. Đất của bà giáp đất của Ông L về hướng Đông và phía sau nhà về hướng Nam. Ranh giới đất giữa hộ bà với Ông L ổn định không tranh chấp từ khi hộ bà về ở đến nay. Khoảng năm 1986 - 1987 bà có chuyển nhượng cho hộ Bà Võ Thị Kim L chiều ngang 01m song song với đường Lê Trọng T kéo dài ra sau song song với tường hiện trạng nhà Lài. Lúc này Bà L đã mua đất của Ông L. Đến năm 1992 hộ bà K tiếp tục bán cho bà Võ Thị H (em Bà L) 4m chiều ngang và cho thêm 0,5m nữa là 4,5m. Còn lại 6,2 m như hiện nay. Bà K xác định vợ chồng bà chỉ bán cho Bà L 01m song song với đường Lê Trọng T không phải là 1,5m như Bà L trình bày.*

[6.4] Lời khai của Ông L, bà K phù hợp với hồ sơ kê khai 299 đối với các thửa đất **680**, **685**, **749**, **750** của hộ Ông L, bà K theo tờ bản đồ số **3**, xã H lập và hồ sơ kê khai theo 64-CP của hộ Ông L, Bà L, bà H, bà K đối với các thửa đất **413**, **414**, **415** theo tờ bản đồ số **10** và thửa **863** tờ bản đồ số **11** UBND xã H theo Nghị định 64–CP nêu ở phần [6.1]; Phù hợp với Đơn xin dựng nhà, sơ đồ cấp đất xây dựng nhà ở của nhà Bà L nêu ở phần [6.2]; Phù hợp với chiều ngang thửa đất của bà Võ Thị H theo Giấy chứng nhận QSDĐ số I....., số vào sổ: 0758-QSDĐ/1176/QĐ – UB do UBND huyện H cấp ngày 17/12/1996 cho bà H. Như vậy, có đủ cơ sở xác định, Bà L chỉ nhận chuyển nhượng của hộ Ông L 6m và hộ bà K 01m chiều ngang mặt đường Lê Trọng T, tổng cộng là 7m không phải là 7,5m như Bà L khai nhận trong quá trình giải quyết khiếu nại của Ông L tại UBND phường H.

[7] Căn cứ nguồn gốc đất theo kê khai 299 trước khi hộ Ông L chuyển nhượng cho Bà L, hộ bà K (ông Thị) chuyển nhượng cho Bà L, bà H, căn cứ ranh giới, mốc giới ban đầu giữa hộ Ông L và bà K là ổn định, không có biến động cho đến nay. Xét thấy lời khai của Ông L, bà K là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ đã đã thu thập được nêu trên và căn cứ kết quả đo đạc do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường TP Đà Nẵng đo vẽ thì bề ngang mặt đường Lê Trọng T đất của Bà L hiện tại là 7.67m, nhiều hơn 7m do Bà L nhận chuyển nhượng. Hội đồng xét xử có cơ sở xác định Bà L đã lấn chiếm của hộ Ông L 0,67m đất chiều ngang theo mặt đường Lê Trọng T, chiều dài dọc hết đất, vi phạm Điều 5 Luật Đất đai Số 3-LCT/HĐNN8 ngày 29/12/1987 và Điều 6, 85 Luật Đất đai 1993 về nghiêm cấm hành vi lấn, chiếm đất, khoản 1 Điều 107 Luật Đất đai 2003 và khoản 1 Điều 170 Luật Đất đai 2013 về nghĩa vụ sử dụng đất đúng ranh giới thửa đất. *Theo kết quả đo đạc thì tổng diện tích Bà L lấn chiếm là 19,7m^2, có tứ cận và số đo từng cạnh như sau: Phía Bắc giáp đường Lê Trọng T dài 0,67m, phía Nam giáp đất hộ dân dài 0,67m, phía Đông giáp đất hiện trạng của hộ Ông L dài 26,45m, phía Tây giáp đất hiện trạng của ông V dài 26,29m.* Hiện nay phần đất lấn chiếm này Bà L đã chuyển nhượng cho con trai là ông Hoàng Anh V, trên phần đất lấn chiếm có công trình xây dựng nhưng không kiên cố.

[8] Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông L về việc công nhận phần diện tích 19,7m^2 này *(có sơ đồ kèm theo)* thuộc quyền sử dụng của hộ Ông L; cần hủy một phần quyền sử dụng đất của Bà L được cấp theo Giấy chứng nhận số I ....., số vào sổ cấp Giấy CN QSDĐ: .....-QSDĐ/1176/QĐ - UB do UBND huyện H (cũ) ngày 17/12/1996 đối với 19,7m^2 công nhận cho hộ Ông L. Tuy nhiên, phần diện tích 19,7m^2 đất này nằm trong diện tích 105m^2 Bà L đã chuyển nhượng cho con trai là Hoàng Anh V theo Hợp đồng số 1088/HĐCN ngày 25/3/2004, diện tích đất còn lại Bà L được NLQ6, thành phố Đà Nẵng cấp đổi lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AG 745856, số vào sổ H02723 ngày 28/11/2006. Phần đất nhận chuyển nhượng từ Bà L, ngày 20/5/2004 ông V đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ....., số vào sổ cấp GCN QSDĐ: ..... – QSDĐ/4314/QĐ-UB và đổi thành thửa số **963**, tờ bản đồ số **10.** Do đó, chỉ cần hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Bà L cho ông V và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ....., số vào sổ cấp GCN QSDĐ: ..... – QSDĐ/4314/QĐ-UB do UBND huyện H cấp ngày 20/5/2004 cho ông V đối với phần diện tích 19,7m^2 thuộc thửa số 963, tờ bản đồ số

10, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng do công nhận quyền sử dụng của hộ Ông L; không cần thiết phải hủy một phần Giấy chứng nhận số I ..... của Bà L.

[9] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ này 07/10/2020, kết quả đo đạc ngày 15/12/2020 thì trên diện tích 19,7m^2 của Ông L được công nhận có các công trình xây dựng, cụ thể:

1- 04 đoạn tường xây, đi từ đường Lê Trọng T vào dọc thửa đất, gồm: Đoạn 1 dài 4,8m, tường gạch, tô vữa, sơn màu, cao 3,39m, ốp gạch men cao 1,37m, ốp đá cao 0,65m; Đoạn 2 dài 5,29m không có công trình xây dựng, Đoạn 3 dài 8,4m, tường xây gạch 3,6m, trụ gạch, trát vữa, sơn tường, ốp gạch men cao 1,67 - 2m, Đoạn 4 dài 2,25m, kết cấu tường xây gạch cao 2,95m,

2- Một phần công trình xây dựng có diện tích 3,8m^2, kết cấu giống nhà ở 2 tầng: Tầng 1 tường xây, đóng la phông, nền gạch men, trụ gạch, cửa nhôm kính, Tầng 2 kết cấu mái lợp tôn, sàn xi măng, không có tường bên trái bên phải, cửa sắt kéo phía trước và tường xây bao ở phía sau.

3- Mặt sàn lót đá toàn bộ 19,7m^2.

Theo Hồ sơ xin phép xây dựng kèm theo Giấy phép xây dựng số 3634/GPXD do UBND quận Câm Lệ cấp ngày 05/11/2019 thì bà Võ Thị Kim là là người đầu tư xây dựng các công trình nêu trên. Do đó, buộc Bà L, ông V phải đập bỏ, tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng nêu trên để trả lại quyền sử dụng đất cho Ông L.

[10] Theo Chứng thư thẩm định giá số 190321-16DN/SHA ngày 01/4/2021 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Sông Hàn thì giá trị quyền sử dụng đất là 11.721.304đ/m^2, nên phần giá trị tranh chấp của các bên là (11.721.304đ/m^2 x 19,7m^2) = 230.909.689đ. Nguyên đơn Ông Lê Văn L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là NLQ1, NLQ2, NLQ3, bà Nga, bà Thuỷ thống nhất với Chứng thư thẩm định giá. Bị đơn Bà L, ông V đã được thông báo nhưng không có ý kiến gì về kết quả thẩm định giá.

[11] Ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[12] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông L nên Bà L, ông V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là (230.909.689đ x 5%) = 11.545.484đ, theo quy định tại khoản 2 Điều 26 và điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số:

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

[12] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ, chi phí đo đạc lạ 5.928.000đ theo Hóa đơn số 491 ngày 11/03/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng và chi phí thẩm định giá là 10.000.000đ theo Hóa đơn số 229 ngày 01/04/2021 của Công ty CP Thẩm định giá Sông Hàn, Bà L, ông V phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 162, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do Ông L đã nộp và đã chi các khoản chi phí tố tụng trên nên Bà L, ông V có trách nhiệm phải trả lại toàn bộ các chi phí trên cho Ông L.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 5, khoản 4 Điều 34, Điều 37, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 162, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 4 Điều 177 và Điều 179 điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điểm a khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính;
- Điều 5 Luật Đất đai Số 3-LCT/HĐNN8 ngày 29/12/1987;
- Điều 6, 85 Luật Đất đai 1993;
- Khoản 1 Điều 107 Luật Đất đai 2003;
- Khoản 1 Điều 170 Luật Đất đai 2013;
- Khoản 2 Điều 26 và điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Lê Văn L với các bị đơn Bà Võ Thị Kim L và ông Hoàng Anh V về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

1.1. Công nhận phần diện tích đất là 19,7m^2 hiện thuộc thửa số 963, tờ bản đồ số 10, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ....., số vào sổ cấp GCN QSDĐ: ..... – QSDĐ/4314/QĐ-UB do

UBND huyện H cấp ngày 20/5/2004 cho ông Hoàng Anh V thuộc quyền sử dụng của hộ Ông Lê Văn L, cụ thể tứ cận và số đo từng cạnh như sau:

- Phía Bắc giáp đường Lê Trọng T dài 0,67m,
- Phía Nam giáp đất hộ dân dài 0,67m,
- Phía Đông giáp đất hiện trạng của hộ ông: Lê Văn L dài 26,45m,
- Phía Tây giáp đất hiện trạng còn lại của ông Hoàng Anh V dài 26,29m.

(Có sơ đồ kèm Bản án sơ thẩm).

1.2. Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1088/HĐCN ngày 10/01/2004 được UBND xã H xác nhận ngày 03/03/2004 được ký giữa Bà Võ Thị Kim L và ông Hoàng Anh V đối với phần diện tích 19,7m^2 được công nhận cho hộ Ông Lê Văn L nêu trên.

1.3. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ....., số vào sổ cấp GCN QSDĐ: ..... – QSDĐ/4314/QĐ-UB do UBND huyện H cấp ngày 20/5/2004 cho ông Hoàng Anh V đối với phần diện tích 19,7m^2 được công nhận cho hộ Ông Lê Văn L nêu trên.

1.4. Buộc Bà Võ Thị Kim L và ông Hoàng Anh V phải tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng và trả lại cho hộ Ông L phần diện tích 19,7m^2 được công nhận cho hộ Ông Lê Văn L, cụ thể:

- 04 đoạn tường xây, đi từ đường Lê Trọng T vào dọc thửa đất, gồm: Đoạn 1 dài 4,8m, tường gạch, tô vữa, sơn màu, cao 3,39m, ốp gạch men cao 1,37m, ốp đá cao 0,65m; Đoạn 2 dài 5,29m không có công trình xây dựng, Đoạn 3 dài 8,4m, tường xây gạch 3,6m, trụ gạch, trát vữa, sơn tường, ốp gạch men cao 1,67 - 2m, Đoạn 4 dài 2,25m, kết cấu tường xây gạch cao 2,95m.
- Một phần công trình xây dựng có diện tích 3,8m^2, kết cấu giống nhà ở 2 tầng: Tầng 1 tường xây, đóng la phông, nền gạch men, trụ gạch, cửa nhôm kính, Tầng 2 kết cấu mái lợp tôn, sàn xi măng, không có tường bên trái bên phải, cửa sắt kéo phía trước và tường xây bao ở phía sau.
- Mặt sàn lót đá toàn bộ 19,7m^2.

2. Án phí sơ thẩm: Bà Võ Thị Kim L, ông Hoàng Anh V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 11.545.484 đồng.

Hoàn trả cho Ông Lê Văn L số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 5.000.000 đồng *(Năm triệu đồng)*, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 2648 ngày 07/7/2020 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Võ Thị Kim L, ông Hoàng Anh V có trách nhiệm hoàn trả cho Ông Lê Văn L các chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc, chi phí thẩm định giá là 17.928.000đ.

4. Án xử công khai, tuyên án có mặt: nguyên đơn Ông Lê Văn L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: NLQ5, đồng thời là người đại diện hợp pháp của NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4; vắng mặt bị đơn Bà Võ Thị Kim L và ông Hoàng Anh V, NLQ6. Những người có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng những người vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Cục THADS Tp Đà Nẵng;
- Lưu HS.

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

Cao Văn Hiếu