

Bản án số: 155/2023/DS - PT

Ngày: 01 – 12 – 2023

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản; buộc tháo dỡ công trình trái phép xây dựng trên đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Hiếu

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Thanh Mai

Ông Vũ Việt Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Kiều Trang, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Ngô Văn Hùng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 30 tháng 11 năm 2023 và ngày 01 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 78/2023/TLPT-DS ngày 18 tháng 7 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản; buộc tháo dỡ công trình trái phép xây dựng trên đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2023/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 167/2023/QĐPT – DS ngày 05 tháng 9 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 215/2023/QĐ – PT ngày 15 tháng 9 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 221/2023/QĐ – PT ngày 26 tháng 9 năm 2023 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số: 78/TB-TA ngày 18/10/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty TNHH L; Mã số doanh nghiệp 0400126198; Địa chỉ: Số 8x đường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phan Văn Quốc H– Chức vụ: Giám đốc. Có mặt

2. Bị đơn: Ông Lê L1, sinh năm 1953; Địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Nơi cư trú hiện nay: Số 3x N x, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Thanh Q, Văn phòng Luật sư Thanh Quý, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Nam. Có mặt

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

3.1. Cục Thi hành án dân sự thành phố D. Địa chỉ: Số X đường T, phường N, quận C, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Vũ Tiến D, Chức vụ: Phó Cục trưởng, là đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền số: 969/CV-CTHADS ngày 10/5/2023 của Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự thành phố D). Vắng mặt

3.2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1955; Địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Nơi cư trú hiện nay: 3X đường N, phường Đ, quận S, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

3.3. Ông Lê Tấn H, sinh năm: 1957, CCCD số: 049057007468 cấp ngày 22/12/2021; Địa chỉ: Số 8x đường H, phường P, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp: Bà Đào Thanh L, sinh năm 1977, CCCD số 042177016393; Địa chỉ: Kxxx/xx N, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng – Là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền của Ông Lê Tấn H được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trọng Tâm ngày 01/8/2023, số công chứng 2556). Có mặt

3.4. UBND huyện V, thành phố Đà Nẵng. Trụ sở: Thôn L 1, xã P, huyện V, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trương Tấn M, Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, là đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền số: 15/GUQ-UBND ngày 24/6/2022 của Chủ tịch UBND huyện Hòa Vang). Có mặt

3.5. Sở M. Trụ sở: Tầng 15, Trung tâm Hành chính thành phố, X đường P, quận C, thành phố Đà Nẵng. *Người đại diện hợp pháp:* Ông Võ Huy T, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện V. là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền số: 111/GUQ-STNMT ngày 18/8/2023). Vắng mặt

3.6. UBND xã N, huyện V. Trụ sở: Thôn T, xã N, huyện V, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Văn T, Công chức Địa chính – Xây dựng xã N, là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền số: 03/GUQ-UBND ngày 13/9/2023 của Chủ tịch UBND xã N). Có mặt

4. *Người kháng cáo:* Ông Lê L1 - là bị đơn.

5. *Cơ quan kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện cũng như quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn Công ty TNHH L là Ông Phan Văn Quốc H trình bày:*

Ngày 21/12/1996, Công ty TNHH L (sau đây gọi tắt là Công ty L) và Phòng Thi hành án dân sự tỉnh Q (cũ) ký Hợp đồng chuyển dịch quyền sở hữu bất động sản. Theo nội dung hợp đồng, Công ty L nhận chuyển nhượng tài sản là 03 ngôi nhà theo Trích lục Sổ nghiệp chủ số 02.HN/TLCN gồm: Nhà kho (diện tích 591,6m²); nhà số 01 (diện tích 49,22m²); nhà số 02 (diện tích 100,24m²), ngoài ra trên phần đất còn có nhà chăn nuôi (diện tích 281,76m²) và nhà vệ sinh (diện tích 22,815m²) với giá chuyển nhượng là 260.470.120 đồng (*Hai trăm sáu mươi triệu, bốn trăm bảy mươi nghìn, một trăm hai mươi đồng*). Nguồn gốc tài sản nêu trên là của Công ty L huyện H thanh lý và chuyển nhượng cho Ông Lê L1 và Bà Trần Thị T. Đến năm 1996, Công ty L đã nhận chuyển nhượng lại toàn bộ tài sản nêu trên tại Phòng Thi hành án tỉnh Quảng Nam Đà Nẵng (cũ) và đến ngày 30/12/1996, Công ty L được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 6xxx/QSHN kèm theo vị trí, họa đồ mặt bằng có thể hiện diện tích đất của khu nhà là 8.500m². Thực tế từ khi nhận chuyển nhượng đến nay Công ty là đơn vị quản lý, sử dụng ổn định nhà và đất theo Giấy chứng nhận đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp. Đến năm 2012, Công ty L có đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với toàn bộ khu đất. Công ty đã thực hiện việc kiểm kê, qua đo đạc thực tế diện tích toàn bộ khu đất là 10.021,9m² và hiện nay đang đợi kết quả giải quyết từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Năm 2018, Ông Lê L1 tự ý đập phá tài sản, công trình xây dựng của Công ty L, tự ý xây dựng, cải tạo nhà để sản xuất nước uống đóng chai diện tích khoảng 100m² và rào chắn hơn 2000m trên phần đất mà Công ty L được cấp Giấy chứng nhận. Khi phát hiện sự việc Công ty L đã nhiều lần liên hệ làm việc với Ông Lê L1 đề nghị hoàn trả lại phần đất mà ông L đang sử dụng trái phép nhưng Ông Lê L1 không hợp tác, thách thức, ngang nhiên cản trở Công ty L thực hiện quyền sở hữu đối với tài sản hợp pháp của mình. Do đó, Công ty L đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây đối với bị đơn:

- Buộc Ông Lê L1 chấm dứt hành vi cản trở Công ty L thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với nhà và đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 6xxx/QSHN do UBND huyện H cấp ngày 30/12/1996 diện tích thực tế hiện nay là 10.021,9m².

- Buộc Ông Lê L1 tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên phần đất Công ty L là chủ sở hữu hợp pháp. Công trình bao gồm: Nhà để sản xuất nước uống đóng chai diện tích khoảng 100m² và rào chắn hơn 2000m.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn Ông Lê L1 thì Công ty L không đồng ý. Đối với kết quả định giá theo chứng thư thẩm định giá số 5220214A/CT-BTCVALUATION của Công ty Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính BTC Miền Trung thì Công ty L không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa ngày 16/12/2022, Công ty L xác định theo sơ đồ do Tòa án trưng cầu giám định đo đạc và quá trình xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản định giá tài sản thể hiện công trình, vật kiến trúc, cây trồng mà Ông Lê L1 xây dựng, trồng trọt trên phần đất của công ty gồm: Ngôi nhà có diện tích xây dựng 231,9m² trên phần đất 299.5m²; 02 khóm thờ, 01 cái giếng đường kính 1,2m; 08 cây mít, 01 cây bồ quân; 01 cây khế; 03 cây ổi; 03 cây đu đủ; 02 cây bưởi; 02 cây cóc; 01 cây mận; 03 cây xoài; 15 cây dừa con; 01 cây lá vối; 01 cây bông. Công ty L đề nghị Tòa án buộc Ông Lê L1 và Bà Trần Thị T tháo dỡ toàn bộ công trình, vật kiến trúc và cây trồng trên đất hoàn trả lại toàn bộ thửa đất cho Công ty L. Đối với phần hàng rào chắn hơn 2000m, Công ty L xác định là tài sản hợp pháp của mình nên xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc Ông Lê L1 và Bà Trần Thị T tháo dỡ phần kiến trúc này.

Công ty L thống nhất với diện tích thửa đất mà Tòa án đã tiến hành đo đạc, sau khi trừ các phần chồng lấn theo ý kiến của UBND xã H thì thửa đất số 9x, tờ bản đồ số 2x, có diện tích là 9.315m². Đối với số tiền 23.713.920 đồng, Phòng Thi hành án tỉnh Quảng Nam Đà Nẵng (cũ) nay là Cục Thi hành án dân sự thành phố D đã thu tiền đất diện tích 741,06m² của Công ty L thì đợi kết quả giải quyết của Tòa án trong vụ án này và việc tính thuế đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì Công ty L sẽ có yêu cầu sau.

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn Ông Lê L1 trình bày:*
Ông và vợ là Bà Trần Thị T là đồng sở hữu tài sản gồm 03 ngôi nhà gắn liền với diện tích đất 10.421,9m² tại thôn H, xã N, huyện V, thành phố Đà Nẵng. Nguồn gốc tài sản là kho và cửa hàng giao dịch lương thực của Công ty L2huyện H (cũ) được vợ chồng ông mua thanh lý và đã được UBND huyện H cấp Sổ nghiệp chủ nhà số 0x.HN/TLNC ngày 28/5/1993 đối với 03 ngôi nhà có tổng diện tích xây dựng là 652,6m². Sau đó, ông đã thế chấp nhà theo Trích lục Sổ nghiệp chủ này và 03 ngôi nhà số 169, 171, 173 đường Q để vay vốn Ngân hàng Nông nghiệp thành phố Đà Nẵng. Do không trả được nợ nên toàn bộ tài sản bị kê biên theo Quyết định số: 02/QĐ-TA ngày 22/3/1996 của Tòa án nhân dân tỉnh Q và Quyết định số: 34/THA/DS ngày 30/5/1996 của Phòng Thi hành án dân sự tỉnh Q để trả nợ cho Ngân hàng.

Ngày 05/12/1996, Phòng Thi hành án dân sự tỉnh Q (cũ) cùng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh đã lập biên bản bán nhà thi hành án cho bên mua là Công ty L gồm

03 ngôi nhà theo Trích lục Sổ nghiệp chủ nhà số 0x.HN/TLNC gồm: Nhà kho (diện tích 591,6m²); nhà số 01 (diện tích 49,22m²); nhà số 02 (diện tích 100,24m²), ngoài ra trên phần đất còn có nhà chăn nuôi (diện tích 281,76m²) và nhà vệ sinh (diện tích 22,815m²) và Biên bản bàn giao nhà, Trích lục Sổ nghiệp chủ nhà số 0x.HN/TLNC ngày 28/5/1993 cho Công ty L. Ngày 21/12/1996, Phòng Thi hành án dân sự tỉnh Q (cũ) và Công ty L đã lập Hợp đồng chuyển dịch quyền bất động sản nêu trên với số tiền 260.470.120 đồng (*Hai trăm sáu mươi triệu, bốn trăm bảy mươi nghìn, một trăm hai mươi đồng*). Ngày 30/12/1996, Công ty L được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 6xxx/QSHN. Ông là người phối hợp với Công ty L để UBND huyện H (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 6xxx/QSHN ngày 30/12/1996 cho Công ty L.

Như vậy, phần đất còn lại của vợ chồng ông sau khi bàn giao để thi hành án có diện tích 9.680,84 m² hiện tại vợ chồng ông đã quản lý sử dụng ổn định từ trước đến nay. Trên thửa đất hợp pháp của mình, sau khi trừ phần đất đã bàn giao thi hành án xong, vợ chồng ông xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 có diện tích khoảng 200m² để ở và làm xưởng sản xuất nước tinh khiết đóng chai, phần đất còn lại sử dụng để trồng cây.

Phần Công ty L chỉ được quyền sở hữu đối với 03 ngôi nhà gồm: Nhà kho (diện tích 591,6m²); nhà số 01 (diện tích 49,22m²); nhà số 02 (diện tích 100,24m²) có tổng diện tích 741,06m². Ngoài ra, Công ty L còn được quyền sở hữu 01 nhà chăn nuôi và 01 nhà vệ sinh. Tuy nhiên, theo nội dung khởi kiện thì Công ty L cho rằng có quyền sử dụng đối với toàn bộ phần diện tích 10.021,9m² là không có căn cứ. Nếu UBND huyện H (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 6xxx/QSHN ngày 30/12/1996 cho Công ty L đối với diện tích 8.500m² đất thì Giấy chứng nhận này không có căn cứ và trái quy định của pháp luật.

Ông đề nghị Tòa án công nhận quyền sở hữu của vợ chồng ông là Lê L1 và Bà Trần Thị T đối với ngôi nhà cấp 4 có diện tích 200 m² (do vợ chồng ông tự xây dựng và đang sử dụng, diện tích chính xác sẽ được đo đạc thẩm định trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án này) và công nhận quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông đối với 9.680,84 m² thuộc thửa đất số 9x, tờ bản đồ số 2x tại xã Hòa Nhơn, huyện Hòa Vang mà vợ chồng ông đã được UBND huyện H công nhận theo Trích lục Sổ nghiệp chủ nhà số 0x.HN/TLNC ngày 28/5/1993 (Trừ phần đất 1.045m² gồm: Nhà kho (diện tích 591,6m²); nhà số 01 (diện tích 49,22m²); nhà số 02 (diện tích 100,24m²) có tổng diện tích 741,06m² và phần diện tích nhà chăn nuôi (diện tích 281,76m²) và nhà vệ sinh (diện tích 22,815m²) đã chuyển giao cho Công ty L theo kết quả thi hành án.

Đến ngày 22/7/2021, bị đơn Ông Lê L1 có đơn yêu cầu phản tố có nội dung: Đề nghị Tòa án xem xét hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 6674/QSHN

ngày 30/12/1996 do Ủy ban nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng cấp cho Công ty L. Đề nghị Tòa án xem xét hủy Văn bản số: 4544/STNMT-TTr ngày 23/11/2020 của Sở M. Đề nghị Tòa án công nhận diện tích 9680,84m² còn lại sau thi hành án thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của Ông Lê L1 và Bà Trần Thị T. Bị đơn thống nhất với kết quả định giá theo chứng thư thẩm định giá số 5220214A/CT-BTCVALUATION của Công ty thẩm định giá và dịch vụ tài chính BTC Miền Trung và không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa các ngày 16,17 và 23/5/2023, bị đơn Ông Lê L1 thống nhất với diện tích thửa đất mà Tòa án đã tiến hành đo đạc, sau khi trừ các phần chồng lấn theo ý kiến của UBND xã H thì thửa đất số 9x, tờ bản đồ số 2x, có diện tích là 9.315m². Sau khi trừ đi phần diện tích 1.045m² đã bàn giao cho Công ty L qua thi hành án đề nghị Tòa án công nhận phần diện tích còn lại là 8.270m² của thửa đất số 9x, tờ bản đồ số 2x cho vợ chồng Ông Lê L1 và Bà Trần Thị T. Đối với số tiền 23.713.920 đồng, Phòng Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam Đà Nẵng (cũ) nay là Cục Thi hành án dân sự thành phố D đã thu tiền đất diện tích 741,06m² của Công ty L thì không liên quan đến Ông Lê L1 nên ông không có ý kiến gì.

** Trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. *Cục Thi hành án dân sự thành phố D trình bày:* Phòng Thi hành án dân sự tỉnh Q (cũ) nay là Cục Thi hành án dân sự thành phố D (sau đây gọi tắt là Cục Thi hành án) ban hành và tổ chức thực hiện Quyết định số: 34/THA/DS ngày 30/5/1996 là đúng quy định. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn thì Cục Thi hành án không có ý kiến. Đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa các ngày 16,17 và 23/5/2023, người đại diện theo ủy quyền của Cục Thi hành án xác định việc tổ chức thực hiện Quyết định số: 34/THA/DS ngày 30/5/1996 chỉ trong phạm vi kê biên tài sản trên đất gồm các ngôi nhà: Nhà kho (diện tích 591,6m²); nhà số 01 (diện tích 49,22m²); nhà số 02 (diện tích 100,24m²) có tổng diện tích 741,06m² và phần diện tích nhà chăn nuôi (diện tích 281,76m²) và nhà vệ sinh (diện tích 22,815m²). Theo Hợp đồng chuyển dịch quyền sở hữu bất động sản thì giá trị tài sản bị kê biên là 260.470.120 đồng. Phòng Thi hành án dân sự tỉnh Q (cũ) không thực hiện việc kê biên đất vì tại thời điểm này Nhà nước chưa công nhận quyền sử dụng đất cho Ông Lê L1 và Bà Trần Thị T. Tuy nhiên, khi tiến hành lập Biên bản bán nhà thi hành án ghi ngày 05/12/1996, Phòng Thi hành án dân sự tỉnh Q (cũ) có xác định phần diện tích đất 741,06m² đơn giá là 32.000 đồng/m² có giá trị là 23.713.920 đồng. Phần tiền đất này nằm trong số tiền 260.470.120 đồng mà Công ty L đã nộp. Việc định giá đất và thu tiền đối với phần diện tích đất 741,06m² thì Phòng Thi hành án dân sự tỉnh Q (cũ) chưa báo cáo với UBND huyện

V. Do đó, đối với số tiền 23.713.920 đồng đã thu tiền đất của Công ty L đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

2. Bà Trần Thị T trình bày: Bà thống nhất với ý kiến của Ông Lê L1. Sau khi chồng bà là ông L đi chấp hành án, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên mẹ con bà dọn đi sinh sống tại nơi khác không trực tiếp quản lý phần diện tích còn lại của thửa đất số 9x, tờ bản đồ số 2x tại xã N, huyện V. Đến đầu năm 2018, khi ông L đã chấp hành án xong thì vợ chồng có cải tạo lại ngôi nhà cũ đã xây dựng dang dở vào năm 1997 để ở và làm xưởng sản xuất nước tinh khiết đóng chai, phần đất còn lại sử dụng để trồng cây. Bà thống nhất với diện tích thửa đất mà Tòa án đã tiến hành đo đạc, sau khi trừ các phần chồng lấn theo ý kiến của UBND xã H thì thửa đất số 9x, tờ bản đồ số 2x, có diện tích là 9.315m². Sau khi trừ đi phần diện tích 1.045m² đã bán cho Công ty L qua thi hành án đề nghị Tòa án công nhận phần diện tích còn lại là 8.270m² của thửa đất số 9x, tờ bản đồ số 2x cho vợ chồng bà là Lê L1 và Trần Thị T. Đối với kết quả định giá theo chứng thư thẩm định giá số 5220214A/CT-BTCVALUATION của Công ty thẩm định giá và dịch vụ tài chính BTC Miền Trung thì bà không có ý kiến gì.

3. UBND huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng trình bày:

UBND huyện H thống nhất với quan điểm của Sở M theo Công văn số: 1850/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 13/5/2022 và Công văn số: 4392/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 29/10/2021. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 6xxx/QSHN ngày 30/12/1996 cho Công ty L là đúng quy định nên không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn Ông Lê L1.

Tại phiên tòa các ngày 16,17 và 23/5/2023, người đại diện hợp pháp của UBND huyện H xác định toàn bộ diện tích 9.315m² theo kết quả trưng cầu giám định đo đạc của Tòa án tại thửa đất số 9x, tờ bản đồ số 2x chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét công nhận quyền sử dụng đất. Toàn bộ hồ sơ lưu trữ đối với việc cấp Trích lục Sổ nghiệp chủ nhà số 0x.HN/TLNC ngày 28/5/1993 cho Ông Lê L1 và Bà Trần Thị T cũng như hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 6xxx/QSHN ngày 30/12/1996 cho Công ty L hiện nay UBND huyện không còn lưu trữ. Đối với tài liệu chứng cứ là bản photo Quyết định số: 550/QĐ-UB ngày 24/5/1993 của UBND huyện H do bị đơn Ông Lê L1 cung cấp trong hồ sơ vụ án thì do không còn hồ sơ lưu trữ nên không có cơ sở xác định có hay không việc tồn tại quyết định này. Đối với Sơ đồ vị trí mặt bằng hiện trạng Công ty Thương mại Đ, tại phiên tòa Ông Lê L1 cũng thừa nhận tự ghi số quyết định, ngày, tháng, năm lên sơ đồ và hiện nay cũng không có hồ sơ lưu trữ nên cũng không có cơ sở xác định được tính pháp lý của sơ đồ này. Đây cũng không phải là căn cứ để UBND huyện H công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân vì không thuộc các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật đất đai. Đồng thời Sơ đồ vị trí

mặt bằng hiện trạng Công ty Thương mại Đ cấp cho đối tượng là tổ chức doanh nghiệp nên UBND huyện cũng không phải là cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xem xét, quyết định. Đối với yêu cầu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang đề nghị UBND huyện cung cấp thông tin về diện tích đất mà Ông Lê L1 và Bà Trần Thị T mua hóa giá của Công ty L2huyện H để làm cơ sở cho việc thu lệ phí trước bạ 5% theo Biên lai thu số 007601 thì UBND huyện đã giao các ngành có liên quan rà soát, kiểm tra nhưng không có hồ sơ lưu trữ nên không có cơ sở xác định và UBND huyện cũng đã có văn bản gửi cho HĐXX sơ thẩm. Quan điểm của UBND huyện H là sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật sẽ chấp hành theo phán quyết của Tòa án. Đối với số tiền 23.713.920 đồng mà Phòng Thi hành án dân sự tỉnh Q áp giá phần diện tích đất 741,06m² cho Công ty L thì UBND huyện không nhận được bất cứ văn bản nào từ cơ quan Thi hành án về việc đề nghị cho kê biên và bán đất. UBND huyện chỉ căn cứ trên Hợp đồng chuyển dịch quyền sở hữu bất động sản để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 6xxx/QSHN ngày 30/12/1996. Hiện nay, cơ quan Nhà nước chưa công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp cho bất cứ cá nhân, tổ chức nào nên việc Phòng Thi hành án tỉnh Q (cũ) nay là Cục Thi hành án dân sự thành phố D đã thu tiền đất diện tích 741,06m² của Công ty L đề nghị HĐXX giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

4. Tại Công văn số: 1850/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 13/5/2022 và Công văn số: 4392/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 29/10/2021 của Sở M (Sở Tài nguyên và Môi trường) có nội dung:

- Về nguồn gốc nhà, đất Công ty L đang sử dụng là của Công ty L2huyện H (cửa hàng và nhà kho) thanh lý, bán lại cho Ông Lê L1 theo hợp đồng mua bán được Công chứng huyện Hòa Vang xác lập ngày 12/5/1993; Ông Lê L1 đã được UBND huyện H cấp Trích lục Sổ nghiệp chủ nhà số: 0xHV/TLNC ngày 28/5/1993 cho 03 ngôi nhà nêu trên (theo nội dung ghi tại Sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số: 6xxx/QSHN ngày 30/12/1996). Ngày 21/12/1996, Phòng Thi hành án tỉnh Q (cũ) chuyển dịch quyền sở hữu bất động sản trên cho Công ty L (theo Bản án số: 02/QĐ-TA ngày 22/3/1996 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng và Quyết định thi hành án số: 34/THA ngày 30/5/1996). Trên cơ sở đó, Công ty L được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số: 6xxx/QSHN ngày 30/12/1996 cho 03 ngôi nhà với tổng diện tích là 652,6m² (trên diện tích đất là 8.500m²) tại Thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

- Về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất đối với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số: 6xxx/QSHN do UBND huyện H cấp ngày 30/12/1996 cho Công ty L và phần diện tích tăng thêm. Như đã nêu trên, ngày 30/12/1996, Công ty L được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 6xxx/QSHN.

Đây là giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà không phải là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện nay, khu đất nêu trên chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất nên chưa có căn cứ để xác định mục đích sử dụng đất cũng như thời hạn sử dụng đất. Tuy nhiên, theo quy định pháp luật đất đai hiện nay, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất cho tổ chức trong nước đang sử dụng đất được quy định tại điểm a, b và c Điều 25 của Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ, cụ thể như sau: “2. *Trên cơ sở báo cáo hiện trạng sử dụng đất của tổ chức, UBND cấp tỉnh nơi có đất kiểm tra thực tế sử dụng đất và quyết định xử lý theo quy định sau đây: a. Diện tích đất của tổ chức đang sử dụng đúng mục đích thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hình thức sử dụng đất theo quy định của pháp luật và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này thì thực hiện theo hình thức sử dụng đất quy định tại các Điều 54, 55 và 56 của Luật Đất đai, đất xây dựng trụ sở của tổ chức xã hội - nghề nghiệp thực hiện theo hình thức sử dụng đất quy định tại Điều 56 của Luật Đất đai; b. Thời hạn sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại điểm a khoản này đối với trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này thì được xác định theo giấy tờ đó. Trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà trong giấy tờ không ghi thời hạn sử dụng đất hoặc có ghi thời hạn sử dụng đất nhưng không phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 126 của Luật Đất đai và được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau; c. Diện tích đất sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, bị chiếm; diện tích đất đã cho các tổ chức khác, hộ gia đình, cá nhân thuê hoặc mượn sử dụng; diện tích đất đã liên doanh, liên kết trái pháp luật; diện tích đất không được sử dụng đã quá 12 tháng hoặc tiến độ sử dụng chậm đã quá 24 tháng thì UBND cấp tỉnh quyết định xử lý theo quy định của pháp luật”.*

Đối với phần diện tích hiện trạng sử dụng đất tăng thêm ngoài diện tích 8.500m² nêu trên mà sử dụng đúng mục đích và phù hợp với quy hoạch, Công ty được cho thuê đất (trả tiền một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm) theo quy định tại Điều 56 Luật Đất đai.

- Liên quan đến ý kiến của nguyên đơn và bị đơn thống nhất cho rằng đã hoàn thành nghĩa vụ thuế đối với nhà nước và diện tích 8.500m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số: 6xxx/QSHN do UBND huyện H cấp ngày 30/12/1996 cho Công ty L là đất ở. Như đã phân tích trên, nguồn gốc nhà và đất Công ty L đang sử dụng là của Công ty L huyện H (cửa hàng và nhà kho) thanh lý, bán lại cho Ông Lê L1 theo Hợp đồng mua bán được Công chứng huyện Hòa Vang xác lập ngày 12/5/1993; Ông Lê L1 đã được UBND huyện H cấp Trích lục Sổ nghiệp chủ số 0xHIV/TLNC ngày 28/5/1993 cho 03 ngôi nhà nêu trên (theo nội dung ghi tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 6xxx/QSHN ngày 30/12/1996). Ngày 21/12/1996, Phòng Thi hành án dân sự tỉnh Q (cũ) chuyển dịch quyền sở hữu bất động sản trên cho Công ty L (theo Bản án số: 02/QĐ-TA ngày 22/3/1996 của Tòa án nhân dân tỉnh Q và Quyết định thi hành án số: 34/THA ngày 30/5/1996). Trên cơ sở đó, Công ty L được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số: 6xxx/QSHN ngày 30/12/1996 cho 03 ngôi nhà với tổng diện tích là 652,6m² (trên diện tích đất là 8.500m²), cụ thể nhà kho (591,6m²), nhà số 01(49,22m²), nhà số 02 (100,24m²). Ngoài ra, còn có nhà chăn nuôi (281,76m²) và nhà vệ sinh (22.815m²). Như vậy, với nguồn gốc ban đầu cũng như qua các lần thanh lý và chuyển dịch quyền sở hữu bất động sản tài sản cố định đã được xác định là kho và cửa hàng giao dịch lương thực không phải là nhà ở và không sử dụng vào mục đích để ở. Hơn nữa, đối với mục đích đất ở chỉ thực hiện đối với hộ gia đình, cá nhân và tổ chức kinh tế để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để kết hợp cho thuê. Do vậy, việc các nguyên đơn và bị đơn thống nhất cho rằng đã hoàn thành nghĩa vụ thuế đối với nhà nước và diện tích 8.500m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số: 6xxx/QSHN do UBND huyện H cấp ngày 30/12/1996 cho Công ty L là đất ở là không có cơ sở.

Quan điểm của Sở Tài nguyên và Môi trường: Ngôi nhà theo Trích lục Sổ nghiệp chủ số 02 của ông L và bà T đã bị kê biên để thi hành án theo Quyết định số: 02/QĐ-TA ngày 22/3/1996 của TAND tỉnh Q và Quyết định thi hành án số: 34/THA/DS ngày 30/5/1996 của Phòng Thi hành án dân sự tỉnh Q để trả nợ cho Ngân hàng. Sau đó, Công ty L đã mua tài sản ngôi nhà nêu trên và được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số: 6xxx/QSHN ngày 30/12/1996 (kèm theo họa đồ vị trí, họa đồ mặt bằng, theo đó có thể hiện diện tích đất của khu nhà là 8.500m²). Do đó, ông L không còn quyền sở hữu nhà, sử dụng đất hợp pháp đối với nhà, đất nêu trên, việc ông yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số: 6674/QSHN ngày 30/12/1996 do UBND huyện H cấp cho Công ty L và đề nghị công nhận diện tích 9.680,84m² đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Ông Lê L1 và Bà Trần Thị T là không có cơ sở.

- Đối với nội dung Công văn số: 4544/STNMT-TTr ngày 23/11/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc xử lý kiến nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông Lê L1 là đúng với thực trạng hồ sơ, quá trình sử dụng đất của Công ty L và phù hợp với quy định; do đó, việc Ông Lê L1 yêu cầu hủy Công văn số: 4544/STNMT-TTr là không có cơ sở.

5. Ông Lê Tấn H Trình bày: Ông và Ông Lê L1 có mối quan hệ là bạn bè nên ông L có nhờ ông mua giúp tài sản bị kê biên thi hành án để trả nợ ngân hàng. Năm 1996, khi còn là người đại diện theo pháp luật của Công ty L ông có ký hợp đồng chuyển dịch quyền sở hữu bất động sản với Phòng Thi hành án tỉnh Q (cũ) để nhận chuyển nhượng 03 ngôi nhà trên thửa đất có diện tích 8.500m² của Ông Lê L1 và Bà Trần Thị T. Khi nhận bàn giao tài sản trên thửa đất gồm: Nhà kho (diện tích 591,6m²), nhà số 01 (diện tích 49,22m²), nhà số 02 (diện tích 100,24m²), nhà chăn nuôi (diện tích 281,76m²) và nhà vệ sinh (diện tích 22,815m²), ngoài ra còn có 01 trạm biến thế điện 180KVA. Sau khi Công ty L nhận bàn giao thửa đất thì do chưa có nhu cầu sử dụng nên có cho một số cá nhân, hộ gia đình sử dụng làm kho bãi, canh tác trên thửa đất. Đến năm 2011, do các hộ dân liên kế lấn chiếm đất nên Công ty rà soát lại và cho xây dựng hàng rào chắn bằng khung sắt và tôn bao bọc quanh thửa đất. Hiện trạng tài sản trên thửa đất từ khi nhận bàn giao đến khi ông không còn là người đại diện theo pháp luật của Công ty không có thay đổi. Riêng đối với trạm biến thế điện 180KVA thì sau khi Ông Lê L1 có văn bản xin Sở điện lực Q cho phép Công ty nộp tiền nợ thay thì đã tháo dỡ vào năm 1997. Khi nhận chuyển nhượng Ông Lê L1 cam kết bán toàn bộ diện tích đất và các ngôi nhà trên đất thì Công ty L mới đồng ý mua. Theo đó, Ông Lê L1 tự lập bản cam kết có nội dung đồng ý làm thủ tục chuyển quyền sở hữu 8.500m² cho ông Hòa với tổng giá trị nhà và đất là 400 triệu đồng. Sau khi trừ 260 triệu của thi hành án và trừ thuế chuyển quyền sử dụng đất thì phần chênh lệch còn lại tôi thanh toán bằng tiền mặt cho Ông Lê L1. Thực tế vào năm 1996, sau khi chuyển tiền cho thi hành án số tiền còn lại ông Hòa đã thanh toán đầy đủ số tiền này cho Ông Lê L1. Sau đó, Ông Lê L1 là người trực tiếp làm các thủ tục để xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho Công ty L và đến đầu năm 1997 Ông Lê L1 đã giao cho tôi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số: 6xxx/QSHN do UBND huyện cấp ngày 30/12/1996 cho Công ty L. Sau khi Ông Lê L1 chấp hành xong án tù trở về thì có thời gian Công ty liên hệ ông L lục lại các giấy tờ cũ để Công ty L làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ông Lê L1 đồng ý. Nhưng đến nay, Công ty L vẫn chưa hoàn thành thủ tục đề nghị công nhận quyền sử dụng đất do vướng tranh chấp với Ông Lê L1. Do đó, ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty L và không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn Ông Lê L1 về việc công nhận quyền sử dụng đất.

6. UBND xã H trình bày: Năm 2018, Ông Lê L1 và Bà Trần Thị T cải tạo lại ngôi nhà cũ trên thửa đất để làm cơ sở sản xuất nước uống đóng chai. Khi cải tạo UBND xã có xuống kiểm tra, rà soát và xác định không có việc xây dựng công trình mới nên tạo điều kiện để hộ bà T kinh doanh. Khi Công ty L có đơn kiến nghị giải quyết tranh chấp, UBND xã tổ chức hòa giải thì mới phát hiện thửa đất này đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho Công ty L nên hướng dẫn làm thủ tục khởi kiện tại Tòa án. *Đối với thửa đất số 979, tờ bản đồ số 3 theo nội dung bản phôtô Quyết định số: 550/QĐ-UB ngày 24/5/1993 của UBND huyện H và thửa đất số 930, tờ bản đồ số 3 do Công ty L2H kê khai thì đối chiếu theo hồ sơ kê khai theo chỉ thị 299TTg là hai thửa đất có vị trí, tứ cận, diện tích khác nhau. Đối chiếu với hồ sơ kê khai theo Nghị định 64/CP thì không có thửa đất nào trên địa phận UBND xã H có số thửa là 979, tờ bản đồ số 3. Và thửa đất số 930, tờ bản đồ số 3 do Công ty L2H kê khai hiện nay là thửa đất số 9x, tờ bản đồ số 2x.*

* *Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng phát biểu:* Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đảm bảo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Riêng Thẩm phán đã vi phạm quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự về thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn trong việc xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ. Cụ thể: Chưa xác minh, điều tra làm rõ nội dung theo Mục 2 Yêu cầu xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ số: 01/YC-VKS-DS ngày 09/12/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang liên quan đến việc: “Xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ đối với Cơ quan thuế về việc nộp thuế nhà, đất thu lệ phí trước bạ của Ông Lê L1 đối với Công ty Đ. Đồng thời làm rõ các biên lai thu lệ phí thì diện tích đất mà Ông Lê L1 sử dụng để nộp thuế là bao nhiêu? Có phải nộp thuế đối với đất đang tranh chấp này hay không? Để giải quyết theo quy định”. Đề nghị HĐXX căn cứ vào điểm c, khoản 1 Điều 259 Bộ luật Tố tụng dân sự tạm ngừng phiên tòa để xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ. Do đề nghị tạm ngừng phiên tòa nên Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng không phát biểu về nội dung cũng như quan điểm giải quyết vụ án.

* *Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2023/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng quyết định:*

Căn cứ vào các Điều 169 BLDS; Điều 12, Điều 100, 101, 203 Luật Đất đai và khoản 5 Điều 18, điểm a, b, c khoản 2 Điều 25 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, khoản 2, Điều 244, Điều 264, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân

sự; 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.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH L đã rút đối với nội dung đề nghị Tòa án buộc bị đơn Ông Lê L1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Trần Thị T tháo dỡ hàng rào chắn 2.000m xây dựng bao bọc xung quanh thửa đất số 9x, tờ bản đồ số 2x.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Ông Lê L1 đã rút đối với nội dung: Đề nghị Tòa án hủy Công văn số: 4544/STNMT-TTr ngày 23/11/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường và đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 6xxx/QSHN ngày 30/12/1996 do UBND huyện cấp cho Công ty TNHH L.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH L.

3.1. Giao các công trình, vật kiến trúc và cây trồng của Ông Lê L1 và Bà Trần Thị T gồm: 01 ngôi nhà diện tích xây dựng 231,9m² trên phần đất 299.5m²; 02 khóm thờ, 01 cái giếng đường kính 1,2m; 08 cây mít, 01 cây bồ quân; 01 cây khế; 03 cây ổi; 03 cây đu đủ; 02 cây bưởi; 02 cây cóc; 01 cây mận; 03 cây xoài; 15 cây dừa con; 01 cây lá vối; 01 cây bông cho Công ty TNHH L được quyền sở hữu, quản lý và sử dụng.

3.2. Buộc Công ty TNHH L có nghĩa vụ thanh toán cho Ông Lê L1 và Bà Trần Thị T số tiền 350.506.184 đồng (*Ba trăm năm mươi triệu, năm trăm lẻ sáu nghìn, một trăm tám mươi tư đồng*).

3.3. Từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Ông Lê L1 và Bà Trần Thị T có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền mà Công ty TNHH L phải thanh toán, nếu Công ty TNHH L không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì hàng tháng phải chịu thêm khoản lãi tương ứng với số tiền chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Lê L1 về việc đề nghị Tòa án công nhận phần diện tích 8.270m² thuộc thửa **số 9x**, tờ bản đồ **số 2x** cho Ông Lê L1 và Bà Trần Thị T. Công ty TNHH L được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục công nhận quyền sử dụng đất, đăng ký tài sản gắn liền trên đất đối với thửa số 9x, tờ bản đồ số 2x, diện tích 8.500 m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 6xxx/QSHN ngày 30/12/1996. Tạm giao phần diện tích 815m² thuộc thửa số 9x, tờ bản đồ số 2x tăng thêm so với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 6xxx/QSHN ngày 30/12/1996 cho Công ty TNHH L tiếp tục quản lý, sử dụng cho đến khi có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

5. Về án phí DSST: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 6 Điều 15 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ

thẩm đối với Ông Lê L1 và Bà Trần Thị T. Hoàn trả cho Công ty TNHH L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0008305 ngày 18/6/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí, thi hành án dân sự và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 24 tháng 5 năm 2023, bị đơn Ông Lê L1 có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty L; Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Ông Lê L1 về việc công nhận diện tích 8.270m² còn lại thuộc thửa đất số 9x, tờ bản đồ số 2x cho Ông Lê L1 và Bà Trần Thị T.

* Ngày 22 tháng 6 năm 2023, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 07/QĐ-VKS-DS kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2023/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng với nội dung:

1. Vi phạm thủ tục tố tụng:

- *Giải quyết chưa đầy đủ và vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Theo Đơn khởi kiện ngày 16/6/2021, Đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 15/11/2022, Công ty L yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc Ông Lê L1 chấm dứt hành vi cản trở Công ty L thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với nhà, đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 6xxx/QSHN do UBND huyện H cấp ngày 30/12/1996, diện tích thực tế hiện nay là 10.021,9m²; Buộc Ông Lê L1 tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên đất của Công ty L, bao gồm: Nhà để sản xuất nước uống đóng chai diện tích khoảng 100m². Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm không tuyên buộc Ông Lê L1 chấm dứt hành vi cản trở Công ty L thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với nhà, đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 6xxx/QSHN do UBND huyện H cấp ngày 30/12/1996, diện tích thực tế hiện nay là 10.021,9m² là chưa giải quyết hết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn Công ty L không có yêu cầu nhưng tại mục 4 phần Quyết định của Bản án tuyên: *Công ty TNHH L được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục công nhận quyền sử dụng đất, đăng ký tài sản gắn liền trên đất đối với thửa số 9x, tờ bản đồ số 2x, diện tích 8.500 m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 6xxx/QSHN ngày 30/12/1996. Tạm giao phần diện tích 815m² thuộc thửa số 9x, tờ bản đồ số 2x tăng thêm so với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 6xxx/QSHN ngày 30/12/1996 cho Công ty TNHH L tiếp tục quản lý, sử dụng cho đến khi có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.* Là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vi phạm khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền quyết định và định đoạt của đương sự.

2. Vi phạm về nội dung:

- Tuyên buộc Công ty L có nghĩa vụ bồi trả tiền cao hơn giá trị tài sản. Theo kết quả định giá tài sản nhà do ông L xây dựng, vật kiến trúc cây trồng trên đất tranh chấp có tổng giá trị là 292.729.009đ. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm quyết định buộc Công ty L có nghĩa vụ thanh toán cho Ông Lê L1 và Bà Trần Thị T số tiền là 350.506.184đ là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty L.

- Đánh giá tài liệu, chứng cứ phiên diện, một chiều và mâu thuẫn với tài liệu trong hồ sơ.

Thứ nhất, qua xem xét, thẩm định tại chỗ thì căn nhà số 02 không còn dấu vết, cột mốc, vị trí nào khác để xác định có sự tồn tại của căn nhà số 02 trên thửa đất. Đối chiếu với họa đồ vị trí căn nhà số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà của Công ty L với hiện trạng nhà đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/7/2022 và hiện trạng sơ đồ thửa đất do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 07/01/2022, ngày 30/7/2022 thì không có cơ sở để xác định Ông Lê L1 và Bà Trần Thị T cải tạo, xây dựng nhà mới ở vị trí trên căn nhà số 02. Việc bản án sơ thẩm xác định bị đơn cải tạo, xây dựng ngôi nhà số 02 thành ngôi nhà đang tranh chấp là không phù hợp với tài liệu có trong hồ sơ vụ án.

Thứ hai, không có cơ sở xác định Ông Lê L1 đã chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp cho Công ty L. Bản án sơ thẩm nhận định Ông Lê L1 đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên đất là 03 ngôi nhà diện tích 652,6m² và phần diện tích đất theo họa đồ vị trí kèm theo là 8.500m² cho Công ty L với lý do nội dung Giao kèo ghi ngày 09/12/1996 đã được các bên thực hiện đầy đủ, đúng thỏa thuận là đánh giá tài liệu, chứng cứ phiên diện, thiếu thuyết phục.

Tại Hợp đồng chuyển dịch quyền sở hữu bất động sản ngày 12/12/1996 tại Cơ quan công chứng huyện Hòa Vang chỉ thể hiện bán 03 ngôi nhà diện tích 652,60m², số tiền 260.470.120đ. Còn diện tích đất gắn liền với nhà thì bên mua phải làm thủ tục thuê đất theo quy định của Nhà nước. Tuy nhiên, từ trước đến nay Công ty L chưa làm thủ tục thực hiện việc thuê đất theo quy định. Sở M khẳng định Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 6xxx/QSHN ngày 30/12/1996 của Công ty L được UBND huyện H cấp là giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, không phải giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khu đất trên hiện chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất. Do đó, Bản án sơ thẩm nhận định, Công ty L được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục công nhận quyền sử dụng đất, đăng ký tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất này là không phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Theo Biên lai thu lệ phí trước bạ chuyển quyền sử dụng đất số 007610 ngày 27/5/1993 và Biên lai thu lệ phí trước bạ số 005002 ngày 24/5/1993 của Chi cục thuế Hòa Vang cho thấy ông L đã nộp 85.000.000đ tiền thuế chuyển quyền sử dụng

toàn bộ diện tích đất nhận thanh lý từ Công ty L2 là có cơ sở. Có cơ sở xác định Ông Lê L1 đã thực hiện nghĩa vụ đối với nhà nước khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Bản án sơ thẩm không chấp nhận phản tố của Ông Lê L1 là đánh giá chứng cứ không đầy đủ.

Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận phản tố của bị đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn Ông Lê L1 giữ nguyên nội dung kháng cáo. Ông L và Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông L trình bày: Căn cứ để ông L và bà T yêu cầu công nhận phần diện tích đất 8.270m² là Quyết định số: 550/QĐ-UB ngày 24/5/1993 của UBND huyện H về việc công nhận diện tích 8.500m² đất XDCHB tại thôn H, xã N, huyện V cho Công ty TNHH Thương mại Đ, có Sơ đồ vị trí mặt bằng hiện trạng cho Công ty Thương mại Đ. Công ty Đ là của ông Lưu. Ngày 28/5/1993 ông L bà T đã được UBND huyện H cấp Sổ nghiệp chủ nhà số 0x.HN/TLNC có Sơ đồ vị trí mặt bằng hiện trạng diện tích 8.500m². Ông L bà T thế chấp Sổ nghiệp chủ nhà số 0x.HN/TLNC là thế chấp 03 ngôi nhà theo Sổ nghiệp chủ. Cơ quan Thi hành án kê biên chuyển nhượng tài sản đã thế chấp của vợ chồng ông cho Công ty L là 03 ngôi nhà tổng diện tích 652m², không kê biên chuyển nhượng diện tích đất ngoài 652m² có 03 ngôi nhà trên. Do đó, ông L có yêu cầu phản tố đề nghị công nhận phần diện tích đất ngoài diện tích đất đã chuyển nhượng cho Công ty L theo đo đạc thực tế hiện còn là 8.270m² thuộc thửa số 9x, tờ bản đồ số 2x cho Ông Lê L1 và Bà Trần Thị T là có cơ sở, đề nghị HĐXX chấp nhận. Đồng thời không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty L.

Các bên đương sự không thống nhất với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Trong quá trình giải quyết phúc thẩm Công ty L có cung cấp các tài liệu, chứng cứ mới gồm các Quyết định số: 2539/QĐ-UBND ngày 12/4/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc giao diện tích đất có tranh chấp cho Công ty L; Quyết định số 6771/QĐ-UBND ngày 02/10/2013 UBND thành phố Đà Nẵng về đơn giá đất để thu tiền quyền sử dụng đất đã giao cho Công ty L; Thông báo số 689/TTr-TTPTQĐ ngày 07/10/2012 07/10/2013 Sở M, Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 183/TB-TSĐĐ ngày 09/10/2013 Cục thuế thành phố Đà Nẵng về thông báo thu tiền sử dụng đất và số tiền Công ty L phải nộp là

6.343.826.700đ. Các tài liệu này có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn, do đó đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng rút một phần nội dung tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 07/QĐ-VKS-DS ngày 22 tháng 6 năm 2023, cụ thể, rút lại nội dung kháng nghị về việc Bản án sơ thẩm đánh giá tài liệu, chứng cứ phiến diện, một chiều và mâu thuẫn với tài liệu trong hồ sơ; Giữ lại nội dung kháng nghị về việc Bản án sơ thẩm tuyên buộc Công ty L có nghĩa vụ thanh toán cho Ông Lê L1 và Bà Trần Thị T số tiền là 350.506.184đ cao hơn giá trị tài sản của ông L bà T theo kết quả định giá tài sản có tổng giá trị là 292.729.009đ làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty L. Đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 07/QĐ-VKS-DS ngày 22/6/2023 sau khi đã rút một phần tại phiên tòa phúc thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông Lê L1; Sửa Bản án sơ thẩm đối với nội dung tuyên buộc Công ty L có nghĩa vụ thanh toán cho Ông Lê L1 và Bà Trần Thị T giá trị tài sản là nhà, vật kiến trúc, cây trồng trên đất do ông L bà T xây dựng, trồng có tổng giá trị là 292.729.009đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc vắng mặt của đương sự: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Cục Thi hành án dân sự thành phố D, Sở M, đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, HĐXX tiếp tục tiến hành phiên tòa, xét xử vắng mặt đối với đương sự nêu trên.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Ông Lê L1.

[2.1] Xét, Quyết định số: 550/QĐ-UB ngày 24/5/1993 của UBND huyện Hòa Vang: Tài liệu này bị đơn Ông Lê L1 chỉ cung cấp được bản photo, không có bản chính. Tại Quyết định không thể hiện thông tin người có thẩm quyền ký ban hành quyết định. Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng các biện pháp thu thập tài liệu, chứng cứ nhưng vẫn không thu thập được bản chính. Quá trình giải quyết vụ án đại diện UBND huyện H xác nhận: UBND huyện H không có bản chính, không có thông tin gì về Quyết định số: 550/QĐ-UB ngày 24/5/1993 và các tài liệu liên quan đến Quyết định này. Ngoài ra, nội dung quyết định theo bản photo ông L cung cấp thể hiện việc công nhận diện tích 8.500m² đất XDGB tại thôn P, xã N, huyện V, thuộc tờ bản đồ số 3, thửa đất số 979 cho Công ty Thương mại Đ. Tuy nhiên, theo tài liệu chứng cứ do UBND xã H cung cấp thì: *“Thửa đất số 979, tờ bản đồ số 3 đối chiếu theo hồ sơ kê khai 299TTg là đất do Hợp tác xã kê khai còn đối chiếu theo hồ sơ kê khai Nghị định 64/CP thì không có thửa đất số 979, tờ bản đồ số 3”*. Như vậy, thửa đất số 979, tờ bản đồ số 3 tại nội dung Quyết định số: 550/QĐ-UB ngày 24/5/1993 của UBND huyện H theo bản photo ông L cung cấp và thửa đất số 9x, tờ bản đồ số

2xđang tranh chấp hiện nay là hai thửa đất khác nhau. Đồng thời, số quyết định, ngày, tháng, năm trên Sơ đồ kèm theo Quyết định số: 550/QĐ-UB ngày 24/5/1993 ông L xác nhận là do Ông Lê L1 tự ghi vào. Do đó, ông L1, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L1 căn cứ vào bản photo Quyết định số: 550/QĐ-UB ngày 24/5/1993 này để yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông L1 bà T là không có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Về Trích lục Sổ nghiệp chủ nhà số 0x.HN/TLNC do UBND huyện H cấp ngày 28/5/1993 Ông Lê L1 và Bà Trần Thị T. Tại Sổ nghiệp chủ có Họa đồ vị trí hiện trạng diện tích 8.500m². Các Ngôi nhà theo Trích lục Sổ nghiệp chủ số 0x.HN/TLNC của ông L và bà T đã bị kê biên để thi hành án để trả nợ cho Ngân hàng. Ngày 21/12/1996, Phòng Thi hành án dân sự tỉnh Q chuyển nhượng cho Công ty L. Ông Lưu, bà T không còn quyền sở hữu nhà, sử dụng đất theo Trích lục Sổ nghiệp chủ số 02.HN/TLNC. Trên cơ sở nhận chuyển nhượng, ngày 30/12/1996 Công ty L được UBND huyện H cấp Sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 6xxx/QSHN, kèm theo họa đồ vị trí, họa đồ mặt bằng, theo đó diện tích đất của khu nhà là 8.500m². Công ty L có quyền sở hữu nhà, sử dụng đất đối với nhà, đất nêu trên kể từ thời điểm được cấp Sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 6xxx/QSHN.

Từ năm 1997, Công ty L đã có đơn gửi UBND huyện Hòa Vang, Sở Địa chính thành phố Đà Nẵng đề nghị được thực hiện các thủ tục để cấp quyền sử dụng đối với diện tích đất thể hiện tại Họa đồ vị trí kèm theo Sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 6xxx/QSHN. Ngày 12/4/2013 UBND thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định số: 2539/QĐ-UBND về việc giao đất cho Công ty L, theo đó: giao cho Công ty L diện tích 10.021,9m² (thửa đất số 1, tờ bản đồ 536) tại xã N, huyện V, thành phố Đà Nẵng, sơ đồ vị trí giao đất chính là thửa đất tại Họa đồ vị trí kèm theo Sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 6xxx/QSHN; Mục đích sử dụng đất: Cơ sở sản xuất kinh doanh; Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Thời hạn sử dụng: 50 năm, kể từ ngày ký quyết định. Đến ngày 02/10/2013 UBND thành phố ban hành Quyết định số 6771/QĐ-UBND quyết định về đơn giá đất để thu tiền quyền sử dụng đất của Công ty L là 633.000 đồng/m² đối với diện tích 10.021,9m² đất được giao. Ngày 07/10/2012 Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành thông báo số 689/TTr-TTPTQĐ thông báo thu tiền sử dụng đất và ngày 09/10/2013 Cục thuế thành phố Đà Nẵng ra Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 183/TB-TSDD, theo đó số tiền Công ty L phải nộp là 6.343.826.700đ.

Sau khi nhận các quyết định giao đất, quy định đơn giá đất và thông báo số tiền phải nộp thuế đối với 10.021,9m² đất được giao với số tiền 6.343.826.700đ, Công ty L cho rằng diện tích đất đã được Công ty nhận chuyển nhượng từ năm 1996 nên có nhiều đơn kiến nghị về việc phải nộp số tiền thuế quá cao, đề nghị

UBND Thành phố xem xét giải quyết, đến nay Quyết định số: 2539/QĐ-UBND ngày 12/4/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc giao đất cho Công ty TNHH L đối với diện tích đang tranh chấp vẫn còn tồn tại, có hiệu lực.

Do đó, ông Lưu, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp căn cứ vào Trích lục Sổ nghiệp chủ số 0x.HN/TLNC do UBND huyện H cấp ngày 28/5/1993 (không còn hiệu lực) để yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông L bà T cũng không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Về ngôi nhà, công trình xây dựng Ông Lê L1 và Bà Trần Thị T đang quản lý, sử dụng dùng vào việc kinh doanh cơ sở sản xuất nước uống đóng chai trên thửa đất có tranh chấp.

Ông Lê L1 và Bà Trần Thị T trình bày là ông bà xây dựng từ năm 1997 với diện tích khoảng 100m², nằm ngoài 03 ngôi nhà thuộc sở hữu của Công ty L theo Sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 6xxx/QSHN, đến năm 2018 ông bà tiếp tục cải tạo lại ngôi nhà đã xây năm 1997 này thành ngôi nhà hiện nay dùng vào việc kinh doanh cơ sở sản xuất nước uống đóng chai, theo đo đạc thực tế diện tích xây dựng là 231,9m² trên phần đất 299,5m². Công ty L xác định ngôi nhà mà ông Lưu, bà T sử dụng dùng vào việc kinh doanh cơ sở sản xuất nước uống đóng chai là do ông L bà T tự ý cải tạo, xây dựng trái phép vào năm 2018 trên phần ngôi nhà số 02 thuộc sở hữu của Công ty L theo Sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 6xxx/QSHN. UBND xã H cũng xác định vào năm 2018, ông L bà T có cải tạo lại ngôi nhà cũ trên thửa đất để làm cơ sở sản xuất nước uống đóng chai, không phải xây mới.

Xét thấy, năm 1996 ông L đã bị kê biên toàn bộ tài sản thế chấp để thi hành án vẫn không đủ trả hết tiền nợ cho Ngân hàng. Nhà đất của ông L bà T theo Trích lục Sổ nghiệp chủ số 0x.HN/TLNC đã bị Cơ quan thi hành án kê biên, chuyển nhượng cho Công ty L, đến ngày 30/12/1996 Công ty L đã được cấp Sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 6xxx/QSHN, ông L1 bà T không còn quyền sở hữu, sử dụng đối với nhà đất này. Đồng thời, ông L1 trong thời gian này vào tháng 12/1996 do không trả hết được các khoản nợ nên phải chịu trách nhiệm hình sự, bị khởi tố, xét xử buộc chấp hành hình phạt tù đến năm 2011 mới chấp hành xong. Do đó, ông L1 bà T cho rằng ngôi nhà đã được ông bà xây trong năm 1997 đến năm 2018 mới cải tạo, xây dựng dùng vào việc kinh doanh cơ sở sản xuất nước uống đóng chai là không phù hợp với thực tế. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ, xét vị trí nhà ông L bà T cải tạo lại như hiện nay với họa đồ vị trí, họa đồ mặt bằng thể hiện diện tích đất của khu nhà là 8.500m², kèm theo Sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số: 6xxx/QSHN cấp ngày 30/12/1996 cho Công ty L, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông L và bà T đã cải tạo ngôi nhà số 02 thuộc quyền sở hữu của Công ty L theo Sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số: 6xxx/QSHN thành ngôi nhà diện tích xây dựng 231,9m² trên phần đất 299,5m² dùng vào việc kinh doanh cơ sở sản xuất nước uống

đóng chai là có cơ sở. Ngoài ra, ông L1 bà T còn xây dựng khóm thờ, giếng nước và trồng cây trên phần đất thuộc quyền sử dụng của Công ty L theo Sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 6xxx/QSHN. Do đó, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty L, buộc ông L1 và bà T chấm dứt việc cản trở Công ty L thực hiện quyền quản lý, sử dụng, sở hữu đối với nhà đất theo Sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số: 6674/QSHN ngày 30/12/1996 do UBND huyện H cấp cho Công ty TNHH L và diện tích đất có họa đồ kèm theo; Giao các công trình, vật kiến trúc và cây trồng của ông L1 và bà T xây dựng, trồng trên đất cho Công ty L được quyền sở hữu, quản lý và sử dụng và buộc Công ty L có nghĩa vụ thanh toán cho ông L1 và bà T giá trị nhà, công trình xây dựng, cây trồng theo chứng thư thẩm định giá là đúng quy định pháp luật.

[2.4] Từ những phân tích nhận định trên, xét thấy toàn bộ kháng cáo của bị đơn Ông Lê L1 đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty L, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Ông Lê L1 là không có cơ sở nên không được HĐXX chấp nhận.

[3] Về nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát sau khi rút một phần tại phiên tòa phúc thẩm:

[3.1] Bản án sơ thẩm xác định Công ty L được quyền sở hữu đối với các ngôi nhà theo Sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số: 6xxx/QSHN do UBND huyện H cấp ngày 30/12/1996, quyền sử dụng diện tích đất theo họa đồ vị trí, họa đồ mặt bằng kèm theo là có căn cứ. Do đó, Bản án sơ thẩm giao cho Công ty được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục công nhận quyền sử dụng đất, đăng ký tài sản gắn liền trên đất đối với thửa số 9x, tờ bản đồ số 2x, diện tích 8.500 m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 6xxx/QSHN ngày 30/12/1996. Tạm giao phần diện tích 815m² thuộc thửa số 9x, tờ bản đồ số 2x tăng thêm so với Sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 6xxx/QSHN ngày 30/12/1996 cho Công ty TNHH L tiếp tục quản lý, sử dụng cho đến khi có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, là phù hợp với quy định của pháp luật

[3.2] Theo kết quả định giá tài sản nhà do ông L1 xây dựng, vật kiến trúc, cây trồng trên đất tranh chấp có tổng giá trị là 292.729.009đ. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm tuyên buộc Công ty L có nghĩa vụ thanh toán cho ông L1 và bà T số tiền là 350.506.184đ là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty L như kháng nghị của VKS là có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện hợp pháp của Công ty L đề nghị sửa bản án sơ thẩm đối với nội dung này để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho Công ty L. Do vậy, HĐXX chấp nhận nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng.

[4] Về án phí phúc thẩm. Ông Lê L1 được miễn áp phí phúc thẩm theo điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 6 Điều 15 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn Ông Lê L1; Chấp nhận phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 07/QĐ-VKS-DS ngày 22 tháng 6 năm 2023 của VKSND TP Đà Nẵng, sau khi rút một phần tại phiên tòa phúc thẩm.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2023/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ vào các Điều 169 BLDS; Điều 12, Điều 100, 101, 203 Luật Đất đai và khoản 5 Điều 18, điểm a, b, c khoản 2 Điều 25 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, khoản 2, Điều 244, Điều 264, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH L đã rút đối với nội dung đề nghị Tòa án buộc bị đơn Ông Lê L1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Trần Thị T tháo dỡ hàng rào chắn 2.000m xây dựng bao bọc xung quanh thửa đất số 9x, tờ bản đồ số 2x.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Ông Lê L1 đã rút đối với nội dung: Đề nghị Tòa án hủy Công văn số: 4544/STNMT-TTr ngày 23/11/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường và đề nghị Tòa án hủy Sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 6xxx/QSHN ngày 30/12/1996 do UBND huyện cấp cho Công ty TNHH L.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH L.

3.1. Buộc Ông Lê L1 và Bà Trần Thị T chấm dứt việc cản trở Công ty TNHH L thực hiện quyền quản lý, sử dụng, sở hữu đối với nhà đất theo Sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số: 6674/QSHN ngày 30/12/1996 do UBND huyện H cấp cho Công ty TNHH L và diện tích đất có họa đồ kèm theo;

Giao các công trình, vật kiến trúc và cây trồng của Ông Lê L1 và Bà Trần Thị T gồm: 01 ngôi nhà diện tích xây dựng 231,9m² trên phần đất 299.5m²; 02 khóm thờ, 01 cái giếng đường kính 1,2m; 08 cây mít, 01 cây bồ quân; 01 cây khế; 03 cây ổi; 03 cây đu đủ; 02 cây bưởi; 02 cây cóc; 01 cây mận; 03 cây xoài; 15 cây dừa con; 01 cây lá vối; 01 cây bông cho Công ty TNHH L được quyền sở hữu, quản lý và sử dụng.

3.2. Buộc Công ty TNHH L có nghĩa vụ thanh toán cho Ông Lê L1 và Bà Trần Thị T số tiền 292.729.009đ.

3.3. Từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Ông Lê L1 và Bà Trần Thị T có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền mà Công ty TNHH L phải thanh toán, nếu Công ty TNHH L không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì hàng tháng phải chịu thêm khoản lãi tương ứng với số tiền chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Lê L1 về việc đề nghị Tòa án công nhận phần diện tích 8.270m² thuộc thửa số 9x, tờ bản đồ số 2x cho Ông Lê L1 và Bà Trần Thị T.

5. Công ty TNHH L được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục công nhận quyền sử dụng đất, đăng ký tài sản gắn liền trên đất đối với thửa số 9x, tờ bản đồ số 2x, diện tích 8.500m² theo Sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 6xxx/QSHN ngày 30/12/1996. Trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật. Tạm giao phần diện tích 815m² thuộc thửa số 9x, tờ bản đồ số 2x tăng thêm so với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 6xxx/QSHN ngày 30/12/1996 cho Công ty TNHH L tiếp tục quản lý, sử dụng cho đến khi có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

6. Về án phí dân sự.

6.1. Án phí sơ thẩm: Miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với Ông Lê L1 và Bà Trần Thị T.

Hoàn trả cho Công ty TNHH L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0008305 ngày 18/6/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang.

6.2. Án phí phúc thẩm: Miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự phúc thẩm đối với Ông Lê L1 và Bà Trần Thị T.

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

8. 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 có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6,7,9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Chi Cục THADS huyện Hòa Vang;
- Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Cao Văn Hiếu

