

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: **165/2020/DS-PT**

Ngày: 28-7-2020

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tuyên bố hợp đồng tặng cho đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và 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 Nguyễn Văn Tào

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Trường

Ông Trương Công Thi

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thanh Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Ông Lê Văn Thành – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2020 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: 107/2020/TLPT - DS ngày 13 tháng 01 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tuyên bố hợp đồng tặng cho đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy quyết định cá biệt*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2019/DS-ST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1146/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2020; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn T, sinh năm 1960; trú tại: Tổ 4 thôn T 1, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1987; trú tại: Thôn T I, xã N, huyện H, thành phố Đà Nẵng (theo Giấy ủy quyền ngày 15/10/2019) và bà Phan Thị N P, sinh năm 1981; trú tại: thành phố Đà Nẵng (theo Giấy ủy quyền ngày 29/6/2020). Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn H (Nguyễn Văn H), sinh năm 1964; trú tại: Tổ 4 thôn T 1, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Mai Quốc V; trú tại: thành phố Đà Nẵng (theo Giấy ủy quyền ngày 24/6/2019). Có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1965 và anh Nguyễn T2, sinh năm 2000; cùng trú tại: thôn T 1, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

2. Bà Trần Thị A, sinh năm 1966 và ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1987; cùng trú tại: Tổ 4, thôn T 1, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. (ông Nguyễn Văn G ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 10/4/2018). Có mặt.

3. Ông Phạm Văn H1, sinh năm 1972 và bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1984; cùng trú tại: Tổ 4, thôn T 1, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. (Bà Nguyễn Thị T3 ủy quyền cho ông Phạm Văn H1 tham gia tố tụng. Có mặt.

4. UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ trụ sở: Trung tâm hành chính huyện H, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. UBND xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ trụ sở: xã H, huyện H, TP Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Ông Nguyễn T4, sinh năm 1985; trú tại: Tổ 1, thôn T 1, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

7. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1987; trú tại: Thôn T, xã N, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

8. Ông Nguyễn T5, sinh năm 1988; trú tại: Tổ 1, thôn T 1, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

9. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1985; trú tại: thôn T 1, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. (Bà Nguyễn Thị D ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 10/4/2018). Có mặt.

10. Bà Nguyễn Thị A1, sinh năm 1983; trú tại: thôn T 1, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. (Bà Nguyễn Thị A1 ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 10/4/2018). Có mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Dương Thị G. Sinh năm 1942; trú tại: Tổ 4, thôn T 1, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

2. Ông Đặng Công N. Sinh năm 1963; trú tại: Tổ 3, thôn T 1, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 17/03/2017 và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T trình bày: Ông Nguyễn T là chủ hộ đối với thửa đất số 260, tờ bản đồ số 03, thôn T 1, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 678022 ngày 20/12/1995 với diện tích là 482m². Đối với thửa đất này, ông Nguyễn T có kê khai theo Nghị định 64/CP để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn theo Chỉ thị 299 ông T có kê khai hay không bà không rõ. Quá trình sử dụng đất, hộ ông Nguyễn H là chủ hộ đối với thửa đất số 296, tờ bản đồ số 03 đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 678907 ngày 20/12/1995 với diện tích thửa đất là 572m² (hộ liền kề với ông Nguyễn T) đã chiếm dụng của hộ ông Nguyễn T 138m² và chuyển nhượng một phần đất cho hộ ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thị T3 (số thửa mới 1365, tờ bản đồ số 03). Vụ việc trên đã được UBND huyện H giải quyết kiến nghị tại Công văn số: 37/UBND-TNMT ngày 10/01/2017 trả lời như sau: “Phần diện tích đất tranh chấp (138,0m²) thuộc thửa đất số 260, tờ bản đồ số 03 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn T. Hiện tại, ông Nguyễn H và ông Phạm Văn H1 đang sử dụng”. Sau khi có văn bản giải quyết của UBND huyện H, ông Nguyễn T làm đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Theo Công văn số 37/UBND-TNMT của UBND huyện H ngày 10/1/2017, xác định rằng hộ ông Nguyễn H chồng lấn lên hộ ông Nguyễn T với diện tích là 138m² nên tại thời điểm nộp đơn ông Nguyễn T khởi kiện đòi lại phần diện tích đất mà ông Nguyễn H lấn chiếm là 138m². Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án tại TAND huyện H và theo kết quả đo đạc của cơ quan chuyên môn là Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, bà xác định lại phần diện tích đất tranh chấp giữa hộ ông Nguyễn T và hộ ông Nguyễn H là 83,9m², trong đó bao gồm phần đất ông Nguyễn H 54,5m² trị giá 172.985.125 đồng; phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông Phạm Văn H1 và bà Phạm Thị T3 là 29,4m² trị giá 93.316.746 đồng. Trên phần đất của vợ chồng ông H1, bà T3 có vật kiến trúc: 1 phần nhà 1,9m² trị giá: 2.660.000 đồng; sân phía sau 27,47m² trị giá: 3.571.100 đồng; hàng rào sau trị giá: 6.185.400 đồng. Bà hoàn toàn thống nhất kết quả thẩm định giá tài sản theo Chứng thư thẩm định giá số: 5190134/CT-BTCVALUEĐN ngày 06 tháng 6 năm 2019 của Công ty Cổ phần Thẩm Định Giá X Chi nhánh Đà Nẵng. Bà xác định ông Nguyễn T về ở năm 1993, sau nhà ông Nguyễn H, đến năm 1995 được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai cây vú sữa hiện nay còn theo bà là do tự mọc, ăn chung vậy chứ không ai trồng cả.

Về phần thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thị T3, ông Nguyễn T khẳng định rằng ông không hề biết việc đó. Bà Nguyễn Thị T1, vợ ông không phải là chủ hộ nên chữ ký của bà T1 trong “Biên bản v/v Trích đo địa chính thửa đất tại thực địa” lập ngày 23/11/2009 là không có giá trị pháp lý tư cận.

Nay vì tình làng nghĩa xóm, ông Nguyễn T chỉ yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn H phải trả lại cho ông Nguyễn T phần diện tích hiện nay ông H đang sử dụng đã lấn chiếm là: 54,5m² và phải tháo dỡ tường rào đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm. Bà rút các yêu cầu:

1. Yêu cầu trả phần diện tích đất 29,4m² mà hiện nay vợ chồng ông H1, bà T3 đang sử dụng.

2. Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn H, bà Trần Thị A tặng cho bà Nguyễn Thị A1 (con ruột) lập ngày 13/8/2010 tại UBND xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng vô hiệu;

3. Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/11/2010 giữa bà Nguyễn Thị A1 với ông Phạm Văn H1, bà Nguyễn Thị T3 (được UBND huyện H chứng thực ngày 19/11/2010) vô hiệu.

4. Yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 669097 thửa đất số 1365 tờ bản đồ số 3 do UBND huyện H cấp cho ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thị T3 ngày 17/01/2011.

5. Yêu cầu Tòa án hủy chính lý biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 678907 do UBND huyện H cấp ngày 20/12/1995 cho ông Nguyễn H.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Mai Quốc V trình bày:* Vợ chồng ông H, bà A được cho đất làm nhà năm 1987 và năm 1988 làm nhà tạm ở, đến năm 1992 xây nhà kiên cố, sau đó năm 1995, ông Nguyễn H kê khai đất theo Nghị định 64/CP và được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 678907 ngày 20/12/1995 với diện tích thửa đất là 572m² đối với thửa đất số 296, tờ bản đồ số 03. Khi làm giấy chứng nhận là tự cơ quan chính quyền đi làm rồi gia đình ông H chỉ lên rồi nhận sổ đỏ về nên không biết diện tích đất của mình không đúng so với thực tế sử dụng. Về hàng cây vú sữa, cây gấc và bụi chuối hiện nay vẫn còn là do gia đình ông H trồng từ năm 1987.

Vào năm 2009, ông Nguyễn H, bà Trần Thị A tặng cho phần diện tích đất cho con gái Nguyễn Thị A1. Năm 2011, bà A1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông H1, bà T3, hiện nay ông H1, bà T3 đã làm sổ đỏ. Khi làm hồ sơ tách thửa cho con gái Nguyễn Thị A1 có bà Nguyễn Thị T1 vợ ông Nguyễn T, bà Dương Thị G và các họ liên kê ký vào “Biên bản V/v Trích đo địa chính thửa đất tại thực địa” lập ngày 23/11/2009, có văn phòng đăng ký đất đai huyện H và xã chứng kiến. Ông hoàn toàn thống nhất kết quả thẩm định giá tài sản theo Chứng thư thẩm định giá số: 5190134/CT-BTCVALUEĐN ngày 06 tháng 6 năm 2019 của Công ty Cổ phần Thẩm Định Giá X Chi nhánh Đà Nẵng. Khi hòa giải tại Tòa án, ông Nguyễn H và bà Trần Thị A đồng ý hỗ trợ cho ông Nguyễn T 40.000.000 đồng để được công nhận phần diện tích đất đang tranh chấp nhưng ông Nguyễn T không đồng ý và có nguyện vọng được lấy đất.

Nay ông Nguyễn T yêu cầu buộc ông Nguyễn H trả 54,5m² đất thì ông không đồng ý vì ông không chiếm đất của ông T và đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn T, công nhận phần diện tích đất 54,5m² thuộc quyền sử dụng của hộ ông Nguyễn H và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn T.

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

+ *Bà Trần Thị A là vợ ông Nguyễn H trình bày:* Bà thống nhất với ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H. Theo bà, do yêu cầu độc lập của bà trùng với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn H nên bà xin rút yêu cầu độc lập về công nhận phần diện tích đất 54,5m² và rút yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn T.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị A1 trình bày:* Các ông bà là con của ông Nguyễn H và bà Trần Thị A thống nhất ý kiến trình bày của ông H và bà A.

+ *Bà Nguyễn Thị T1 là vợ ông Nguyễn T trình bày:* Thống nhất với phần trình bày của bà Nguyễn Thị T. Về chữ ký và chữ viết của tôi tại “Biên bản V/v Trích đo địa chính thửa đất tại thực địa” lập ngày 23/11/2009, tôi vẫn khẳng định là không phải chữ ký và chữ viết của tôi. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn T.

+ *Ông Nguyễn T4, ông Nguyễn T2, ông Nguyễn T5, bà Nguyễn Thị T trình bày:* Các ông bà là con của ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị T1 thống nhất với phần trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn T.

+ *Vợ chồng ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thị T3 trình bày:* Năm 2011, vợ chồng ông bà có chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị A1 lô đất diện tích 130,5m² tại tổ 4, thôn T 1, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng với số tiền 90.000.000 đồng. Hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật và đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 669097 ngày 17/01/2011 tại thửa số 1365, tờ bản đồ số 3, diện tích 132m² cho ông bà. Năm 2013, vợ chồng ông bà đã xin giấy phép xây dựng nhà và đã ở ổn định từ đó đến nay. Nay ông Nguyễn T rút yêu cầu 29,4m² là phần đất hiện nay vợ chồng ông bà đang sử dụng. Tuy nhiên, vì trong 29,4m² đã cấp cho vợ chồng ông bà lại nằm trong Giấy chứng nhận đã cấp cho ông Nguyễn T nên bà yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn T.

+ *UBND huyện H và UBND xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng:* Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2019/DS-ST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

Căn cứ vào Khoản 4 Điều 34, 41, 157, 161, 165, 227, 228, 229, 244, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 280, 288, 468, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 20, Khoản 1 Điều 2, khoản 1 Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; Điều 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; Công văn số 79/TANDTC-PC ngày 12/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến số 64/TANDTC-PC; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Tuyên xử:

1. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Đình chỉ các yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng tặng cho từ vợ chồng ông Nguyễn H, bà Trần Thị A tặng cho con Nguyễn Thị A1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị A1 cho vợ chồng ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thị T3 vô hiệu. Hủy chỉnh lý biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 678022 do UBND huyện H cấp ngày 20/12/1995, cấp cho hộ Nguyễn H. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 669097 do UBND huyện H cấp ngày 17/01/2011 cho vợ chồng ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thị T3. Yêu cầu trả 29,4m² đất nằm trong Giấy chứng nhận của vợ chồng ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thị T3.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất với diện tích 54,5m² của ông Nguyễn T đối với ông Nguyễn H.

2. Đối với yêu cầu phản tố công nhận quyền sử dụng đất 54,5m²; yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ Nguyễn T của bị đơn, ông Nguyễn H:

- Công nhận cho hộ ông Nguyễn H (tên gọi khác: Nguyễn Văn H) (Bao gồm: Ông Nguyễn H, bà Trần Thị A, ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị A1) quyền sử dụng đất thổ cư diện tích 54,5m² tại tại tổ 4, thôn T 1, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Có sơ đồ, vị trí, kích thước, diện tích đất kèm theo).

Hộ ông Nguyễn H, hộ ông Nguyễn T được quyền và nghĩa vụ 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.

- Buộc hộ ông Nguyễn H phải có nghĩa vụ hỗ trợ cho hộ ông Nguyễn T 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 năm 2015.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 678022 do UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 22/12/1995 cho hộ ông Nguyễn T đối với diện tích 54,5m² trong diện tích đất thổ cư 482m² thuộc thửa số 260, tờ bản đồ số 3 tờ 4, thôn T 1, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Trần Thị A về công nhận quyền sử dụng đất 54,5m²; yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ Nguyễn T của bà Trần Thị A.

4. Đối với yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ Nguyễn T đối với diện tích 29,4m² trong diện tích đất thổ cư 482m² thuộc thửa số 260, tờ bản đồ số 3 tờ 4, thôn T 1, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng của vợ chồng ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thị T3: Không có căn cứ để giải quyết yêu cầu của bà T3, ông H1. Sau này các bên đương sự có tranh chấp giải quyết bằng một vụ kiện dân sự khác.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo.

- Ngày 25/11/2019, nguyên đơn ông Nguyễn T kháng cáo không đồng ý với nội dung xét xử của bản án sơ thẩm.

- Ngày 03/12/2019, bị đơn ông Nguyễn Văn H kháng cáo không đồng ý nội dung án sơ thẩm buộc gia đình ông hỗ trợ cho ông Nguyễn T số tiền 40.000.000 đồng.

- Ngày 09/12/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T3 kháng cáo yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với 29,4m² đất có tranh chấp với ông Nguyễn T cho vợ chồng bà, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà để ghi nhận diện tích 29,4m² và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn T đối với phần diện tích 29,4m².

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T3; chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn T và kháng cáo của Nguyễn Văn H; sửa án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; Xét thấy:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn T, nhận thấy:

[1.1] Hộ ông Nguyễn T được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 678022 ngày 20/12/1995, tại thửa số 260, tờ bản đồ số 3 với diện tích là 482m². Hộ ông Nguyễn H được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 678907 ngày 20/12/1995, tại thửa số 296, tờ bản đồ số 3 với diện tích là 572m². Ngày 13/8/2010, vợ chồng ông H, bà A tặng cho con Nguyễn Thị A1 132m² đất được UBND xã H chứng thực và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 19/11/2010, bà A1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông H1, bà T3 và hiện nay vợ chồng ông H1, bà T3 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 669097 do UBND huyện H cấp ngày 17/01/2011.

* Theo đo đạc thực tế:

- Hộ ông Nguyễn T là 372,2 m², so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn T thì thực tế hộ ông Nguyễn T còn thiếu (482m² – 372,2m²) = 109,8m².

- Diện tích thực tế hộ ông Nguyễn H đang sử dụng là 750,1m² (bao gồm diện tích 132m² đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông H1, bà T3; Như vậy so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn H thì dư (750,1m² - 572m²) = 178,1m².

Sau khi tiến hành giám định đo đạc, nguyên đơn xác định diện tích đất tranh chấp là 83,9m²; Trong đó 54,5m² đất là hộ ông Nguyễn H sử dụng và một phần diện tích là 29,4m² do vợ chồng ông H1, bà T3 sử dụng là nằm trong Giấy chứng nhận đã được UBND huyện H cấp quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn T.

[1.2] Về nguồn gốc đất cả hai hộ ông Nguyễn T và hộ ông Nguyễn H đều không phải tự khai hoang hay của cha mẹ để lại mà do Hợp tác xã nông nghiệp xã H giao đất; Tuy nhiên khi Hợp tác xã giao đất không xác định diện tích, tứ cận và cũng không có giấy tờ. Theo kết quả xác minh, HTX giao đất cho hộ ông Nguyễn H vào năm 1988; ông Nguyễn T được giao đất không xác định chính xác được năm nào nhưng khoảng từ năm 1988 đến năm 1990.

Mặc dù, tại thời điểm xã H xác minh để tổ chức hòa giải tại UBND xã năm 2016, hai bên xác định cây vú sữa do ông Nguyễn H trồng; Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thì hiện nay còn 02 bụi chuối, 01 cây vú sữa (đường kính 25cm), 01 gốc vú sữa (đường kính 45cm), do vợ chồng ông H trồng; Hiện nay gia đình ông H đã được xây tường rào làm ranh giới theo vị trí các cây vú sữa. Những người làm chứng như bà Dương Thị G, ông Đặng Công N đều xác định hộ ông Nguyễn H ở từ năm 1988.

[1.3] Tuy nhiên, xét thấy: Khi thực hiện Nghị định 64/CP, hộ ông H kê khai diện tích 572m², hộ ông T kê khai 482m². Đến năm 1995, UBND huyện H cấp GCNQSDĐ cho hai hộ; Trong đó hộ ông Nguyễn T được cấp 482m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 678022 ngày 20/12/1995, tại thửa số 260, tờ bản đồ số

3. Hộ ông Nguyễn H được UBND huyện H cấp 572m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 678907 ngày 20/12/1995, tại thửa số 296, tờ bản đồ số 3. Hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho hai hộ phù hợp với diện tích kê khai đăng ký và sơ đồ đất đai theo Nghị định 64/CP.

Về nguồn gốc đất của hai hộ đang sử dụng không phải do khai hoang, không phải của cha mẹ để lại, mà là đất do Nhà nước quản lý. Khi thực hiện Nghị định 64/CP, UBND huyện H căn cứ việc kê khai, đăng ký, cũng như cân đối theo nhân khẩu của từng hộ gia đình để cấp GCNQSDĐ. Do đó, nhà nước cấp cho các hộ gia đình bao nhiêu diện tích đất thì được quyền sử dụng đến đó. Tuy nhiên khi thực hiện việc cấp GCNQSDĐ cho hộ ông T và hộ ông H vào năm 1995, UBND huyện H có sai sót là không tiến hành giao đất trên thực địa; nên dẫn đến các bên sử dụng đất cũng không xác định được ranh giới diện tích đất của mình được cấp, được quyền sử dụng và là nguyên nhân xảy ra tranh chấp.

[1.4] Theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng đo vẽ ngày 20/11/2017 và Công văn số 86/UBND-VP ngày 18/10/2016 của UBND xã H, huyện H thì diện tích đất tranh chấp thuộc sơ đồ Nghị định 64/CP và nằm trong GCNQSDĐ cấp cho hộ ông T.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy nội dung khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn T về yêu cầu ông Nguyễn H trả diện tích đất 54,5m² lấn chiếm là có cơ sở. Do đó chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T; sửa án sơ thẩm như đề nghị tại phiên tòa của Kiểm sát viên - Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn H, nhận thấy:

Trong quá trình hòa giải, ông Nguyễn H có đồng ý hỗ trợ cho ông Nguyễn T 40.000.000 đồng; Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm, ông H thay đổi không đồng ý, nhưng án sơ thẩm buộc ông Nguyễn H phải có nghĩa vụ hỗ trợ cho hộ ông Nguyễn T 40.000.000 đồng là không có căn cứ. Do đó có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông H; sửa án sơ thẩm về nội dung này.

[3] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị T3, nhận thấy:

Bà Nguyễn Thị T3 kháng cáo yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với 29,4m² đất có tranh chấp với ông Nguyễn T cho vợ chồng bà, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà để ghi nhận diện tích 29,4m² và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn T đối với phần diện tích 29,4m². Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bà không có đơn yêu cầu độc lập và thực hiện việc tạm ứng án phí theo quy định pháp luật. Mặt khác tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Thị T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu không xem xét đối với hợp đồng tặng cho đất từ vợ chồng ông Nguyễn H, bà Trần Thị A sang bà Nguyễn Thị A1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà

Nguyễn Thị A1 sang vợ chồng bà Nguyễn Thị T3, ông Phạm Văn H1 và cũng như không yêu cầu xem xét đối với diện tích đất 29,4m² đã cấp cho vợ chồng bà T3, ông H1 và án sơ thẩm đã đình chỉ các yêu cầu đó. Do đó, HĐXX sơ thẩm không xem xét yêu cầu của vợ chồng bà T3, ông H1, đồng thời tách ra để giải quyết bằng một vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu là đúng quy định pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T3; giữ nguyên bản án sơ thẩm về nội dung này.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 27 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 H phải chịu 300.000 đồng án phí, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tại biên lai thu số 0002002 ngày 23/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H; Hoàn trả cho ông H 750.000 đồng tại biên lai thu số 0006290 ngày 12/02/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn T tiền tạm ứng án phí 750.000 đồng tại biên lai thu số 0006640 ngày 20/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H và 300.000 đồng tại biên lai thu số 001795 ngày 19/6/2019 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

[5] Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng 11.736.424 đồng, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] 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.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Nguyễn T, ông Nguyễn H được chấp nhận nên ông T, ông H không phải chịu án phí phúc thẩm. Kháng cáo của bà Nguyễn Thị T3 không được chấp nhận, nên bà T3 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Bác kháng cáo của bà Nguyễn Thị T3; chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn T và của ông Nguyễn H; sửa án sơ thẩm.

Áp dụng khoản 2 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 2, khoản 1, khoản 6 Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; Điều 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; Tuyên xử:

- Đình chỉ các yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng tặng cho từ vợ chồng ông Nguyễn H, bà Trần Thị A tặng cho con Nguyễn Thị A1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất từ bà Nguyễn Thị A1 cho vợ chồng ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thị T3 vô hiệu; Hủy chỉnh lý biên động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 678022 do UBND huyện H cấp ngày 20/12/1995, cấp cho hộ Nguyễn H; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 669097 do UBND huyện H cấp ngày 17/01/2011 cho vợ chồng ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thị T3 và yêu cầu trả 29,4m² đất nằm trong Giấy chứng nhận của vợ chồng ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thị T3.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất với diện tích 54,5m² của ông Nguyễn T đối với ông Nguyễn H.

Buộc hộ ông Nguyễn H phải tháo dỡ tường rào và cây cối trên diện tích đất 54,5m² để giao trả cho hộ ông Nguyễn T. Hộ ông Nguyễn T được quyền sử dụng diện tích đất 54,5m² do hộ ông H giao trả.

(Diện tích đất hộ ông T được nhận tại mục (B) của Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng đo, vẽ ngày 20/11/2017, kèm theo Bản án).

Hộ ông Nguyễn H, hộ ông Nguyễn T được quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp diện tích đất được sử dụng theo quy định của pháp luật.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn T hỗ trợ 20.000.000 đồng cho ông Nguyễn H để xây dựng tường rào.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Trần Thị A về công nhận quyền sử dụng đất 54,5m²; yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ Nguyễn T của bà Trần Thị A.

- Đối với yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ Nguyễn T đối với diện tích 29,4m² trong diện tích đất thổ cư 482m² thuộc thửa số 260, tờ bản đồ số 3 tờ 4, thôn T 1, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng của vợ chồng ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thị T3: Không có căn cứ để giải quyết yêu cầu của bà T3. Sau này các bên đương sự có tranh chấp giải quyết bằng một vụ kiện dân sự khác.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 11.736.424 đồng; đã nộp đủ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn H phải chịu 300.000 đồng án phí, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tại biên lai thu số 0002002 ngày 23/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H; Hoàn trả cho ông H 750.000 đồng tại biên lai thu số 0006290 ngày 12/02/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn T tiền tạm ứng án phí 750.000 đồng tại biên lai thu số 0006640 ngày 20/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa vang và 300.000 đồng tại biên lai thu số 001795 ngày 19/6/2019 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị T3 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; đã nộp đủ tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002514 ngày 12/12/2019 của Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002513 ngày 12/12/2019 của Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn T 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002515 ngày 13/12/2019 của Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

5. Các Quyết định khác về quyền yêu cầu thi hành án, lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thi hành theo Bản án số 58/2019/DS-ST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND TP. Đà Nẵng;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Cục THADS TP. Đà Nẵng;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Nguyễn Văn Tào