

Bản án số: 109/2025/DS- PT

Ngày: 26 - 03 - 2025

V/v: “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất
và công nhận quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

ông Nguyễn Tấn Long

Các Thẩm phán:

ông Đặng Kim Nhân

ông Trần Đức Kiên

- **Thư ký phiên tòa:** ông Đinh Tiến Hoàng, 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 Viết Tuấn, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 03 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 268/2024/TLPT-DS ngày 11-11-2024 về việc “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 602/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 03 năm 2025, giữa các đương sự:

1- *Nguyên đơn:* ông Lê Châu T, sinh năm 1962 và bà Phạm Thị T1, sinh năm 1960; cùng địa chỉ: Số B đường T, Tổ B phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng; ông T có mặt, bà T1 có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Châu T và bà Phạm Thị T1: ông Lý Vinh H - Luật sư Công ty L thuộc Đoàn luật sư thành phố Đ; có mặt.

2- *Bị đơn:* ông Phạm T2, sinh năm 1964 và bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1968; cùng địa chỉ: Số B đường T, Tổ B, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng; cùng có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm T2 và bà Nguyễn Thị G: ông Trịnh Anh H1 - Luật sư Công ty TNHH L1. Địa chỉ: Số G đường B, phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng; có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

3.1. Anh **Phạm Nguyễn Viết C**, sinh năm 1995; địa chỉ: **Số B đường T, tổ B phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng**; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Chị **Phạm Nguyễn Phương T3**; địa chỉ: **Số B đường T, tổ B phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng**; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ**; địa chỉ: **Tòa nhà T**.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Bùi Văn H2** - Giám đốc Chi nhánh **Văn phòng Đ2** tại **quận L, thành phố Đà Nẵng**; vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông **Lê Châu T** và bà **Phạm Thị T1**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo bản án sơ thẩm, nội dung được tóm tắt như sau:

* *Tại Đơn khởi kiện ngày 06/10/2020 và tại phiên tòa sơ thẩm, Nguyên đơn là ông **Lê Châu T** trình bày:*

Vợ chồng ông **T** bà **T1** có 01 lô đất diện tích 305m² tại thửa đất số 299, tờ bản đồ số 7 tại **phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng** đã được **UBND huyện H** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2194/QSD/1080 ngày 06/12/1996. Trên mảnh đất này vợ chồng ông bà có làm 01 căn nhà mái tôn vách đất và sinh sống tại đây từ năm 1996. Vào năm 2003, khu đất của vợ chồng nằm trong diện quy hoạch khu vui chơi trẻ em tại khu vực **H, phường H**. Do đó, **UBND phường H** hoán đổi cho vợ chồng ông bà 01 lô đất khác có diện tích là 213m² tại **B T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng**. Sau khi nhận đất xong vào năm 2003, vì điều kiện kinh tế của gia đình ông bà khó khăn nên người em vợ (em bà **T1**) là ông **Phạm T2** có bỏ tiền ra xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên diện tích này có chiều ngang 10,6m và chiều dài 22m, xây dựng xong ngăn đôi vợ chồng ông bà ở một nửa, vợ chồng ông **T2**, bà **G** ở một nửa để buôn bán điện nước và cũng chờ nhà nước quy hoạch bố trí đất thì vợ chồng ông **T2**, bà **G** trả lại đất hoặc khi nào vợ chồng ông bà cần thì vợ chồng ông **T2**, bà **G** sẽ trả lại đất.

Vào ngày 31/12/2013 **Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Đ** đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông **Lê Châu T** và bà **Phạm Thị T1**. Nay các con ông **T** bà **T1** đã lập gia đình, các cháu không có điều kiện mua nhà ở riêng. Ông bà đã nhiều lần đề nghị ông **T2** bà **G** trả lại nhà và đất đã cho ở nhờ nhưng ông **T2** không có thiện chí trả lại. Ngày 19/6/2020, tại buổi hòa giải tại **UBND phường H**, vợ chồng ông **T2** đã thống nhất trả cho vợ chồng ông bà số tiền 700.000.000 đồng nhưng cho đến nay vợ chồng ông **T2** không thiện chí thực hiện. Do vậy, Ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông **T2**, bà **G** trả lại đất tại **số B T, tổ B phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng** cho vợ chồng ông bà, còn đối với phần xây dựng trên đất đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật

- Đối với yêu cầu phản tố của ông **Phạm T2** và bà **Nguyễn Thị G** về Yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 56, tờ bản đồ số 76, diện tích 190,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 701340 do **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ** cấp ngày 31/12/2013 cho ông **Lê Châu T** và bà **Phạm Thị T1** tại địa chỉ: **tổ E, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng**. Đề nghị công nhận diện tích nhà đất 97,6m². Yêu cầu phản tố này Vợ chồng nguyên đơn không chấp nhận bởi lẽ: Từ năm 1996 **UBND huyện H** đã công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2194/QSDD/1080-UBND cho vợ chồng tôi. Trên mảnh đất này vợ chồng tôi có làm một căn nhà và sinh sống ổn định trên đất. Đến năm 2003, khu đất của vợ chồng tôi nằm trong diện quy hoạch khu vui chơi, do đó **UBND phường H** hoán đổi cho tôi 01 lô đất khác có diện tích là 213m² cũng tại **H, L**.

Vào ngày 31/12/2013 **Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Đ** cũng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nói trên cho vợ chồng tôi. Mọi hồ sơ giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ chồng nguyên đơn đã được cung cấp đầy đủ, rõ ràng cho quý Tòa.

Việc Bị đơn cho rằng đất ở từ năm 2002 nên yêu cầu công nhận là hết sức vô lý. Vô lý vì đất này bị đơn mượn ở, chúng tôi có đầy đủ giấy tờ nguồn gốc và Giấy CNQSD đất. Việc bị đơn ở từ năm 2002 nhưng ở trên đất có chủ là nguyên đơn, không phải ở trên đất vô chủ (tự khai hoang hay tự lấn chiếm đất công cộng gì đó) mà đòi công nhận quyền sử dụng đất “theo quy định của pháp luật”.

Đối với yêu cầu phản tố buộc ông **Lê Châu T** và bà **Phạm Thị T1** phải trả lại số tiền 250.000.000 đồng cho ông **Phạm T2** và bà **Nguyễn Thị G** thì Vợ chồng ông **T** không chấp nhận bởi ông bà không biết đây là tiền gì nên không thể trình bày sự phản bác. Nguyên đơn không vay mượn, không lừa đảo, không chiếm đoạt tiền nào của bị đơn nên nguyên đơn không đồng ý.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của ông **Phạm T2** và bà **Nguyễn Thị G** rút một phần yêu cầu phản tố về việc yêu cầu vợ chồng ông bà trả số tiền 250.000.000 đồng thì ông bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Bị đơn ông **Phạm T2** và bà **Nguyễn Thị G** trình bày:*

Năm 1985 bà **Phạm Thị T1** lấy chồng là ông **Lê Châu T** về thường trú tại: **khối T, phường C, quận T, thành phố Đà Nẵng**.

Tháng 4/1991, do nhà bố mẹ chồng bị cưỡng chế, vợ chồng không có nơi ở, nên về tạm trú sinh sống cùng gia đình ông **Phạm Tồn T4** Tổ 18 **H, xã H, thành phố Đà Nẵng, tỉnh Quảng Nam Đà Nẵng** (cũ). Thời điểm đó do vợ chồng bà **T1** không có hộ khẩu thường trú tại địa phương, nên không thể xin đất của **Hợp tác xã N** để làm nhà ở.

Vợ chồng ông **Phạm T2** và **Nguyễn Thị G** có hộ khẩu đã làm đơn xin đất của **Hợp tác xã N**, đổ đất san nền, làm ngôi nhà tôn vách ván 25m² trên lô đất thuộc Thửa số 799, Tờ bản đồ số 7, diện tích 305m²;

Thực hiện đăng ký đất theo Nghị định 64/CP bà **T1** đứng hộ tên cho ông **T2** bà **G** kê khai lô đất này và được cấp GCNQSDĐ năm 1996.

Ngày 13/3/2002 khu đất nêu trên được **UBND thành phố Đ** thu hồi đất, giao cho **UBND quận L** xây dựng Khu vui chơi giải trí theo Quyết định số 2422/QĐ/UB ngày 8/4/2002, với diện tích 2.909m² trong đó có 305m² đứng tên **Phạm Thị T1**, đứng tên hộ vợ chồng ông **T2** bà **G**.

Sau nhiều lần trao đổi cùng với Hợp tác xã, **UBND phường H**, **UBND quận L**, vợ chồng ông **T2** bà **G** đồng ý giao tài sản nhà cửa, phá bỏ cây cối, không nhận tiền hỗ trợ đền bù, tạo điều kiện cho UBND quận tiến hành xây dựng Khu vui chơi vào tháng 4 năm 2002 và cấm mốc giới hoán đổi lô đất khác.

UBND quận L có Tờ trình số 151/TT-UB ngày 22/7/2002, kèm theo là Sơ đồ vị trí đất; theo đó đất hoán đổi có chiều ngang 07m, hướng đông giáp Tô Hiệu, chiều dài 17m phía sau 4,60m. Tổng diện tích được hoán đổi 112m². Do đất và tài sản trên đất của vợ chồng ông **T2** bà **G**, còn bà **T1** chỉ là người đứng tên hộ, nên mọi việc liên quan đến thủ tục, tài liệu, giấy tờ việc cấp đất và hoán đổi đất và đóng các khoản Thuế bà **T1** không biết.

Cùng thời điểm năm 2002, vợ chồng ông **T2** bà **G** bỏ tiền ra xây dựng 2 căn nhà cấp 4, mỗi ngôi nhà có chiều ngang khoảng 5m, một phần khoảng 3m chiều ngang phía tiếp giáp **đường T**, chiều dài 10m theo hình tam giác, tổng diện tích khoảng từ 12m-15m, phía sau lùi vào 1m để đứng 4,6 theo sơ đồ chuyển đổi ghi tên bà **T1**. Cùng với diện tích đất xin **HTX N** cho 200m² đất ở và 100m² đất màu của ông **Phạm Đ**, thửa số 888 +68 tờ bản đồ số 7+10 vào Tháng 12/1996.

Như vậy, vợ chồng ông **T2** bà **G** nhận hoán đổi khoảng từ 12-15m²; Đổi lại, vợ chồng ông **T2** bà **G** xây dựng cho bà **T1** ngôi nhà cấp 4 sinh sống tại Nhà số 209; vợ chồng ông **T2** bà **G** sinh sống cùng với các con, kinh doanh Cửa hàng **Đ1-Nước - Ga** tại căn nhà **số B T** liền kề nhau cho đến nay, mặc nhiên không ai tranh chấp hay có ý kiến gì.

Tháng 2/2010 phần nhà sau của 2 căn nhà **số B** và căn nhà **số B** xuống cấp do mưa bão. Vợ chồng ông **T2** bà **G** tiến hành thiết kế sửa chữa thành ngôi 2 tầng, vì là chỗ chị em vợ chồng ông bà **T1** mượn tiền kinh phí xây dựng để sửa chữa ngôi nhà 209 Tô Hiệu như đã thiết kế, theo nguyên trạng, dài khoản 8m ngang 5m, trụ dúc 40 tường, mỗi bên 40, móng nhà đều riêng biệt trên ranh giới móng nhà cũ, tổng diện tích sàn sử dụng bà **T1** mỗi tầng khoảng 37m², trị giá sau hoàn thiện vào ở khoảng 100.000.000 đồng. Tổng diện tích nhà 211 của ông **T2** bà **G** theo thiết kế khoảng 146m². (ông **Phạm Thành D** là chủ thầu Xây dựng, hiện trú **tổ B hòa M** kinh phí xây dựng sửa chữa lần 2 khoảng 250.000.000 đồng vợ chồng bà **T1** đã thừa nhận tại cuộc họp hòa giải ngày 19/6/2020 nên không cần phải chứng minh, có ghi âm). Như vậy, nếu cho mượn nhà ở nhờ thì tại sao vợ chồng ông bà

T1 đồng ý, tự tháo dỡ nhà cũ và mượn tiền để xây dựng ngôi nhà phía sau 02 mê đúc kiên cố cho đến nay.

Từ những lý do như đã trình bày ở trên, bị đơn không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời bị đơn có các yêu cầu phản tố như sau:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa số 56; Tờ bản đồ 76; Diện tích 190,5m² Theo Giấy chứng nhận số BR 701340 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ, cấp ngày 31/12/2013 cho ông Lê Châu T và bà Phạm Thị T1.

- Yêu cầu Tòa công nhận diện tích đất và tài sản gắn liền là ngôi nhà theo hiện trạng thực tế đã được gia đình ông Phạm T2 và bà Nguyễn Thị G sử dụng ổn định từ năm 2002 đến nay; được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác lập quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà theo qui định pháp luật.

- Buộc ông Lê Châu T và bà Phạm Thị T1 phải trả lại số tiền 250.000.000 đồng đã mượn của ông Phạm T2 và bà Nguyễn Thị G (Ông T và bà T1 đã thừa nhận trong các lần Hòa giải).

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 19/8/2024 Bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BR 701340 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 31/12/2013 đứng tên ông Lê Châu T và bà Phạm Thị T1 và rút yêu cầu ông Lê Châu T và bà Phạm Thị T1 trả số tiền 250.000.000 đồng. Nhưng tại phiên tòa hôm nay bị đơn bổ sung yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BR 701340 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 31/12/2013 đứng tên ông Lê Châu T và bà Phạm Thị T1, chỉ xin rút một phần yêu cầu phản tố yêu cầu ông Lê Châu T và bà Phạm Thị T1 trả số tiền 250.000.000 đồng.

[2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

- Căn cứ Điều 227, 273, 477, 479 Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Căn cứ các Điều 400 và 401 của Bộ luật Dân sự 2015;
- Căn cứ các Điều 100 và 101 của Luật đất đai;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Phạm T2 và bà Nguyễn Thị G về việc yêu cầu ông Lê Châu T và bà Phạm Thị T1 phải trả số tiền 250.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Châu T và bà Phạm Thị T1 về việc yêu cầu ông Phạm T2 và bà Nguyễn Thị G trả lại quyền sử dụng đất đối với diện tích 97,6m² tại địa chỉ: B T, tổ B phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông **Phạm T2** và bà **Nguyễn Thị G** về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 701340 do **Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đ** cấp ngày 31/12/2013 đứng tên ông **Lê Châu T** và bà **Phạm Thị T1**.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông **Phạm T2** và bà **Nguyễn Thị G**; Xử:

Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 97,6m² và sở hữu phần nhà trên đất tại địa chỉ **B T, tổ B phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng** cho ông **Phạm T2** và bà **Nguyễn Thị G**; nhà và đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp **đường T**.
- Phía Tây giáp **Nhà văn H3**.
- Phía Nam giáp nhà ông **Lê Châu T** và bà **Phạm Thị T1**.
- Phía Bắc giáp đất của ông **Phạm Tồn**. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Ông **Lê Châu T**, bà **Phạm Thị T1**, ông **Phạm T2** và bà **Nguyễn Thị G** có nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chỉnh lý biên động đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 701340 do **Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đ** cấp ngày 31/12/2013 đứng tên ông **Lê Châu T** và bà **Phạm Thị T1** đối với phần nhà đất đã công nhận cho ông **Phạm T2**, bà **Nguyễn Thị G**.

Trong trường hợp ông **Lê Châu T** và bà **Phạm Thị T1** không hợp tác thì ông **Phạm T2** và bà **Nguyễn Thị G** có quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông **Phạm T2** và bà **Nguyễn Thị G**.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

[3] Kháng cáo:

Ngày 30-8-2024 ông **Lê Châu T** và bà **Phạm Thị T1** cùng kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Cụ thể về phần nội dung mà bản án sơ thẩm đã quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc bị đơn trả lại nhà đất tại **số B T**; chấp nhận phản tố của bị đơn công nhận diện tích đất và tài sản trên đất cho bị đơn; về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng. Yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của bị đơn. Lý do kháng cáo là bản án sơ thẩm chưa xem xét và đánh giá đầy đủ các tài liệu chứng cứ chứng minh trong hồ sơ vụ án.

[4] Tại phiên toà phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo. Trình bày tranh luận là vợ chồng ông **T** bà **T1** có lô đất diện tích 305m² tờ bản đồ số 7 tại **phường H** được cấp Giấy chứng nhận QSD đất ngày 06-12-1996 và đã làm nhà ở trên

đất. Năm 2002, nhà nước lấy lô đất này làm khu vui chơi trẻ em và hoán đổi cho ông **T** bà **T1** 01 lô đất khác có diện tích 213 m² tại thửa 68 tờ bản đồ số 10, nay là thửa 56 tờ bản đồ 76 tại địa chỉ **số B T, phường H**. Ngày 31/12/2013 thì ông **T** bà **T1** được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 56 này. Như vậy, toàn bộ diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông **T** bà **T1**, nhưng hiện nay ông **T2** bà **G** đang sử dụng phần diện tích 97,6m², còn lại gia đình bị đơn sử dụng. Ông **T2** bà **G** chỉ ở tạm trên đất, đến nay đã mua nhà mới nên phải trả lại đất cho gia đình nguyên đơn sử dụng. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận lại phần tố huỷ Bìa đỏ của bị đơn tại phiên toà sơ thẩm, do trước đó đã rút là không đúng quy định.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

Về tố tụng: việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và các bên đương sự đều được đảm bảo, phù hợp với các quy định của pháp luật.

Xem xét kháng cáo: kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, về việc buộc bị đơn trả lại diện tích đất 97,6m² nhưng không có cơ sở, hai bên hộ gia đình đã có công trình nhà ở ổn định trên đất. Bản án sơ thẩm đã tuyên có cơ sở, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở các nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và nội dung tranh chấp:

Tại phiên toà sơ thẩm ngày 19/8/2024 Người đại diện theo uỷ quyền của ông **T2** và bà **G** rút một phần yêu cầu phản tố về việc Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BR 701340 do **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ** cấp ngày 31/12/2013 đứng tên ông **Lê Châu T** và bà **Phạm Thị T1** và yêu cầu ông **Lê Châu T** và bà **Phạm Thị T1** trả số tiền 250.000.000 đồng. Tuy nhiên tại phiên toà sơ thẩm ngày 19-8-2024 Người đại diện theo uỷ quyền của ông **T2** và bà **G** bổ sung yêu cầu phản tố về việc Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BR 701340 do **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ** cấp ngày 31/12/2013 đứng tên ông **Lê Châu T** và bà **Phạm Thị T1** và chỉ rút một phần yêu cầu phản tố yêu cầu ông **Lê Châu T** và bà **Phạm Thị T1** trả số tiền 250.000.000 đồng.

Xét thấy việc bổ sung yêu cầu phản tố không vượt quá phạm vi phản tố ban đầu; đồng thời, theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự thì việc xem xét huỷ quyết định cá biệt không phụ thuộc vào yêu cầu của đương sự; nên Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận việc bổ sung yêu cầu phản tố của ông **T2** và bà **G** về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đứng tên ông **Lê Châu T**

và bà **Phạm Thị T1** không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự có liên quan.

Ông **Lê Châu T** và bà **Phạm Thị T1** yêu cầu ông **Phạm T2** và bà **Nguyễn Thị G** phải trả lại phần diện tích đất 97,6m² tại địa chỉ **B T, thành phố Đà Nẵng** và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông **Phạm T2** và bà **Nguyễn Thị G** về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BR 701340 do **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ** cấp ngày 31/12/2013 đứng tên ông **Lê Châu T** và bà **Phạm Thị T1**; đồng thời đề nghị công nhận phần diện tích đất 97,6m² và tài sản gắn liền là ngôi nhà tại địa chỉ **B T, thành phố Đà Nẵng** thuộc quyền sử dụng của ông **T** bà **T1**.

Ông **Phạm T2** và bà **Nguyễn Thị G** không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Lê Châu T** và bà **Phạm Thị T1** và yêu cầu công nhận phần diện tích đất 97,6m² và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ **số B T, thành phố Đà Nẵng** thuộc quyền sử dụng của ông **Phạm T2** và bà **Nguyễn Thị G**; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BR 701340 do **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ** cấp ngày 31/12/2013 đứng tên ông **Lê Châu T** và bà **Phạm Thị T1**.

[3] Xem xét nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Hộ bà **Phạm Thị T1** được **UBND huyện H** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2194/QSD/1080 ngày 06/12/1996 đứng tên hộ bà **Phạm Thị T1** có diện tích 305m² tại thửa đất số 299, tờ bản đồ số 7 tại **phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng**.

Theo ông **T2** và bà **G** trình bày thì nguồn gốc thửa đất trên do vợ chồng ông **T2** và bà **G** có hộ khẩu tại địa phương nên đã làm đơn xin đất của **Hợp tác xã N**, bồi trúc san nền và xây dựng ngôi nhà tôn vách ván 25m². Khi thực hiện đăng ký đất đai theo Nghị định 64/CP thì bà **T1** đứng hộ tên (*đứng thay tên*) cho ông **T2**, bà **G** để kê khai và được **UBND huyện H** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2194/QSD/1080 ngày 06/12/1996. Tuy nhiên, bà **T1** và ông **T** không thừa nhận việc kê khai đứng tên giúp cho ông **Phạm Tồn**.

Năm 2002 diện tích đất 305m² tại thửa đất số 299 này nằm trong diện quy hoạch khu vui chơi trẻ em tại khu vực **H, phường H**. Do đó, **UBND phường H** hoán đổi cho vợ chồng ông **T**, bà **T1** 01 lô đất khác tại địa chỉ **B T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng**.

Theo ông **T**, bà **T1** trình bày thì phần đất hoán đổi có diện tích 213m² nhưng ngày 31/12/2013 **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ** đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BR 701340 đứng tên ông **T** và bà **T1** với diện tích 190,5m²; còn theo ông **T2**, bà **G** trình bày thì diện tích hoán đổi cho ông **T** và bà **T1** là 112m². Sau khi nhận đất hoán đổi, vì điều kiện kinh tế của gia đình ông **T**, bà **T1** khó khăn nên năm 2003 ông **T2**, bà **G** có bỏ tiền ra xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên diện tích này có chiều ngang 10,6m và chiều dài 22m, xây

dựng xong ngăn đôi vợ chồng ông T, bà T1 ở một nửa và vợ chồng ông T2 bà G ở một nửa để buôn bán điện nước. Đến năm 2020 khi UBND phường H giải quyết tranh chấp ông T2, bà G mới biết vào năm 2013 ông T và bà T1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với toàn bộ diện tích đất và vật kiến trúc trên đất mà ông T, bà T1 và ông T2, bà G đang sinh sống.

[4] Xem xét các căn cứ sử dụng đất:

Ngày 22/7/2002 UBND quận L có tờ trình số 151/TT-UB kèm theo là Sơ đồ vị trí đất xin chuyển đổi. Theo đó đất hoán đổi cho bà T1 có chiều ngang 7m, hướng đông giáp T, chiều dài 17,50m phía sau 4,60m, tổng diện tích được chuyển đổi là 112m² [BL 33,34]. Ngày 16/12/2014 UBND quận L ban hành Quyết định số 6157/QĐ-UBND về việc thu hồi một phần đất của ông T, bà T1 với diện tích là 20,4m², như vậy phần diện tích đất còn lại của ông T, bà T1 là 91,6m². Theo kết quả đo đạc ngày 04/4/2022 thì hiện trạng diện tích đất ông T, bà T1 đang sử dụng có diện tích 82,2m², như vậy phần diện tích đất của ông T, bà T1 chỉ thiếu 9,4m².

Ngày 11/12/1996 ông T2, bà G cũng làm đơn xin cấp đất làm nhà và được giao đất kế bên thửa đất của ông T, bà T1. Sau đó, ông T2, bà G đã bỏ kinh phí để xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên cả hai diện tích đất này, xây dựng xong ngăn đôi mỗi gia đình ở một nửa. Giữa các đương sự thoả thuận hoán đổi khoảng 12m² đến 15m² đất của ông T, bà T1 lấy phần giá trị xây dựng mà ông T2, bà G đã bỏ ra để xây dựng nhà cho ông T, bà T1. Bà T1 và ông T2 là chị em ruột, ông T và bà T1 cũng thừa nhận ngôi nhà là do ông T2 xây dựng rồi ngăn đôi mỗi hộ gia đình ở một nửa. Mặt khác, phần diện tích đất hiện nay của ông T, bà T1 đang sử dụng chỉ thiếu 9,4m² nằm trong phần diện tích thoả thuận hoán đổi và tương đương với giá trị xây dựng nhà, phù hợp với hiện trạng sử dụng đất của mỗi hộ.

Theo xác nhận của UBND phường H vào năm 2010 và 2012 thì ông T2, bà G có nhà ở ổn định tại B T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng từ năm 2002, có hộ khẩu thường trú và ở ổn định từ năm 2002 đến nay. Nhà ở của mỗi người đã được cấp sổ nhà và hệ thống điện nước riêng biệt, hơn nữa sau khi xây nhà các bên ở ổn định không tranh chấp cho đến năm 2020 ông T, bà T1 mới khởi kiện yêu cầu ông T2, bà G trả lại đất, do vậy yêu cầu của ông T, bà T1 là không có cơ sở.

Từ những nhận định như trên, xét thấy Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T1 về việc buộc ông T2, bà G trả lại diện tích đất là 97,6m² và đã quyết định chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T2, bà G về việc công nhận ông T2, bà G có quyền sử dụng đất 97,6m² và quyền sở hữu nhà trên đất là phù hợp với quy định tại các Điều 400, 401 của Bộ luật dân sự và các Điều 100, 101 của Luật đất đai.

[5] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BR 701340 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 31/12/2013 cho ông Lê Châu T và bà Phạm Thị T1:

Theo Công văn số 31/UBND ngày 26/4/2013 của UBND phường H thể hiện nội dung: “... Sau khi nhận đơn kiến nghị của H4 bà T1, địa chính phường kiểm tra lại hồ sơ lưu trữ hiện nay bị thất lạc nguyên nhân là năm 2003 UBND phường xây dựng lại Cơ quan mới nên việc di dời vị trí khác, mặc dù phường có liên hệ với Phòng quản lý đô thị quận nhưng cũng không có”. Như vậy, hồ sơ hoán đổi đất cho bà T1 không còn lưu trữ. Vào ngày 20/12/2012 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã đo đạc và xác định diện tích thực tế của ông T, bà T1 là 190,5m² nhưng UBND phường H và UBND quận L đã không căn cứ vào kết quả đo đạc thực tế mà năm 2013 vẫn có văn bản báo cáo Cơ quan có thẩm quyền đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà T1 với diện tích đất hoán đổi là 213m² là mâu thuẫn về số liệu. Mặt khác, khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà T1 thì ông T2, bà G đang có tài sản cố định là nhà cửa và cùng các con đang sinh sống trên nhà đất từ năm 2002 nhưng Cơ quan có thẩm quyền chưa lập các thủ tục để xác định làm rõ và giải quyết các tồn tại thực tế theo hiện trạng sử dụng đất, nhưng lại cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà T1 bao gồm cả phần nhà đất mà gia đình ông T2 xây dựng, đang quản lý sử dụng là chưa đúng quy định pháp luật.

Tuy nhiên, để đảm bảo tính ổn định và bảo vệ quyền lợi của các bên đang sử dụng đất; xét thấy không cần phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đứng tên ông T và bà T1 mà quy định quyền và nghĩa vụ cho các bên đương sự liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chỉnh lý biến động đối với phần nhà đất đã được giải quyết. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BR 701340 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 31/12/2013 đứng tên ông Lê Châu T và bà Phạm Thị T1 là hợp lý.

[6] Về án phí dân sự: ông Lê Châu T và bà Phạm Thị T1 là người cao tuổi nên căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội để miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lê Châu T và bà Phạm Thị T1.

Hoàn trả cho ông Lê Châu T và bà Phạm Thị T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0004711 ngày 27/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Hoàn trả cho ông Phạm T2 và bà Nguyễn Thị G số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.550.000 đồng theo Biên lai thu số 0005413 ngày 23/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Án phí dân sự phúc thẩm ông T bà T1 được miễn nộp.

[7] Về chi phí tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm: Chi phí thẩm định giá tài sản 7.000.000 đồng; chi phí xem xét tại chỗ là 2.000.000 đồng và chi phí

đo đạc là 7.270.000 đồng ông **Lê Châu T** và bà **Phạm Thị T1** phải chịu. (Đã nộp và chi xong).

Chi phí xem xét tại chỗ tại giai đoạn phúc thẩm theo yêu cầu của người kháng cáo là 500.000 đồng, ông **T** bà **T1** phải chịu (đã nộp và chi xong).

[8] Từ những nhận định trên, xét thấy bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **T**, bà **T1** về việc buộc ông **T2** và bà **G** trả lại phần diện tích đất 97,6m²; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông **T2**, bà **G** và công nhận quyền sử dụng phần diện tích đất 97,6m² và quyền sở hữu nhà trên đất cho ông **T2** và bà **G** là có căn cứ. Sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án sơ thẩm thể hiện ranh giới, số đo các cạnh và diện tích rõ ràng, đảm bảo để thi hành án. Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[9] Các phần quyết định khác còn lại không có kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét; có hiệu lực pháp luật từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của ông **Lê Châu T** và bà **Phạm Thị T1**, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông **Lê Châu T** và bà **Phạm Thị T1**. Ông **T** và bà **T1** phải chịu chi phí xem xét tại chỗ tại giai đoạn phúc thẩm là 500.000 đồng (đã nộp và chi phí xong).

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

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Tấn Long