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 242/2019/DS-PT
Ngày 19/11/2019
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

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

**Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Kim Nhân.

Các Thẩm phán: Ông Vũ Thanh Liêm, ông Nguyễn Văn Tiến

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Văn Thị Mỹ Thảo - 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 Trần Thanh Tuấn - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 19 tháng 11 năm 2019, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa công khai tại trụ sở để xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 4987/TB-TLVA ngày 03/11/2016 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2016/DS-ST ngày 21/9/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1504/2019/QĐ-PT ngày 04/11/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa:

*1. Nguyên đơn:*

*1.1.* Ông Nguyễn Đình S, sinh năm 1959; trú tại nhà số 04, đường B1, phường H5 Bắc, quận L1, thành phố Đà Nẵng, có mặt

*1.2.* Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1961; trú tại Cộng hòa Liên bang Đức; bà T ủy quyền cho ông Nguyễn Đình S tại Giấy ủy quyền lập ngày 28/8/2012.

*2. Bị đơn:*

*2.1.* Cụ Trần Thị X, sinh năm 1928, vắng mặt vì lý do sức khỏe.

*2.2.* Cụ Lê Đình H, sinh năm 1927 (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ H (theo tờ khai di sản thừa kế và tờ thỏa thuận được UBND Phường H2 xác nhận ngày 16/12/2011) gồm:

*2.2.1.* Cụ Trần Thị X;

*2.2.2.* Bà Hoàng Thị H1, sinh năm 1957, có mặt.

*2.2.3.* Anh Lê Thanh D, sinh năm 1981, vắng mặt.

*2.2.4.* Anh Lê Thanh T1, sinh năm 1984, có mặt.

Cụ X, bà H1, anh D, anh T1 cùng trú tại nhà số 417 Đường T5, quận L1, thành phố Đà Nẵng.

*2.2.5.* Ông Lê Hồng T2, sinh năm 1965; trú tại 93 đường TL, quận H7, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

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

*3.1.* Ông Lê Đ; trú tại 413 Đường T5, thành phố Đà Nẵng, đã chết.

*3.2.* Ông Vũ Xã T3; HKTT: tổ 5 (mới) Q2, phường H5, quận L1, thành phố Đà Nẵng. Trú tại: H21/34, K906 đường T5, quận L1, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

*3.3.* Ông Phạm L và bà Phạm Thị C; cùng trú tại 439 đường A1, quận L1, thành phố Đà Nẵng, đều vắng mặt.

*3.4.* Cụ Hồ Thị Ng; trú tại 67 đường Ng, phường H6, quận L1, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt vì lý do sức khỏe.

*3.5.* Cụ Tăng Thị Q; trú tại tổ 75 (mới), phường H2, quận L1, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt vì lý do sức khỏe.

*3.6.* Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng. *Người đại diện theo ủy quyền* của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng tại Giấy ủy quyền số 7347 ngày 01/09/2016 là bà Nguyễn Thị Lưu Q1 (Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường), bà Quỳnh có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

*3.7.* Ủy ban nhân dân quận L1, thành phố Đà Nẵng. *Người đại diện theo ủy quyền* của Chủ tịch UBND quận L1 tại Văn bản ủy quyền số 852 ngày 05/09/2016 là ông Phạm Đình T4 (Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận L1), ông T4 vắng mặt.

*3.8.* Ủy ban nhân dân phương H2, quận L1, thành phố Đà Nang. Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND phường H2 tại Giấy ủy quyền lập ngày 21/9/2016 là ông Bùi Trung K (Phó Chủ tịch), ông Khánh vắng mặt.

*4. Người kháng cáo:* Đại diện bị đơn kháng cáo.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*- Tại Đơn khởi kiện đề ngày 14/3/2006 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Nguyễn Đình S (ông S đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị T) trình bày:*

Năm 1994, vợ chồng Ông được Ủy ban nhân dân xã H3 giao 01 lô đất có diện tích 32m$^2$ (4m x 8m), thuộc tờ bản đồ số 9, thửa số 37, địa chỉ thôn Ch, xã H3, huyện H4, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng (cũ) và phải nộp số tiền 18.000.000 đồng; ngoài ra Ông còn phải nộp 1.344.000 đồng tiền cấp đất. Sau khi hoàn tất nghĩa vụ tài chính, vợ chồng Ông được Ủy ban nhân dân huyện H4 (cũ) ban hành Quyết định số 1069/QĐ-UB ngày 08/10/1994 giao diện tích đất nêu trên kèm Sơ đồ cấp đất xây dựng với tứ cận như sau: Đông giáp hành lang lưới điện 110KV; Tây giáp đất cụ Phạm L; Nam giáp đất màu; Bắc giáp hành lang quốc lộ 1A. Sau khi được giao đất, vợ chồng Ông xây dựng ngôi nhà mái tole, vách cót, nền xi măng (việc xây nhà Ông có làm đơn xin phép xây dựng). Ngày 30/7/1999, Ông lập hợp đồng cho hai ông Lê Đ và Vũ Xã T3 thuê căn nhà để mở tiệm sửa chữa điện, ắc quy, hàng năm, Ông thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước.

Năm 2000, cụ Lê Đình H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, làm nhà ở kế bên nhà của Ông. Khi làm nhà, cụ H thuê lại căn nhà mà ông Lê Đ và ông Vũ Xã T3 thuê của Ông để đổ vật liệu xây dựng, đồng thời cam kết sau khi xây dựng nhà xong sẽ trả lại nhà và tiền thuê nhà. Sau khi cụ H làm nhà xong, Ông đã nhiều lần yêu cầu cụ H trả lại nhà đất, nhưng cụ H không trả mà cho rằng cụ H đã nhận chuyển nhượng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với toàn bộ khu đất. Ông cho rằng, hộ gia đình cụ H đã kê khai gian dối luôn phần nhà, đất của Ông

và đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở* số 3404020632 ngày 10/6/2001. Nay ông S khởi kiện yêu cầu vợ chồng cụ H trả 80m$^2$ đất (4m x 20m) có tứ cận: Mặt tiền hướng Đông Bắc giáp vỉa hè đường T5; hướng Đông Nam giáp tiệm sửa xe, ắc quy của ông Lê Đ; hướng Tây Nam giáp với phần đất còn lại của cụ Lê Đình H; hướng Tây Bắc giáp nhà của cụ Lê Đình H. Lý do Ông yêu cầu trả 80m$^2$ đất, trong khi tại Quyết định số 1069/QĐ-UB ngày 08/10/1994 của Ủy ban nhân dân huyện H4 giao cho vợ chồng Ông 32m$^2$ là vì đất của Ông, Bà trước đây Nhà nước qui hoạch cách tim đường Quốc lộ 1A là 26m, nhưng nay Nhà nước điều chỉnh quy hoạch cách tim đường 13m, nên diện tích đất Ông Bà yêu cầu cụ H trả tăng lên. Đối với Quyết định thu hồi đất số 780/QĐ-UB ngày 29/9/1995 của Ủy ban nhân dân huyện H4 thì chỉ đến khi Tòa án xét xử Ông Bà mới biết.

*- Đại diện cho phía bị đơn là ông Lê Hồng T2 trình bày:*

Diện tích đất mà vợ chồng ông S, bà T tranh chấp là do cha mẹ Ông là vợ chồng cụ H, cụ Trần Thị X nhận chuyển nhượng của vợ chồng cụ Phạm H8 (đã chết) và cụ Hồ Thị Ng vào năm 2000. Viêc cha mẹ Ông nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng cụ H8, cụ Ng chỉ viết giấy tay, không công chứng, chứng thực; ngôi nhà khi cha mẹ Ông mua có diện tích 64,61m$^2$ (9,1m x 7,lm) mái lợp tôn, vách phên ván, nền đất tọa lạc trên lô đất có diện tích 370m$^2$ (10m x 37m) có tứ cận: Đông giáp Quốc lộ 1A; Tây giáp đất ông Nguyễn L2; Bắc giáp cây xăng ông Phúc; Nam giáp đường dây diện 110 kv. Nguồn gốc toàn bộ khu đất trước đây một phần vợ chồng cụ H8, cụ Ng mua của cụ Phạm L (cụ L được Ủy ban nhân dân huyện H4 (cũ) cấp diện tích 80m$^2$ đất theo Quyết định cấp đất số 22/QĐ-UB ngày 11/01/1992); phần còn lại cụ H8, cụ Ng nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp của vợ chồng cụ Nguyễn L2, cụ Tăng Thị Q. Vì đất cha mẹ Ông mua của vợ chồng cụ H8, cụ Ng vẫn đứng tên cụ Phạm L nên ngày 21/01/2000, cha mẹ Ông liên hệ và làm thủ tục mua đất trực tiếp từ cụ L bằng Giấy viết tay không qua công chứng, chứng thực; năm 2000, cha mẹ Ông tiến hành xây dựng nhà để ở đến nay.

Còn diện tích đất trên có chái nhà, hiện vợ chồng ông S tranh chấp nguyên là đất ông Lê Đ thuê của cụ Phạm H8 làm tiệm sửa ắc quy, sau này, cụ H8 bán cho cha mẹ Ông thì ông Lê Đ tiếp tục thuê lại nhà của cha mẹ Ông; việc thuê nhà giữa cha mẹ Ông và ông Lê Đ chỉ nói miệng, nhưng việc thuê nhà giữa ông Lê Đ với cụ Phạm H8 có lập văn bản.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ khu đất thì cha mẹ Ông làm các thủ tục và được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở* số 3404020632 ngày 10/6/2001 toàn bộ khu đất nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S. Mặt khác, tại Quyết định số 780/QĐ-UB ngày 29/9/1995, Ủy ban nhân dân huyện H4 đã thu hồi diện tích đất mà vợ chồng ông S, bà T được Ủy ban nhân dân huyện H4 giao theo Quyết định số 1069/QĐ-UB ngày 08/10/19994.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Đ và ông Vũ Xã T3 trình bày:* Ngày 22/7/1999, hai Ông thuê của cụ Phạm H8 một căn nhà gỗ, vách cốt tre, mái lợp tole diện tích 21m$^2$, tại tổ 25, khối Ch, phường H5, quận L1, thành phố Đà Nẵng để hành nghề sửa chữa điện. Do nhà thuê cách mặt đường 26m, nên làm

nghề không thuận tiện nên hai Ông đã khai hoang, san lấp thêm diện tích 140m$^2$ ở phía trước với chi phí 6.960.000 đồng và dựng tiệm sửa chữa gần đường để làm ăn. Ngày 30/7/1999, ông S đến đưa cho các Ông xem Giấy tờ nhà, đất và buộc các Ông phải thuê lại nhà của ông S mới được dựng tiệm hành nghề nên hai Ông phải thuê cả căn nhà của ông S diện tích 32m$^2$ liền kề căn nhà các ông đã thuê của cụ H8.

Tháng 4/2000, cụ Lê Đình H mua nhà của cụ Phạm H8, khi đó hạn thuê nhà của các Ông vẫn còn 03 tháng đối với căn nhà của cụ H8. Khi cụ H làm nhà có thương lượng với hai Ông là cho cụ H mượn tạm căn nhà hai Ông đã thuê của ông S trong thời hạn 3 tháng, cụ H sẽ bù tiền mà hai Ông bỏ ra thuê của ông S và mỗi tháng trả thêm 50.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi làm nhà xong, cụ H không trả lại nhà nên hai Ông đã báo ông S và ông S đến đòi nhà đất thì cụ H không trả mà nói toàn bộ nhà đất cụ H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2007/DSST ngày 22/5/2007, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định: *"Công nhận lô đất diện tích 80m$^2$ (4mx20m) và căn nhà tạm lợp tole, nền đất diện tích 49,4m$^2$ (3,8m x 13m) tại thửa đất số 92, tờ bản đồ số HK10 (giáp nhà ông H) tại tổ 25, phường H5, quận L1, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Đình S, bà Hoàng Thị T. Vợ chồng ông S, bà T phải có nghĩa vụ liên hệ các cấp có thẩm quyền thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với đất được giao thực tế nói trên để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Buộc vợ chồng ông Lê Đình H phải giao trả diện tích nhà đất nêu trên cho vợ chồng ông S sử dụng…"*.

- Vợ chồng cụ Lê Đình H kháng cáo. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 83/2007/DSPT ngày 17/9/2007, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng quyết định sửa toàn bộ bản án sơ thẩm như sau *"Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đình S, bà Hoàng Thị T về kiện "Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất" đối với bị đơn ông Lê Đình H và bà Trần Thị X. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Đ, ông Vũ Xã T3, nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ trong vụ án này"*.

- Ông Nguyễn Đình S có Đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm.

- Tại Quyết định số 735/2010/KN-DS ngày 14/9/2010, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 83/2007/DSPT ngày 17/9/2007 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy bản án phúc thẩm và hủy bản án sơ thẩm; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

- Tại Quyết định giám đốc thẩm số 21/2012/QĐ-HĐTP ngày 20/4/2012, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quyết định hủy Bản án phúc thẩm và hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm lại với nhận định (tóm tắt):

*(1).* Cụ H khai diện tích đất gia đình cụ đang sử dụng là nhận chuyển nhượng

của vợ chồng cụ Phạm H8 năm 2000, trước đó vào năm 1995, cụ H8 nhận chuyển nhượng của cụ Phạm L 80m$^2$ và nhận chuyển nhượng của vợ chồng cụ Nguyễn L2 150m$^2$; tuy nhiên, tại Quyết định số 22/QĐ-UB ngày 11/01/1992, Ủy ban nhân dân huyện H4 chỉ cấp cho cụ Phạm L 80m$^2$ đất (có chiều ngang giáp Quốc lộ 1A là 10m). Tại ***Bản thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất***, thể hiện cụ L chuyển nhượng cho cụ Nguyễn Văn Phúc 37m$^2$ (với chiều ngang giáp Quốc lộ 1A là 3,7m) và tại Quyết định số 8007/QĐ-UB ngày 24/11/1999, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng đã thu hồi của cụ L 47,3m$^2$ để mở rộng Quốc lộ 1A, nên cụ L không còn 80m$^2$ đất để chuyển nhượng cho cụ H8. Việc cụ H khai cụ H8 nhận chuyển nhượng của vợ chồng cụ L2, cụ Q 150m$^2$ đất nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Trong khi hiện nay, cụ H kê khai được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 333,9m$^2$ đất và sử dụng 170m$^2$ đất hành lang đường điện.

*(2).* Trong trường hợp trên, lẽ ra, phải xác minh làm rõ vị trí, ranh giới đất mà bà T được cấp; căn nhà hiện do ông Lê Đ và ông Vũ Xã T3 thuê là do ai xây cất; có hay không việc gia đình cụ H thuê lại nhà ông Đ, ông T3 quản lý; đồng thời xác minh làm rõ nguồn gốc đất mà gia đình cụ L chuyển nhượng cho cụ H; trình tự thủ tục cụ H đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đúng quy định của pháp luật hay chưa thì mới đủ căn cứ giải quyết vụ án. Trong khi chưa làm rõ những vấn đề nêu trên, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định căn nhà trên diện tích 80m$^2$ đất là của vợ chồng ông S, còn Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng việc cấp đất cho bà T là sai, nên cơ quan Nhà nước đã thu hồi để bác yêu cầu của ông S, bà T đều là chưa đủ cơ sở.

*(3).* Ngoài ra, cụ H khai cụ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ L thì trên đất có căn nhà hiện tranh chấp, nhưng khi giải quyết vụ án Tòa án không đưa cụ L vào tham gia tố tụng là thiếu sót.

Sau khi Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng thụ lý lại vụ án thì:

+ Do cụ Lê Đình H chết ngày 20/3/2011 nên vợ và các con cụ H tham gia tố tụng với tư cách kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ H;

+ Tòa án đưa thêm một số người vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm L trình bày:* Đất tranh chấp nguyên là đất nông nghiệp, có hố sâu của cụ Nguyễn Văn B. Năm 1991, 1992 Ông làm Đơn gửi Ủy ban nhân dân huyện H4 xin cấp diện tích đất này để làm nhà ở; sau khi bồi thường hoa màu cho cụ Báu thì Ông được Ủy ban nhân dân huyện H4 giao đất này tại Quyết định số 22/QĐ-UB ngày 11/01/1992. Vì đất là hố sâu, nên Ông không có khả năng đổ đất, làm nhà, do đó năm 1992, Ông bán lại đất này cho cụ Phạm H8, chỉ viết giấy tay.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Hồ Thị Ng trình bày:* Cụ Phạm H8 là chồng của Cụ mua đất nên Cụ không biết cụ Phạm L, cụ Tăng Thị Q, cụ Nguyễn L2, cũng như vợ chồng ông S, bà T. Cụ chỉ biết mảnh đất cụ H8 mua cách xa đường lộ, hai cụ có cải tạo lại và cho ông Lê Đ và ông Vũ Xã T3 thuê.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Tăng Thị Q* (ông Nguyễn Như Th1 con trai cụ Q cho biết cụ Q đã 92 tuổi, không còn minh mẫn để khai báo).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố Đà*

*Nẵng cho biết:*

+ Tại thời điểm cấp *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở* số 3404020632 đối với nhà đất tại 417 Đường T5 cho cụ Lê Đình H, Ủy ban không nhận được khiếu nại.

+ Tại Quyết định số 8007/QĐ-UB ngày 24/11/1999, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định thu hồi 47,30m$^2$ đất của hộ cụ Phạm L, tại thời điểm này, cụ L đã bán đất cho cụ H. Sơ đồ, vị trí diện tích 47,3m$^2$ đất của cụ L bị thu hồi là: Phía mặt tiền giáp Quốc lộ 1 A, phần đất còn lại do cụ H sử dụng có vị trí, kích thước phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp cho cụ H. Về ý kiến cho rằng cụ L được cấp 80m$^2$ đất đã chuyển nhượng cho ông Phúc 37m$^2$ và bị thu hồi 47,30m$^2$ thì không còn đất để chuyển nhượng cho cụ H là không đúng.

+ Việc Ủy ban nhân dân huyện H4 ban hành Quyết định số 1069 ngày 08/10/1994 cấp cho vợ chồng ông S, bà T 32m$^2$ đất là không đúng thẩm quyền, nên tại Thông báo số 170 ngày 11/7/1995, Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam-Đà Nẵng (cũ) thông báo sẽ thu hồi diện tích đất này. Tại Quyết định số 780 ngày 29/9/1995 của Ủy ban nhân dân huyện H4 và Quyết định số 3572/QĐ-UB ngày 23/6/1998 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng đã thu hồi diện tích đất này, vợ chồng ông S, bà T không có khiếu nại và cũng không làm thủ tục xin giao đất theo qui định.

Do đó, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị Tòa án giữ nguyên *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở* số 3404020632 ngày 10/6/2001 mà Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng đã cấp cho cụ H tại địa chỉ nêu trên.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên là Ủy ban nhân dân quận L1 trình bày:* Năm 1999, có dự án mở rộng đường quốc lộ 1A với lộ giới là 26m tính từ tim đường. Do trên dọc tuyến có một số hộ dân được cấp đất chồng lấn lộ giới hoặc cấp không đúng thẩm quyền, nên tại Thông báo số 170/TB-UB ngày 11/7/1995, Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng (cũ) giao cho Ủy ban nhân dân huyện H4 ra quyết định thu hồi 859 quyết định giao đất cho nhân dân, 55 quyết định giao đất cho tổ chức trái thẩm quyền; yêu cầu kiểm tra lại 1.568 quyết định giao đất để làm lại đầy đủ thủ tục, trình tự theo đúng quy định của pháp luật. Trong quá trình Ủy ban nhân dân huyện H4 thực hiện chỉ thị nêu trên thì tách tỉnh Quảng Nam và thành phố Đà Nẵng, nên nhiều Quyết định thu hồi đất đối với từng trường hợp cụ thể chưa được thi hành và nhiều người sử dụng đất không biết để đề nghị lập lại thủ tục xin sử dụng đất đúng thủ tục luật định. Đến năm 1999, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 3572/QĐ-UB ngày 23/6/1998 tiếp tục thu hồi đất theo Thông báo số 170/TB-UB nêu trên, nhưng chỉ thu hồi diện tích đất nằm trong lộ giới 16,5m nên trường hợp sử dụng đất của hộ bà T vẫn hợp lệ do khi được cấp đất, đã trừ lộ giới.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường H2, quận L1, thành phố Đà Nẵng trình bày:* Việc thu hồi đất theo Thông báo số 170/TB-UB ngày 11/7/1995 của UBND tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng (cũ) là có diễn ra trên thực tế, nhưng do công tác bàn giao, nên có một số hộ sử dụng đất không

biết việc thu hồi đất đối với trường hợp sử dụng đất của mình. Trường hợp của vợ chồng ông S, bà T thì Ủy ban nhân dân phường không có căn cứ khẳng định Quyết định cấp đất số 1069 ngày 08/10/1994 đã bị Ủy ban nhân dân các cấp lập thủ tục thu hồi hay chưa; không xác định được lý do cho phép bà T xây dựng nhà năm 1999; tuy nhiên, UBND xác định diện tích đất cụ H kê khai gồm cả đất của bà T được cấp, nhưng không có tranh chấp vào những năm 2000-2002. Hiện nay, những cán bộ biết sự việc trước đây đã nghỉ công tác hoặc đã chết, nên không thể cung cấp rõ hơn.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2016/DS-ST ngày 21/9/2016, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

*Áp dụng:*

*+ Điều 690 Bộ luật dân sự 1995, Điều 3, 20, 26 và 27 Luật đất đai 1993, được sửa đổi bổ sung một số điều theo Luật số 10/1998/QH10 ngày 02/12/1998.*

*+ Mục a1, Điểm a, khoản 3, Điều 10, Nghị định 60 - CP ngày 5/7/1994 của Chính Phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị*

*+ Khoản 2 Điều 3 Nghị định số 04/2000/NĐ - CP ngày 11/02/2000 của Chính Phủ về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai (1993).*

*+ Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án.*

*Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình S, bà Hoàng Thị T, xử:*

*1. Buộc các đồng bị đơn là cụ bà Trần Thị X và các đồng thừa kế của cụ Lê Đình H gồm cụ bà Trần Thị X, ông Lê Hồng T2, bà Hoàng Thị H1, anh Lê Thanh D, anh Lê Thanh T1 phải có nghĩa vụ liên đới, hoàn trả phần giá trị về đất 32 $m^2$ cho ông Nguyễn Đình S, bà Hoàng Thị T, tương đương số tiền: 480.000.000đ (Bốn trăm tám mươi triệu đồng).*

*2. Buộc ông Nguyễn Đình S, bà Hoàng Thị T phải có nghĩa vụ hoàn trả phần tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ cho các đồng bị đơn là cụ bà Trần Thị X và các đồng thừa kế của cụ Lê Đình H gồm cụ bà Trần Thị X, ông Lê Hồng T2, bà Hoàng Thị H1, anh Lê Thanh D, anh Lê Thanh T1, số tiền 2.443.069 đồng.*

*3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành không thực hiện nghĩa vụ thì hàng tháng phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước qui định tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.*

*4. Về chi phí định giá:*

*Nguyên đơn chịu 60%. Các đồng bị đơn chịu 40%.*

*Các bị đơn là cụ bà Trần Thị X và các đồng thừa kế của cụ Lê Đình H gồm cụ bà Trần Thị X, ông Lê Hồng T2, bà Hoàng Thị H1, anh Lê Thanh D, anh Lê Thanh T1 có nghĩa vụ hoàn trả 40% chi phí định giá cho ông Nguyễn Đình S, bà Hoàng Thị T, số tiền: 2.000.000đ (hai triệu đồng).*

*5. Về án phí dân sự sơ thẩm:*

*Ông Nguyễn Đình S, bà Hoàng Thị T phải chịu là 32.800.000đ, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.787.200đ theo Quyết định thi hành án số 02/QĐ-THA ngày 11/10/2007 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng nên còn lại phải nộp số tiền 27.012.800đ.*

*Các đồng bị đơn là cụ bà Trần Thị X và các đồng thừa kế của cụ Lê Đình H gồm cụ bà Trần Thị X, ông Lê Hồng T2, bà Hoàng Thị H1, anh Lê Thanh D, anh Lê Thanh T1 phải chịu 23.000.000 đ (Hai mươi ba triệu đồng).*

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án và tuyên bố quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 03/10/2016, ông Lê Hồng T2 (đại diện bị đơn) kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là vợ chồng ông S, bà T, với các lý do:

+ Tại Quyết định số 1069/QĐ-UB ngày 08/10/1994, Ủy ban nhân dân huyện H4 cấp cho hộ bà T 32m$^2$ đất nhưng đến ngày 23/6/1998 Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng đã ban hành Quyết định số 3527/QĐ-UB thu hồi đất đã cấp dọc tuyến Quốc lộ 1A và các trường hợp đã thu hồi đất theo Thông báo 170/TB-QĐ ngày 11/7/1995 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng (cũ) có Danh sách đính kèm trong đó có hộ bà Hoàng Thị T. Tại Công văn số 87/CV-TNMT ngày 10/5/2007 Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H4 cho biết thực hiện Thông báo số 170/TB-UB ngày 11/7/1995 của UBND tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng (cũ) thì Ủy ban nhân dân huyện H4 đã ban hành quyết định thu hồi và hủy bỏ các quyết định giao đất sai thẩm quyền 252 trường hợp, trong đó có trường hợp hộ vợ chồng ông S, bà T; Phòng Tài nguyên và Môi trường không nhận được khiếu nại của bà T, cũng như hồ sơ của bà T xin lập lại thủ tục giao đất.

+ Năm 2000 cha mẹ Ông mua hợp pháp của vợ chồng cụ Phạm H8, cụ Ng 230m$^2$ đất, trong đó có 80m$^2$ đất vợ chồng cụ H8 được Ủy ban nhân dân huyện H4 cấp tại Quyết định số 22/QĐ0UB ngày 11/01/1992. Sau khi mua thì cha mẹ Ông đã làm nhà ở, nộp đầy đủ nghĩa vụ sử dụng đất cho Nhà nước nên được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở* số 3404020632 ngày 10/6/2002 cho diện tích đất ở là 300m$^2$ và diện tích đất khuôn viên 33,9m$^2$.

**Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:**

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đã tuân thủ 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 căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa, căn cứ việc hỏi và tranh luận tại phiên tòa; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và kiểm sát viên.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Tại ***Quyết định*** số 1069 ngày 08/10/1994, Ủy ban nhân dân huyện H4 giao cho "*ông bà Hoàng Thị T"* 32m$^2$ đất tại thôn Ch, xã H3, huyện H4 kèm theo là

***Sơ đồ cấp đất xây dựng nhà ở*** và ***Biên bản cắm mốc giao đất xây dựng nhà ở*** (bút lục 3, 6, 49). Cũng theo nội dung Quyết định giao đất, Sơ đồ cấp đất và Biên bản cắm mốc nêu trên thì lô đất "*ông bà Hoàng Thị T"* được giao có tứ cận: Đông giáp hành lang dây 110k dài 8m; Tây giáp đất ông L dài 8m; Nam giáp đất màu dài 4m; Bắc giáp hành lang Quốc lộ 1A dài 4m. Khoảng cách từ đường Quốc lộ 1A đến mốc giới ngoài cùng hướng Bắc của lô đất là 26m. Tại ***Quyết định*** số 22 ngày 11/01/1992, Ủy ban nhân dân huyện Hoa Vang giao cho "*ông bà Phạm L"* lô đất diện tích 80m$^2$ tại thôn Ch 2 kèm ***Sơ đồ cấp đất xây dựng nhà ở*** thể hiện khoảng cách từ đất của ông L đến Quốc lộ 1A là 26m (bl 4, 5). Xét, theo Sơ đồ cấp đất thì thứ tự các lô đất mà Ủy ban nhân dân huyện H4 cấp cho các hộ tính từ Tây sang Đông dọc hành lang Quốc lộ 1A là: *(1).* Lô thứ nhất cấp cho "*ông bà Trang"* tại Quyết định số 1429/QĐ-UB ngày 05/12/1991 có kích thước 6,3m x 10m (bl 125, 126, tức chiều dài giáp Quốc lộ 1A là 6,3m; *(2).* Lô thứ hai cấp cho "*ông bà Phạm L"* kích thước 10m x 10m, tức chiều dài giáp Quốc lộ 1A là 10m; *(3).* Lô thứ ba cấp cho "*ông bà Hoàng Thị T"* có chiều dài giáp dài Quốc lộ 1A là 4m và cuối cùng là hành lang an toàn lưới điện 110kv không được sử dụng; tất cả các lô đất được cấp đều có mốc giới ngoài cùng cách tim đường Quốc lộ 1A là 26m. Năm 1996, vợ chồng bà Trang chuyển nhượng toàn bộ lô đất (kích thước 6,3m x 10m, được cấp tại Quyết định 1429/QD-UB ngày 05/12/1991) cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Phúc, bà Nguyễn Thị Phương Lan thể hiện tại ***Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất***, ***Bản thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất*** và ***Quyết định*** *cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất do mua bán nhà ở đi kèm số 357* ngày 29/01/1997 của UBND huyện H4 (bl 128, 73, 74). Theo lời khai của cụ L tại ***Biên bản lấy lời khai đương sự*** ngày 02/3/2016 (bl 562, 563) và tại ***Biên bản đối chất*** ngày 8/4/2016 (bl 627 - 629) thì sau khi được cấp đất, cụ L không làm nhà mà chuyển nhượng đất lại cho cụ Phạm H8 năm 1992 (tài liệu do phía bị đơn cung cấp là giấy viết tay thì ghi chuyển nhượng vào năm 1995 – bl 379). Cùng thời điểm này, cụ H8 (đứng tên pháp lý với tư cách vợ chồng cụ L) chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phúc, bà Lan 37m$^2$ đất thể hiện tại ***Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Biên bản thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất*** và ***Sơ đồ vị trí khu đất xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất***; phần đất chuyển nhượng có kính thước 3,7mx 10m, có mặt tiền giáp hành lang Quốc lộ 1A dài 3,7m (bl 568 - 570). Với các tài liệu trên, cấp phúc thẩm xét thấy đủ cơ sở xác định lô đất mà cụ H8 nhận chuyển nhượng của cụ L (10m x 10m) thì sau khi chuyển nhượng một phần cho vợ chồng ông Phúc, bà Lan (3,7mx 10m) thì diện tích đất cụ H8 còn lại là 63m$^2$ (6,3m x 10m, tức chiều dài giáp hành lang Quốc lộ 1A là 6,3m (10m - 3,7m).

[2]. Thực hiện Thông báo số 170/TB-UB ngày 11/7/1995 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng, ngày 29/9/1995 Ủy ban nhân dân huyện H4 ban hành ***Quyết định*** số 780, nội dung thu hồi, hủy bỏ ***Quyết định*** 1069 ngày 08/10/1994 của UBND huyện H4 về giao 32 m$^2$ đất cho "*ông bà Hoàng Thị T"* vì ban hành chưa đúng trình tự, thủ tục; giao Phòng Địa chính huyện và Ủy ban nhân dân xã H3 công bố, bàn giao, lập thủ tục hủy bỏ, thu hồi Quyết định giao đất, đồng thời hướng dẫn các hộ dân thật sự có nhu cầu sử dụng đất ở lập lại thủ tục xin giao đất đúng quy định. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy: *(i).* Việc Phòng Địa

chính huyện H4 và Ủy ban nhân dân xã H3 có công bố, bàn giao, lập thủ tục hủy bỏ, thu hồi ***Quyết định*** 1069 nêu trên hay không? có hướng dẫn bà T lập lại thủ tục xin giao đất lại hay không? thì đại diện Ủy ban nhân dân phường H2, quận L1 (nơi có đất tranh chấp, trước đây thuộc xã H3, huyện H4) cho biết không có cơ sở xác định ***Quyết định*** số 780 ngày 29/9/1995 của Ủy ban nhân dân huyện H4 được thông báo cho hộ "*ông bà Hoàng Thị T"*; *(ii).* Hơn nữa, đến ngày 27/12/1999, Ủy ban nhân dân phường H5, quận L1 (được tách ra từ Ủy ban nhân dân xã H3, huyện H4) vẫn căn cứ ***Quyết định*** 1069 ngày 08/10/1994 của UBND huyện H4 về giao 32m$^2$ đất cho "*ông bà Hoàng Thị T"* để cấp phép xây dựng nhà cho bà T thể hiện tại ***Đơn xin phép xây dựng*** của bà T (bl 145).

[3]. Điều 2 ***Quyết định*** số 3572/QĐ-UB ngày 23/6/1998 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng (v/v Thu hồi Giấy chứng nhận theo Thông báo số 170/TB-UB) ghi:*"Kể từ ngày ký quyết định này, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qui định tại Điều 1 không còn giá trị sử dụng. Ngoài ra, những Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước đây nếu không nằm trong qui hoạch và hành lang Quốc lộ, Tỉnh lộ vẫn có giá trị sử dụng"* (bl 19). Xét tại ***Quyết định*** số 1069 UBND huyện H4 giao 32m$^2$ đất cho *ông bà Hoàng Thị T*, đã trừ hành lang Quốc lộ 1A với khoảng cách đến tim đường là 26m; trong khi thực tế khi thi công mở rộng Quốc lộ 1A chỉ thu hồi phần lộ giới cách tim đường 16,5m và đại diện Ủy ban nhân dân quận L1 cũng xác nhận chỉ thu hồi diện tích đất nằm trong lộ giới 16,5m và trường hợp sử dụng đất của hộ bà T vẫn hợp lệ do khi được cấp đất đã trừ lộ giới (bl 14). Ngoài ra, vợ chồng bà T đã nộp 1.344.000 đồng tiền thuế sử dụng đất theo Phiếu thu số 425 ngày 08/10/1994 của Chi cục Thuế huyện H4 và nộp 18.000.000 đồng tiền sử dụng đất vào Ngân sách Nhà nước theo Phiếu thu số 47 ngày 25/5/1993 của Ủy ban nhân dân xã H3 và số tiền này Nhà nước chưa hoàn lại cho vợ chồng bà T.

[5]. Tại ***Bản tự khai về vị trí nhà ở, đất ở*** ngày 30/7/2001 (bl 23) cụ H kê khai đất nhận chuyển nhượng của cụ L (trước đó cụ L đã chuyển nhượng diện tích đất này cho cụ H8 nhưng chỉ viết giấy tay nên cụ H nhờ cụ L trực tiếp sang tên cho cụ H ) có tứ cận: phía Đông giáp Quốc lộ 1A, phía Tây giáp đất ông Toàn, phía Nam giáp hành lang đường dây điện 110KV, phía Bắc giáp trạm xăng dầu ông Phúc. Tại ***Đơn xin bán nhà*** ngày 21/01/1999 ghi người viết, ký đơn là cụ Phạm L gửi kèm ***Bản tự khai về vị trí nhà ở, đất ở*** của cụ H, Đơn được Ủy ban nhân dân phường H5 xác nhận ngày 06/7/1999 (bl 35), nội dung cụ L bán cho cụ H ngôi nhà *"chiều rộng là 9,1m; chiều dài ra sau là 7m. Diện tích nhà 63m$^2$, mái tole, vách fên, nền đất. Ngôi nhà tọa lạc trên diện tích có chiều ngang theo đường Quốc lộ 1A là 10m, chiều sâu giáp đất ông Nguyễn L2; phía nam giáp đất trống của đường dây 110kv, phía bắc giáp đất xây dựng cây xăng ông Phúc"*. Xét, tại ***Biên bản đối chất*** ngày 08/4/2016 (bl 628, 628) cụ L khai Cụ không ký ***Đơn xin bán nhà*** ngày 21/01/1999, không biết cụ H là ai nhưng căn cứ ***Bản tự khai về vị trí nhà ở, đất ở*** và ***Đơn xin bán nhà*** nêu trên thì cụ H khai diện tích đất cụ L chuyển nhượng cho cụ H dọc theo Quốc lộ 1A là từ đất của ông Phúc đến hành lang đường điện 110 kv có kích thước 10m. Như vậy, đối chiếu Sơ đồ mà Ủy ban nhân dân huyện H4 cấp đất cho các hộ tính từ Tây sang Đông dọc hành lang Quốc lộ 1A đã nêu và phân

tích tại mục [1] (thể hiện giữa đất của cụ L với hành lang an toàn lưới điện 110kv là đất UBND huyện H4 cấp cho *ông bà Hoàng Thị T*) thì đủ cơ sở xác định cụ H đã kê khai xin cấp quyền sử dụng diện tích đất trùm lên 32m$^2$ đất mà Ủy ban nhân dân huyện H4 đã giao cho vợ chồng bà T tại ***Quyết định*** số 1069 ngày 08/10/1994.

[6]. Thời điểm cụ H kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng toàn bộ khu đất thì trên đất có nhà do các ông Lê Đ, ông Vũ Xã T3 sử dụng hành nghề sửa điện, ắc qui. Ông Đ, ông T3 trình bày trước ngày 30/7/1999 hai Ông thuê đất của cụ H8 nhưng sau đó để thuận tiện làm nghề hai Ông dựng nhà gần Quốc lộ 1A và ngày 30/7/1999 hai Ông được biết đây là đất của vợ chồng ông S, bà T nên đã ký hợp đồng thuê đất với ông S. Tháng 4/2000, cụ H xây nhà có thuê lại căn nhà mà ông Đ, ông T3 thuê của ông S để chứa vật liệu xây dựng nhưng sau khi xây nhà xong không trả lại (bl 165, 166, 168-171, 195-197, 198, 214-215, 450). Tại ***Đơn xin xác nhận*** gửi chính quyền địa phương ngày 28/8/2013, cụ Hồ Thị Ng (vợ cụ H8) khai vợ chồng Cụ cho ông Lê Đ, ông Vũ Xã T3 thuê ngôi nhà tranh, vách cót để làm nghề sửa điện, ắc quy nhưng vì nhà nằm xa Quốc lộ nên ông Đ, ông T3 che mái tole cũ ra sát lề đường Quốc lộ 1A làm nghề cho tiện. Ông Nguyễn Dinh (tổ trưởng tổ dân phố 25) xác nhận ông Lê Đ hành nghề sửa điện trên đất từ năm 1994 đến nay là năm 2003 (bl 382). Tại ***Biên bản định giá*** ngày 15/8/2006 (bl 222) ghi nhận trên đất có nhà "*nền đất, chái tôn"* diện tích 49,4m$^2$ nhưng sau khi Bản án dân sự phúc thẩm số 83/2007/DS-PT ngày 17/9/2007 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng có hiệu lực thi hành (bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn) thì nhà "*nền đất, chái tôn"* không còn, hiện nay trên đất có công trình xây dựng là tiệm sửa xe máy do anh Lê Thanh D hành nghề.

[7]. Tại Công văn số 58 ngày 26/3/2016 Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng cho biết việc Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số* 3404020632 ngày 10/6/2001 cho vợ chồng cụ H đối với toàn bộ diện tích 333,9m$^2$ đất là thực hiện theo qui định tại mục a.1, khoản 3, Điều 10, Nghị định số 60-CP ngày 05/7/1994 của Chính Phủ (trường hợp chủ nhà hoàn toàn không có giấy tờ hợp lệ vẫn được cấp Giấy chứng nhận "*Nếu nhà ở và đất ở phù hợp với quy hoạch, không có tranh chấp…"* và quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ (hộ gia đình không có các giấy tờ hợp lệ về đất, nhưng được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận đất không có tranh chấp thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận). Xét, theo nội dung Công văn số 58 ngày 26/3/2016 Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng thì UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng cụ H trên cơ sở đề nghị của UBND xã H3, trong khi ngày 27/12/1999 Ủy ban nhân phường H5 trên sơ sở ***Quyết định*** 1069/QĐ-UB ngày 08/10/1994 của Ủy ban nhân dân huyện H4 đã xác nhận vào ***Đơn xin phép xây dựng*** nhà trên đất của bà Hoàng Thị T, nhưng lại xác nhận vào Đơn của cụ H đề nghị UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ H đối với toàn bộ diện tích 333,9m$^2$ là không đúng.

[8]. Từ các tài liệu chứng cứ được viện dẫn, phân tích tại các mục [5], [6], [7] nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy có đủ cơ sở xác định khi kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng cụ H đã kê khai xin

cấp quyền sử dụng đất cả diện tích 32m$^2$ đất (trên đất có nhà "*nền đất, chái tôn"* mà ông Lê Đ và ông Vũ Xã T3 dựng trên đất thuê của vợ chồng ông S, bà T để hành nghề sửa điện, ắc quy) mà "*ông bà Hoàng Thị T"* được Ủy ban nhân dân huyện H4 cấp tại ***Quyết định*** 1069 ngày 08/10/1994. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, vợ chồng ông S, bà T yêu cầu Tòa án công nhận Ông Bà có quyền sử dụng 80m$^2$ đất, gồm 32m$^2$ đất Ông Bà được cấp và 58m$^2$ đất dư ra do Ông Bà san lấp ra phía hành lang Quốc lộ 1A (trước đây đất của Ông Bà cách chỉ giới 26m nay chỉ cách tim đường 16,5m) nhưng ông S, bà T không chứng minh được việc san lấp và do không sử dụng liên tục cũng như chưa được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép sử dụng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ công nhận vợ chồng ông S, bà T có quyền sử dụng 32m$^2$ đất được giao theo ***Quyết định*** số 1069/QĐ-UB ngày 08/10/1994 của Ủy ban nhân dân huyện H4 là có cơ sở, đúng pháp luật. Điều 5 Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 26/11/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng quy định trên địa bàn thành phố Đà Nẵng thì diện tích đất tối thiểu để được phép tách thửa là 80m$^2$, do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc cụ X và những người được hưởng thừa kế của cụ H thanh toán giá trị quyền sử dụng 32m$^2$ đất cho vợ chồng ông S, bà T đồng thời buộc vợ chồng ông S, bà T hoàn trả số tiền vợ chồng cụ X đã nộp cho Nhà nước về các khoản tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ là có cơ sở, đúng pháp luật.

[9]. Kết quả thẩm định giá tại Chứng thư thẩm định giá số 09/07-15/HQ-ĐN ngày 04/11/2015 do Công ty TNHH Thẩm định giá HQ thực hiện thì đơn giá đất tại vị trí tranh chấp là 15.000.000đ/m$^2$. Tại giai đoạn tố tụng phúc thẩm các bị đơn yêu cầu định giá, thẩm định giá lại đối với diện tích 32m$^2$ đất tranh chấp nên cấp phúc thẩm đã ban hành Quyết định số 2063/2017/QĐ-UTTA ngày 03/7/2017 ủy thác cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng tiến hành định giá lại, đồng thời tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm chờ kết quả định giá nhưng đến nay Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng không tiến hành định giá lại; tuy nhiên, ngày 01/11/2019 ông Lê Hồng T2 (đại diện bị đơn) có ***Đơn đề nghị không trưng cầu giám định lại***, nội dung rút yêu cầu cấp phúc thẩm tiến hành định giá lại. Vì vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy như phân tích tại mục [8] thì Tòa án cấp sơ thẩm buộc các đồng bị đơn là cụ bà Trần Thị X và các đồng thừa kế của cụ Lê Đình H gồm cụ bà Trần Thị X, ông Lê Hồng T2, bà Hoàng Thị H1, anh Lê Thanh D, anh Lê Thanh T1 liên đới trả vợ chồng ông S, bà T giá trị quyền sử dụng 32m$^2$ đất (căn cứ kết quả thẩm định giá do Công ty TNHH Thẩm định giá HQ công bố tại Chứng thư thẩm định giá số 09/07-15/HQ-ĐN ngày 04/11/2015) với số tiền 480.000.000 đồng là có cơ sở, đúng pháp luật.

[10]. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Lê Hồng T2 còn trình bày vợ chồng cụ Phạm L được UBND huyện H4 cấp 80m$^2$ đất tại thôn Ch, xã H3 theo Quyết định số 22/QĐ-UBND ngày 11/01/1992 của UBND huyện H4, ngoài ra vợ chồng cụ L còn nhận chuyển nhượng của vợ chồng cụ Nguyễn L2, cụ Tăng Thị Quyết một phần đất nông nghiệp liền kề; sau đó, vợ chồng cụ L chuyển nhượng toàn bộ đất cho vợ chồng cụ H8. Cụ H8 dựng nhà và cho ông Lê Đ, ông Vũ Xã T3 thuê, sau đó cụ H8 chuyển nhượng lại cho cụ H (vì liên quan đến Quyết định cấp đất số 22/QĐ-UBND ngày 11/01/1992 của UBND huyện H4 cho cụ L nên cụ H

viết giấy nhận chuyển nhượng đất trực tiếp từ cụ L), do đó ông Đ, ông T3 ký hợp đồng thuê lại nhà với cụ H. Vì vậy, nay ông T2 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc ông Lê Đ, ông Vũ Xã T3 giao trả nhà đất cho gia đình ông T2. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng Tòa án thụ lý giải quyết quan hệ *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* theo Đơn khởi kiện của nguyên đơn là vợ chồng ông S đối với bị đơn là vợ chồng cụ H, cụ X. Vợ chồng cụ H, cụ X là bị đơn trong vụ án chưa có yêu cầu độc lập đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Đ, ông Vũ Xã T3 về yêu cầu giao trả nhà đất và chưa nộp tạm ứng án phí cho yêu cầu độc lập của mình nên Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét vấn đề này. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự về ***Phạm vi xét xử phúc thẩm*** *"Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị"* thì đề nghị của ông Lê Hồng T2 tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm.

[11]. Bị đơn kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, do Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án trước 01/01/2017 nên mức án phí dân sự phúc thẩm phải chịu theo quy định tại Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 là 200.000 đồng. Các quyết định khác tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2016/DS-ST ngày 21/9/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

**I/** Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 25/2016/DS-ST ngày 21/9/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

Áp dụng Điều 690 Bộ luật dân sự năm 1995, Điều 3, Điều 20, Điều 26 và Điều 27 Luật đất đai năm 1993 (được sửa đổi bổ sung một số điều theo Luật số 10/1998/QH10 ngày 02/12/1998); Mục a1 điểm a khoản 3 Điều 10 của Nghị định số 60-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị; khoản 2 Điều 3 của Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1993; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 và 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. Buộc các đồng bị đơn là cụ Trần Thị X và các đồng thừa kế của cụ Lê Đình H gồm cụ Trần Thị X, ông Lê Hồng T2, bà Hoàng Thị H1, anh Lê Thanh D, anh Lê Thanh T1 có nghĩa vụ liên đới thanh toán giá trị quyền sử dụng 32m$^2$ đất cho ông Nguyễn Đình S, bà Hoàng Thị T với số tiền 480.000.000 đồng (bốn trăm tám mươi triệu đồng).

2. Buộc ông Nguyễn Đình S, bà Hoàng Thị T có nghĩa vụ hoàn trả tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ cho các đồng bị đơn là cụ Trần Thị X và các đồng thừa kế của cụ Lê Đình H gồm cụ Trần Thị X, ông Lê Hồng T2, bà Hoàng Thị H1, anh

Lê Thanh D và anh Lê Thanh T1 số tiền 2.443.069 đồng (hai triệu, bốn trăm bốn mươi ba ngàn, không trăm sáu mươi chín đồng).

3. Về chi phí định giá: Nguyên đơn phải chịu 60%, các đồng bị đơn phải chịu 40%, do nguyên đơn đã nộp toàn bộ chi phí định giá và đã chi xong nên các bị đơn là cụ Trần Thị X và các đồng thừa kế của cụ Lê Đình H gồm cụ Trần Thị X, ông Lê Hồng T2, bà Hoàng Thị H1, anh Lê Thanh D và anh Lê Thanh T1 có nghĩa vụ hoàn trả 40% chi phí định giá cho ông Nguyễn Đình S, bà Hoàng Thị T với số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015. Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Đình S, bà Hoàng Thị T phải chịu 32.800.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.787.200 đồng theo Quyết định thi hành án số 02/QĐ-THA ngày 11/10/2007 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng nên ông S, bà T còn phải nộp 27.012.800đ (hai mươi bảy triệu, không trăm mười hai ngàn, tám trăm đồng).

- Các đồng bị đơn là cụ bà Trần Thị X và các đồng thừa kế của cụ Lê Đình H gồm cụ bà Trần Thị X, ông Lê Hồng T2, bà Hoàng Thị H1, anh Lê Thanh D, anh Lê Thanh T1 phải chịu là 23.000.000đ (hai mươi ba triệu đồng).

**II/.** Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đồng bị đơn là cụ Trần Thị X và các đồng thừa kế của cụ Lê Đình H gồm cụ Trần Thị X, ông Lê Hồng T2, bà Hoàng Thị H1, anh Lê Thanh D và anh Lê Thanh T1 phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000đ theo Biên lai thu số 000915 ngày 06/10/2016 tại Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng thì các đương sự đã thi hành nộp xong khoản tiền này.

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

***Nơi nhận:***
- Vụ pháp chế và 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**

(Đã ký)

**Đặng Kim Nhân**