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 30/2020/DS-PT
Ngày 02/3/2020
Về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng 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 Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: Bà Lê Thúy Cầu và ông Mai Xuân Thành

- 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 tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Ngọc Thanh – Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 02 tháng 3 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 07/2019/TLPT-DS ngày 04/12/2019 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* do bản án dân sự sơ thẩm số 39/2019/DS-ST ngày 20/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 286/2020/QĐ-PT ngày 03/02/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Bùi Văn T, sinh năm 1961;

1.2. Bà Nguyễn Thị Phương M (vợ ông T) sinh năm 1961;

Cùng địa chỉ: thành phố Đà Nẵng. Bà M ủy quyền cho ông T tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 24/01/2019, ông T có mặt.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Trần Q thuộc Văn phòng Luật sư Đ - Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng, Luật sư Q có mặt.

2. Bị đơn: Ông Võ Văn G, sinh năm 1961, vắng mặt;

Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng.

- Người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 07/08/2018 của ông Võ Văn G là ông Trần Ngọc T1 và bà Võ Thị Xuân H; cùng địa chỉ: thành phố Đà Nẵng, ông T1, bà H đều có mặt tại phiên tòa.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Trần Tuấn L, thuộc Công ty Luật TNHH 2 thành viên H, Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng, Luật sư L có mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân quận CA, thành phố Đà Nẵng.

- Người đại diện theo Văn bản ủy quyền ngày 23/8/2019 của Chủ tịch UBND quận CA là ông Lê Kim H (Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường quận CA) có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

3.2. Anh Trần Ngọc T1, chị Võ Thị Xuân H, cùng địa chỉ: quận CA, TP Đà Nẵng, đều có mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị Lan P; địa chỉ: quận CA, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

3.4. Chị Võ Thị Uyên P1, sinh năm 2000, vắng mặt;

3.5. Anh Võ Văn T2, sinh năm 2003, vắng mặt;

3.5. Anh Võ Văn Đ, sinh năm 2003, có mặt;

3.6. Anh Võ Văn P, sinh năm 2003, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: quận CA, thành phố Đà Nẵng.

3.7. Ông Võ Văn S sinh năm 1955 và bà Bùi Thị H sinh năm 1954; cùng địa chỉ: quận CA, thành phố Đà Nẵng (ông S có mặt, bà H vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Võ Văn G - Bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện ngày 16/7/2018 và quá trình tố tụng, vợ chồng ông Bùi Văn T, bà Nguyễn Thị Phương M do ông T đại diện trình bày:

Năm 2002 ông Võ Văn G chuyển nhượng cho vợ chồng Ông Bà 306m^2 đất tại địa chỉ thôn H 2, xã H, huyện H (nay là K120/4 đường T, quận CA, thành phố Đà Nẵng) kích thước 17m x 18m có tứ cận: Phía Đông giáp đất còn lại của gia đình ông G; Phía Tây giáp đất còn lại của gia đình ông G. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì Ông Bà lập thủ tục xin và được Ủy ban nhân dân huyện H (cũ) cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số 05058 ngày 16/12/2002 cho "*hộ: Bùi Văn T*" (bút lục 386). Năm 2003 Ông Bà tiến hành xây dựng thì chính ông G là người đóng cọc, chỉ ranh đất cho Ông Bà xây dựng nhà xưởng kiên cố như hiện nay. Khi xây dựng nhà xưởng hai bên thấy khoảng cách còn lại giữa đất của ông T với đất của bà H còn lại rất hẹp nên hai bên thống nhất ông G chuyển nhượng nốt cho ông T với giá 20.000.000 đồng, có viết giấy nhưng nay giấy bị thất lạc. Sau khi xây dựng nhà xưởng và xây hàng rào bao quanh khu đất thì vợ chồng ông T quản lý, sử dụng liên tục không có tranh chấp.

Năm 2017 ông T đem hồ sơ nhà đất thế chấp vay vốn Ngân hàng thì Ngân hàng chưa đồng ý vì *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số 05058 mà Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho "*hộ: Bùi Văn T*" ngày 16/12/2002 chỉ ghi diện tích đất được cấp 306m^2, không ghi kích thước thửa đất và vẽ sơ đồ tứ cận do đó, ông G đem *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số 05058 đến cơ quan chức năng đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị gia đình ông G ngăn cản, UBND phường H đã hòa giải ngày 10/5/2018 nhưng không T1.

Nay vợ chồng ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận vợ chồng ông T có quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất ông T đã xây tường bao sử dụng từ năm 2003. Ông T không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông G yêu cầu ông T trả đất lấn chiếm của ông G (lúc đầu ông G cho rằng ông T lấn chiếm 70m^2 nhưng sau khi có kết quả đo đạc cho thấy tổng diện tích đất ông T đang quản lý là 336,6m^2, thừa 30,6m^2 so với diện tích nhận chuyển nhượng 306m^2).

- Bị đơn là ông Võ Văn G trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông G không đồng ý vì ngoài việc chuyển nhượng cho vợ chồng ông T 306m^2 đất tính từ đất ông G đã chuyển nhượng trước đó cho bà H thì ông G không chuyển nhượng thêm đất cho ông T nên nếu ông T cho rằng ông G có chuyển nhượng thêm đất thì phải xuất trình giấy tờ chứng minh.

Ông G có yêu cầu phản tố cho rằng diện tích đất hiện nay gia đình ông G đang quản lý, sử dụng thiếu khoảng 70m^2 (đã trừ diện tích nhà nước mở đường) so với diện tích gia đình ông G được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên yêu cầu vợ chồng ông T trả lại 70m^2 đất có tứ cận *"Phía Đông giáp nhà đất của chúng tôi là khoản 17m; Phía Tây giáp nhà đất ông T là khoảng 17m; Phía Nam giáp đường kiệt là khoảng 4,1m; Phía Bắc giáp với đất bà Võ Thị H là khoảng 4,1m"* (bút lục 58). Sau khi đo đạc lại lần thứ 2 (do Công ty TNHH MTV Trắc địa bản đồ H thực hiện ngày 01/8/2019 – bl 479) xác định tổng diện tích đất vợ chồng ông T đang quản lý, sử dụng là 337,37m^2, dư 31,37m^2 so với diện tích nhận chuyển nhượng của ông G thì ông G yêu cầu ông T dỡ nhà xưởng trả lại ông G 31,37m^2 đất nằm sát nhà đất của ông G. Ông G còn yêu cầu Tòa án giải quyết hủy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số 05058 mà Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho "*Hộ: Bùi Văn T*" ngày 16/12/2002; yêu cầu ông T chia lợi tức đối với diện tích đất đã sử dụng làm nhà xưởng trong 16 năm với số tiền 115.200.000 đồng (600.000 đồng/tháng x12 tháng x 16 năm).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Võ Văn Đ (con trai ông Võ Văn G) thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông G.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Văn S (anh ruột ông Võ Văn G) trình bày: Đất của gia đình ông S giáp ranh đất của gia đình ông G; diện tích đất ông S chuyển nhượng cho vợ chồng ông T (trước khi ông G chuyển nhượng cho vợ chồng ông T) thì hai bên không có tranh chấp. Khi ông G giao đất cho vợ chồng ông T thì ông S là người phát cây và chứng kiến ông G đóng cọc giao đất cho ông T. Theo ông S thì yêu cầu khởi kiện của ông T là có cơ sở, còn yêu cầu phản tố của ông G là không có cơ sở.

- Người làm chứng là ông Võ Trọng X trình bày: Ông là người viết Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giúp ông G nên biết toàn bộ sự việc. Ông G chuyển nhượng cho ông T 306m^2 đất tính từ nhà ông G kéo sang phía nhà bà H, ông G là người đóng cọc và giao đất cho ông T xây dựng nhà xưởng kiên cố như hiện nay; còn việc ông G có bán thêm 23,8m^2 đất nằm giữa đất của bà H với đất của ông T hay không thì ông X không biết.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2019/DS-ST ngày 20/9/2019, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

Áp dụng khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai; Khoản 1 Điều 175 và khoản 2 Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng các điều 147, khoản 2 Điều 227, 266, 267 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng điểm đ khoản 1 điều 12; khoản 2, khoản 5 điều 26 của 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, lệ phí Tòa án. Chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Văn T và bà Nguyễn Thị Phương M, xử:

1. Công nhận cho ông Bùi Văn T, bà Nguyễn Thị Phương M được quyền sử dụng phần diện tích đất 30,6m^2 tại thửa đất số 300, tờ bản đồ số 02 tại địa chỉ tổ 03, phường H, quận CA, thành phố Đà Nẵng có tứ cận như sau: Phía Đông giáp nhà ông Bùi Văn T; Phía Tây giáp nhà bà Võ Thị H; Phía Nam giáp đường kiệt; Phía Bắc giáp nhà bà N. (Có sơ đồ kèm theo). Ông Bùi Văn T và bà Nguyễn Thị Phương M được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Võ Văn G.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Văn G được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Ông Bùi Văn T và bà Nguyễn Thị Phương M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho Bùi Văn T và bà Nguyễn Thị Phương M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 625.000 đồng theo biên lai thu số 005294 ngày 17/7/2018của Chi cục Thi hành án dân sự quận CA, thành phố Đà Nẵng.

4. Về chi phí tố tụng:

4.1. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng; Chi phí định giá phần diện tích 23,8m^2 là 3.500.000 đồng và Chi phí đo vẽ phần diện tích 23,8m^2 là 3.164.000 đồng ông Bùi Văn T tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong).

4.2. Các khoản chi phí tố tụng ông G phải chịu (Ông Võ Văn G đã nộp và chi xong). Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.500.000 đồng; Chi phí định giá phần diện tích 70m^2 là 14.200.000 đồng; Chi phí đo vẽ phần diện tích 70m^2 là 2.985.000 đồng và chi phí đo vẽ lại phần diện tích 70m^2 là 17.200.000 đồng.

- Ngày 30/9/2019, ông G có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- *Bị đơn (ông Võ Văn G) do người đại diện theo ủy quyền là chị Võ Thị Xuân H (con gái ông G) và anh Trần Ngọc T1*, giữ nguyên nội dung kháng cáo của ông G nhưng sau khi nghe Hội đồng xét xử hỏi: Nếu Hội đồng xét xử căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định diện tích 306m^2 đất ông T nhận chuyển nhượng của ông G tính từ sát nhà đất của ông G hướng về phía nhà bà H thì diện tích đất thừa 23,8m^2 nằm sát nhà bà H là rất nhỏ không đủ diện tích tối thiểu để được phép tách thửa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 26/11/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng là 80m^2 thì Anh Chị có đề nghị Tòa án giải quyết hay không, đề nghị giải quyết như thế nào? thì anh T1, chị H trả lời nếu vậy thì yêu cầu ông T phải thanh toán 100% giá trị diện tích đất này cho ông G vì ông T không xuất trình được Giấy tờ chứng minh đã mua thêm đất của ông G.

- *Nguyên đơn (ông Bùi Văn T)* đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của ông G, giữ nguyên bản án sơ thẩm; ông T khẳng định ông T đã mua thêm diện tích đất còn dư của ông G nằm giữa đất của ông T với đất bà H, có viết giấy nhưng để thất lạc, tuy nhiên sau khi nghe Hội đồng xét xử phân tích thì ông T thấy ông T có sơ suất trong việc để thất lạc giấy mua thêm đất nên mới dẫn đến việc ông G tranh chấp, để tránh kéo dài vụ việc thì ông T đồng ý hỗ trợ thêm cho ông G 40% (lưỡng lự đồng ý hỗ trợ 50% khi Hội đồng xét xử nhắc lại câu hỏi về mức hỗ trợ) giá trị 23,8m^2 đất theo định giá.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án có cơ sở, đúng pháp luật nên đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm, tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay ông T đề nghị hỗ trợ thêm cho ông G 40% giá trị của diện tích 23,8m^2 đất đang có tranh chấp theo định giá nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

- 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]. Tại ***Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*** số 1924/CN ngày 2002 thể hiện ông Võ Văn G chuyển nhượng cho vợ chồng ông T*"306m^2 đất, vị trí thửa đất: Đông giáp đất còn lại dài 17m; Tây giáp đất còn lại dài 17m; Nam giáp đường kiệt dài 18m; Bắc giáp đất vườn ông Lễ dài 18m"*, kèm theo Hợp đồng là ***Sơ đồ vị trí khu đất chuyển quyền sử dụng***, được UBND xã H xác nhận ngày 13/8/2002, Phòng Địa chính Nhà đất huyện H xác nhận ngày 07/10/2002 và UBND huyện H phê duyệt ngày 18/10/2002 (bút lục 352-354). Ngày 16/12/2002 *"hộ: Bùi Văn T"* được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận công nhận có quyền sử dụng 306m^2 đất, nhưng Giấy chứng nhận không vẽ sơ đồ, không ghi tứ cận đất (bút lục 141). Ông T trình bày ngày 15/8/2003 ông T tiến hành xây dựng thì chính ông G là người chỉ ranh, đóng cọc giao đất cho ông T xây dựng nhà xưởng sát phần đất còn lại của gia đình ông G. Sau đó, thấy đất của ông G còn dư khoảng cách nhỏ giữa đất của ông T với đất của bà H nên hai bên thống nhất ông G chuyển nhượng nốt cho ông T với giá 20.000.000 đồng, việc chuyển nhượng thêm đất này có viết giấy nhưng lâu quá đến nay bị thất lạc, ông T đã xây hàng rào bao quanh toàn bộ khu đất, sử dụng không có ai tranh chấp. Năm 2017 ông T đem hồ sơ nhà đất thế chấp vay vốn Ngân hàng thì Ngân hàng chưa đồng ý vì *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số 05058 mà Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho "*hộ: Bùi Văn T*" ngày 16/12/2002 chỉ ghi diện tích đất được cấp 306m^2, không ghi kích thước thửa đất và vẽ sơ đồ tứ cận, do đó ông G đem *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số 05058 đến cơ quan chức năng đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị gia đình ông G ngăn cản, UBND phường H tiến hành hòa giải ngày 10/5/2018 nhưng không T1.

[2]. Tại ***Biên bản lấy lời khai*** ngày 14/6/2019 (bút lục 424), ông Võ Văn S là anh ruột của ông Võ Văn G khai "*phần đất ông T mua của ông G 306m^2 nằm sát phía sau lưng cạnh nhà tôi, bờ tường ranh giới giữa nhà tôi và nhà ông T do ông T xây dựng năm 2002, không có tranh chấp…khi gia đình ông T xây dựng nhà xưởng thì ông G là người chặt cây trên đất đã bán cho ông T, đóng cọc để xác định ranh giới giữa nhà ông T và ông G, cũng như đóng cọc tại vị trí của nhà ông T giáp ranh nhà bà H, ông G cũng chính là người chỉ vị trí để ông T tiến hành xây dựng nhà xưởng kiên cố như hiện nay"*. Tại ***Đơn xin xác nhận nhân chứng*** do ông T viết ngày 24/5/2018 (bút lục 361) thì ông Võ Văn C (là em con chú bác ruột của ông G, đồng thời là người xây dựng nhà xưởng cho ông T) và ông Võ Văn S và bà

Võ Thị N (bà N là anh em con chú bác ruột của ông G) đều xác nhận khi ông T xây dựng nhà xưởng không có tranh chấp.

[3]. Ông Võ Văn S anh ruột của ông Võ Văn G và ông G sử dụng 02 thửa đất sát nhau; trước đó vào năm 1995 ông S chuyển nhượng cho ông Bùi Văn T khoảng ½ thửa đất của mình về hướng Bắc nên phần đất ông S còn lại về hướng Nam giáp đất ông G. Tại ***Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất*** do Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng lập ngày 26/9/2018 (bút lục 215) và ***Sơ đồ vị trí khu đất*** (bút lục 562) cho thấy từ điểm 4 đến điểm 7 là ranh hướng Tây đất của ông S và đất của ông G giáp ranh hướng Đông đất của ông T là đường thẳng. Xét thấy, ông T đã xây dựng nhà xưởng từ năm 2002, mãi đến năm 2018 khi ông T đề nghị cơ quan nhà nước vẽ sơ đồ để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T thì ông G mới tranh chấp cho rằng ông T lấn đất là không phù hợp với thực tế ranh hướng Tây đất của ông S và đất của ông G giáp ranh hướng Đông đất của ông T là đường thẳng. Mặt khác, tại ***Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ*** ngày 26/9/2018 (bút lục 166) và ***Bản ảnh*** chụp thực tế (bút lục 168, 169) cho thấy nhà xưởng của ông T sát tường nhà ông S và nhà chị H (con gái ông G), trong khi ***Sơ đồ vị trí thửa đất*** do Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng lập ngày 24/10/2018 (bút lục 234) cho thấy giữa nhà xưởng của ông T với nhà bà H có khoảng cách 1,4m.

[4]. Tại ***Đơn bổ sung yêu cầu phản tố*** ngày 08/8/2018 và ***Đơn yêu cầu phản tố bổ sung*** ngày 13/02/2019 (bút lục 58, 307) ông G cho rằng 306m^2 đất ông G chuyển nhượng cho ông T tính từ đất bà H nên yêu cầu ông T dỡ nhà xưởng trả lại ông G 70m^2 đất (đã trừ phần diện tích đất nhà nước thu hồi mở rộng đường) nằm sát đất của ông G; tuy nhiên, sau khi có kết quả đo đạc lại lần thứ 2 do Công ty TNHH MTV Trắc địa bản đồ H thực hiện ngày 01/8/2019 (bút lục 470) xác định tổng diện tích đất vợ chồng ông T đang quản lý, sử dụng là 337,37m^2 thì đại diện theo ủy quyền của ông G thay đổi yêu cầu phản tố, chỉ yêu vợ chồng ông T dỡ nhà xưởng trả lại ông G 31,37m^2 đất (là diện tích đất thực tế ông T đang sử dụng thừa so với diện tích 306m^2 nhận chuyển nhượng của ông G). Xét, thực tế khi ông G chuyển nhượng 306m^2 đất cho ông T thì việc đo đạc tiến hành thủ công và căn cứ việc ông G yêu cầu ông T trả diện tích đất lấn chiếm (thay đổi, không thống nhất trước sau) Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định ông G không nắm được chính xác diện tích đất của ông G còn lại bao nhiêu sau khi chuyển nhượng cho bà H năm 2001.

[5]. Việc ông G yêu cầu ông T dỡ nhà xưởng trả lại ông G 70m^2 đất (sau thay đổi yêu cầu trả 31,37m^2 đất) nằm sát nhà của ông G và chị H con gái ông G hiện nay là: *(i).* Mâu thuẫn với trình bày của ông G tại ***Biên bản hòa giải*** lập tại Ủy ban nhân dân phường H ngày 10/5/2018 (bl 42) rằng *"Xác định bán đất cho ông T từ trên xuống, bán 306m^2 (từ nhà bà H xuống dưới), nếu có bán thêm thì đưa cơ sở pháp lý chứng minh"*; *(ii).* Mâu thuẫn với việc ông G kê khai đất của ông G tại ***Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất*** ngày 12/3/2018, có chữ ký của 2 hộ giáp ranh là ông Võ Văn S và ông Bùi Văn T, được cán bộ đo đạc, cán bộ địa chính và đại diện UBND phường xác nhận - bl 289) là *"Phía Tây (Điểm 11 đi điểm 1): Lấy tường nhà của chủ hộ làm ranh giới. Giáp nhà ông T"*.

[6]. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, chị H (con gái ông G) cho rằng các chữ "*từ nhà bà H xuống dưới"* tại ***Biên bản hòa giải*** lập tại Ủy ban nhân dân phường H ngày 10/5/2018 (bl 42) là *"có sự chèn câu từ vì viết không liên dòng"*, mặt khác cuối năm 2002 khi ông G chuyển nhượng đất cho ông T thì chị H chưa xây dựng nhà (chị H xây dựng nhà vào tháng 3/2004). Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy ***Biên bản hòa giải*** lập năm 2018 lúc này chị H đã xây dựng nhà nên việc mở ngoặc đơn ghi giải thích "*từ nhà bà H xuống dưới"* là không mâu thuẫn như trình bày của chị H. Mặt khác, tại ***Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất*** ngày 03/11/2001 giữa ông G với bà H (bl 388) thể hiện ông G chuyển nhượng cho bà H "*diện tích 90m^2 (5mx18m) không tính bờ rào tre có nghĩa là đất bờ tre là của người mua, còn tre là của người chủ đất đốn lấy. Khu đất được tọa lạc như sau: Phía đông giáp nhà ông G và ông S; Phía Tây giáp nhà ông Võ Trọng T…"*; như vậy, phía Tây đất của bà H giáp bụi tre mà kích thước bụi tre không đo đạc, rồi đến đất của ông Võ Trọng Trước, do đó ranh giới giữa đất của bà H với đất của ông G chưa được cắm mốc xác định cụ thể nên trình bày của ông G cho rằng cuối năm 2002 ông G chuyển nhượng cho ông T 306m^2 đất tính từ đất của bà H (bà H xây nhà năm 2005) là không có cơ sở. Do kích thước bụi tre không được đo đạc nên ranh giới giữa đất của bà H với đất của ông G chưa xác định được, điều này phù hợp với nội dung ***Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*** số 1924/CN năm 2002 giữa ông G với ông T ghi 306m^2 đất ông T nhận chuyển nhượng của ông G có hướng "*Tây giáp đất còn lại dài 17m"* chứng minh khi chuyển nhượng đất cho ông T, ông G đã biết giữa đất của ông T với đất của bà H còn dư khoảng cách nhưng không biết chính xác dư bao nhiêu.

[7]. Từ các tài liệu dẫn chứng, phân tích tại luận điểm [1] đến [6] nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy có đủ cơ sở xác định hướng Đông của diện tích 306m^2 đất mà ông T nhận chuyển nhượng từ ông G năm 2002 tính từ giáp đất của gia đình ông G (tháng 3/2004 ông G cho con gái là chị H xây dựng nhà) nên không chấp nhận trình bày của ông G là chuyển nhượng cho ông T 306m^2 đất tính từ đất của bà H. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, sau khi Hội đồng xét xử hỏi đại diện ủy quyền của ông G là nếu Hội đồng xét xử căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định 306m^2 đất ông T nhận chuyển nhượng của ông G tính từ giáp đất của gia đình ông G thì diện tích đất ông T đang sử dụng thừa (nằm giữa đất của ông T và nhà bà H) rất nhỏ, không đủ diện tích đất tối thiểu để tách thửa, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 26/11/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng là 80m^2 thì có ý kiến thế nào? Đại diện ủy quyền của ông G trình bày nếu vậy thì yêu cầu ông T phải thanh toán trả ông G 100% giá trị diện tích đất dư này vì ông T không xuất trình được Giấy chứng minh đã mua thêm đất của ông G. Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng hỏi ông T rằng ông T thấy có trách nhiệm gì với lời khai là đã mua thêm đất của ông G nhưng để thất lạc giấy mua bán và có ý kiến như thế nào về đề nghị của đại diện cho ông G? ông T khẳng định ông T đã mua thêm diện tích đất còn dư của ông G nằm giữa đất của ông T với đất của bà H, có viết giấy nhưng để thất lạc là có sơ suất nên cũng đồng ý hỗ trợ thêm cho ông G 40% (lưỡng lự đồng ý hỗ trợ 50%, khi Hội đồng xét xử nhắc lại câu hỏi về mức hỗ trợ) giá trị 23,8m^2 đất theo định giá.

[8]. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy tuy ông T trình bày đã mua thêm phần đất dư của ông G nằm giữa đất bà H với đất ông T mà không xuất trình được giấy mua bán vì thất lạc nhưng: *(i).* Thực tế sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông T đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/12/2002. Sau đó, ông T xây dựng nhà xưởng kiên cố và xây tường bao quanh thì ông G là trực tiếp phát cây, cắm cọc, chỉ ranh cho ông T xây dựng, điều này được nhiều người làm chứng như ông S (anh ruột ông G), ông Châu (em con chú bác ruột của ông G, đồng thời là người xây dựng nhà xưởng cho ông T), bà Võ Thị N (anh em con chú bác ruột của ông G) và ông Võ Trọng X (người viết Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giúp ông G) xác nhận; *(ii).* Năm 2008 ông G nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mặc dù được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận CA thông báo thửa đất mà ông G đề nghị được cấp giấy chứng nhận có diện tích thực tế là 285,8m^2, giảm 98,4m^2 nên nếu có vướng mắc thì phản hồi (bl 293) nhưng ông G không khiếu nại mà ngày 12/3/2018 ông G tự khai và ký ***Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất*** (bl 289, có chữ ký của 2 hộ sử dụng đất giáp ranh là hộ ông Võ Văn S và hộ ông Bùi Văn T, được cán bộ đo đạc, cán bộ địa chính và đại diện Ủy ban nhân dân phường H ký xác nhận diện tích đất ông G xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng là 285,8m^2 đất, giảm 98,4m^2). Ngày 03/4/2018 ông G được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* công nhận có quyền sử dụng diện tích 285,8m^2 đất (bl 271); *(iii).* Chỉ đến khi ông T đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T thì ông G mới tranh chấp nên UBND phường H tổ chức hòa giải vào ngày 10/5/2018 (bl 02) và sau đó ông G lại cho rằng mình thiếu 70m^2 đất, sau thay đổi cho rằng mình thiếu 31,37m^2 đất (bl 58, 307). Với các chứng cứ, tài liệu này, cấp phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông G đã chuyển nhượng cho ông T toàn bộ diện tích đất mà ông T đã xây tường bao quanh từ năm 2002, sử dụng ổn định đến nay không có tranh chấp nên căn cứ khoản 1 Điều 175, khoản 2 Điều 176 Bộ luật dân sự (*về xác định ranh giới theo sự thỏa thuận của các bên đương sự*) để công nhận ông T có quyền sử dụng toàn bộ diện tích này là có cơ sở, đúng pháp luật. Ông Bùi Văn T và bà Nguyễn Thị Phương M được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất đã nêu theo quy định của pháp luật. Ông T không lấn chiếm đất của ông G nên Tòa án cấp sơ thẩm cũng không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông G yêu cầu ông T chia lợi tức từ việc lấn chiếm đất là có cơ sở, đúng pháp luật.

Xét, theo nội dung ***Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*** số 1924/CN ngày 2002 thì đất ông T nhận chuyển nhượng của ông G có hướng "*Đông giáp đất còn lại dài 17m"* nhưng đo đạc hiện nay thì ranh hướng Đông đất của ông T giáp đất ông G kích thước 18,2m do đó tổng diện tích đất trong khuôn viên tường bao ông T đang sử dụng hiện nay dư 30,6m^2 so với diện tích 306m^2 đất ông T nhận chuyển nhượng của ông G thì ông T chỉ sử dụng dư 23,8m^2 (phần nằm giữa đất của ông T với đất của bà H), còn 6,2m^2 là chênh lệch khi ông G đo giao đất thủ công cho ông T với đo đạc bằng máy hiện nay, vì vậy, phải xác định diện tích đất tranh chấp giữa ông G với ông T là 23,8m^2. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện theo ủy quyền của ông G yêu cầu ông T thanh toán 100% giá trị phần

đất dư, trong khi ông T có thiện chí hỗ trợ thêm cho ông G 40% đến 50% giá trị phần đất dư nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông T hỗ trợ ông T 50% giá trị phần đất dư theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá B-Chi nhánh Đà Nẵng ngày 19/10/2018 (bl 170) là 130.000.000 đồng (đã làm tròn số có lợi thêm cho ông G vì 10.891.041đ/m^2 x 23,8m^2 = 259.206.776 đồng).

[9]. Tòa án cấp sơ thẩm xác định yêu cầu phản tố của ông G không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng miễn cho ông G vì ông G là người cao tuổi là đúng pháp luật. Ông G kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm nhưng được miễn vì là người cao tuổi.

[10]. 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.

Từ phân tích tại các mục nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

I. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn G, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 39/2019/DS-ST ngày 20/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, cụ thể:

Áp dụng khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai; Khoản 1 Điều 175 và khoản 2 Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng các điều 147, khoản 2 Điều 227, 266, 267 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng điểm đ khoản 1 điều 12; khoản 2, khoản 5 điều 26 của 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, lệ phí Tòa án, Chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Văn T và bà Nguyễn Thị Phương M, xử:

1. Công nhận cho ông Bùi Văn T, bà Nguyễn Thị Phương M được quyền sử dụng phần diện tích đất 30,6m^2 tại thửa đất số 300, tờ bản đồ số 02, địa chỉ tổ 03, phường H, quận CA, thành phố Đà Nẵng có tứ cận như sau: Phía Đông giáp nhà ông Bùi Văn T; Phía Tây giáp nhà bà Võ Thị H; Phía Nam giáp đường kiệt; Phía Bắc giáp nhà bà N (có sơ đồ kèm theo). Ông Bùi Văn T và bà Nguyễn Thị Phương M được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Võ Văn G.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Văn G được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Ông Bùi Văn T và bà Nguyễn Thị Phương M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên hoàn trả cho Bùi Văn T và bà Nguyễn Thị Phương M số tiền tạm ứng án phí đã nộp 625.000 đồng theo Biên lai thu số 005294 ngày 17/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận CA, thành phố Đà Nẵng.

4. Về chi phí tố tụng:

4.1. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng, chi phí định giá phần diện tích 23,8m^2 đất là 3.500.000 đồng và chi phí đo vẽ phần diện tích 23,8m^2 đất là 3.164.000 đồng ông Bùi Văn T tự nguyện chịu (*đã nộp và chi xong*).

4.2. Các khoản chi phí tố tụng ông G phải chịu: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.500.000 đồng; Chi phí định giá phần diện tích 70m^2 đất là 14.200.000

đồng; Chi phí đo vẽ phần diện tích 70m^2 đất là 2.985.000 đồng và Chi phí đo vẽ lại phần diện tích 70m^2 đất là 17.200.000 đồng (*ông G đã nộp và chi xong*).

II. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Bùi Văn T hỗ trợ thêm cho ông Võ Văn G 130.000.000 đồng (một trăm ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành án thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, 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.

III. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn G là người cao tuổi nên được miễn nộp.

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;
- 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.

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

Đặng Kim Nhân