

Bản án số: 56/2025/DS-PT

Ngày 12/3/2025

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng 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 Vũ Việt Dũng

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Bé

Bà Trần Thị Thanh Mai

Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Lê Anh Pha - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 187/2024/DSPT ngày 15 tháng 11 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 132/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 75/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

\* *Nguyên đơn*: Bà Đoàn Thị M - Sinh năm 1957 - Địa chỉ: Số 12 đường N, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Hà Đồng Th - Luật sư của Văn phòng Luật sư Đồng Th thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

\* *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Th - Sinh năm 1959 và ông Tôn Thất Hiệp Tr (Đã chết) - Địa chỉ: Số K448/89/3 đường Tr, tổ 41 phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tôn Thất Hiệp Tr:

+ Bà Nguyễn Thị Th - Sinh năm 1959. (Vắng mặt).

- + Anh Tôn Thất Anh D - Sinh năm 1980 (Vắng mặt).
- + Chị Tôn Nữ Phương D - Sinh năm 1983. (Có mặt).
- + Anh Tôn Thất Thanh T - Sinh năm 1991. (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số K448/89/3 đường Tr, tổ 41 phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Th, ông Tôn Thất Anh D, bà Tôn Nữ Phương D và ông Tôn Thất Thanh T: Ông Trần Văn K - Sinh năm 1978 - Địa chỉ: Số K233/6 Tr, tổ 15 phường H, quận H, thành phố Đ (Theo giấy uỷ quyền ngày 1702/2025 của Văn phòng Công chứng số 1). (Có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Tôn Nữ Phương D: Ông Huỳnh Hoài N - Luật sư của Văn phòng Luật sư Nam Gi thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

- Người kháng cáo: Bà Tôn Nữ Phương D, là Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tôn Thất Hiệp Tr.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

#### **Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:**

*\* Nguyên đơn bà Đoàn Thị M tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:*

Bà Đoàn Thị M và ông Tôn Thất Hiệp Tr quen biết với nhau từ trước nên vào tháng 12 năm 1998 bà Đoàn Thị M có nhờ ông Tôn Thất Hiệp Tr mua 01 lô đất của ông Đinh Văn K và vợ là bà Phạm Thị T ở tổ 29, phường H, quận L, thành phố Đ sau đó có làm một ngôi nhà cấp bốn trên đất. Bà M đã trực tiếp đưa tiền cho ông K, bà T và nộp tiền theo các nghĩa vụ tài chính cho nhà nước.

Do bận việc gia đình tại thời điểm làm các thủ tục chuyển nhượng nên Bà M đã nhờ ông Tôn Thất Hiệp Tr đứng tên trong các hồ sơ pháp lý nhà đất đã mua của ông K và bà T.

Sau khi mua đất Bà M có xây dựng ngôi nhà cấp 4 và hiện nay lô đất Bà M mua tại tổ 29, phường H, quận L, thành phố Đ được nhà nước thu hồi giải tỏa để thực hiện khu trung tâm đô thị mới T và được Ban giải phóng mặt bằng quận Liên Chiểu bố trí cho 01 lô đất là Lô số 09, khu B2-8, đường 7,5m, dự án khu số 01 – Trung tâm đô thị mới T và hện từ ngày 19/04/2019 đến ngày 22/04/2019 sẽ giao đất thực tế và số tiền đền bù đất, vật kiến trúc trên đất, cây cối với số tiền 251.299.490 đồng. Do hồ sơ pháp lý nhà đất của Bà M đều do ông Tôn Thất Hiệp Tr đứng tên hộ nên Ban giải phóng mặt bằng quận Liên Chiểu đã làm hồ sơ giao đất cho ông Tôn Thất Hiệp Tr và vợ là bà Nguyễn Thị Th đứng tên. Nên cho đến nay Bà M vẫn chưa nhận được lô đất tái định cư

nêu trên. Thực hiện cam kết giữa Bà M và ông Tôn Thất Hiệp Tr khi mua đất của ông K và bà T. Bà M và ông Tôn Thất Hiệp Tr thỏa thuận đến phòng công chứng để vợ chồng ông Tôn Thất Hiệp Tr, bà Nguyễn Thị Th lập hồ sơ chuyển quyền công nhận đất do Ban giải phóng mặt bằng quận Liên Chiểu giao nhưng khi Phòng công chứng số 01 kiểm tra và làm xong hồ sơ chuyển nhượng thì vợ chồng ông Tôn Thất Hiệp Tr và bà Nguyễn Thị Th bỏ về không ký vào hợp đồng chuyển nhượng.

Hiện nay, Bà M đang giữ phiếu nhận và trả kết quả của Ban giải phóng mặt bằng quận Liên Chiểu với nội dung hẹn ngày giao đất trên thực tế từ ngày 19.4.2019 đến 22.4.2019 do ông Tr bàn giao lại cho Bà M. Trên thực tế bộ hồ sơ của Ban giải phóng mặt bằng quận Liên Chiểu mà Bà M có được là do ông Tôn Thất Hiệp Tr và vợ là bà Nguyễn Thị Th giao lại cho Bà M theo nội dung giấy thỏa thuận được ông Tr viết vào ngày 27.8.2008 với nội dung tôi – Đoàn Thị M là người đã bỏ tiền ra mua đất của ông Đinh Văn K và bà Phạm Thị T. Ông Tôn Thất Hiệp Tr đề nghị các cơ quan liên quan tạo điều kiện để Bà M là người nhận toàn bộ tiền đền bù cũng như đất tái định cư. Việc lập văn bản có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường.

Nay bà Đoàn Thị M yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Th và những người thừa kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Tôn Thất Hiệp Tr trả lại tài sản cho Bà M lô đất số 09, khu B2-8, dự án khu số 01 Trung tâm đô thị mới T (nay là đường Đinh Đức Th), phường H, quận L, thành phố Đ bố trí khi giải tỏa đền bù. Đối với số tiền đền bù giải tỏa 251.299.490 đồng Bà M đã nhận toàn bộ số tiền trên nên Bà M không có ý kiến gì.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 88/CT-TĐG-DNVC ngày 08/9/2023 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng thì giá trị quyền sử dụng đất ở tại lô đất số 09, khu B2-8, dự án khu số 01 Trung tâm đô thị mới T (nay là đường Đinh Đức Th), phường H, quận L, thành phố Đ là 2.898.990.000 đồng (*Hai tỷ, tám trăm chín mươi tám triệu, chín trăm chín mươi nghìn đồng*). Bà M không có ý kiến gì đối với kết quả thẩm định giá tài sản và đề nghị Tòa án lấy giá này làm căn cứ giải quyết vụ án.

Đối với tiền xem xét thẩm định tại chỗ và tiền định giá tài sản, trong trường hợp Tòa án chấp nhận hay không chấp nhận thì Bà M cũng chịu chi phí số tiền này.

*\* Tại biên bản hòa giải ngày 27/12/2019 mà Tòa án thu thập được thể hiện lời khai của ông Tôn Thất Hiệp Tr như sau:*

Vào ngày 02/12/1998 ông Tr có trực tiếp mua một lô đất của ông Đinh Văn K và bà Phạm Thị T tại tổ 29, xã H phường H, quận L, thành phố Đ. Với diện tích: 128,8m<sup>2</sup> (*có giấy chứng thực của UBND phường Hòa Minh*) với số tiền: 28.000.000 đồng (*Hai mươi tám triệu đồng chẵn*) có giấy nhận cọc và nhận tiền do chính bà Phạm Thị T tự viết kèm theo. Việc mua bán lô đất trên chỉ một mình ông Tr đứng tên trực tiếp cùng vợ chồng ông K và bà T, ngoài ra không có ai liên quan tham gia. Sau khi hoàn tất thủ

tục ông Tr tiến hành làm nhà cấp bốn và lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở. Song cùng thời điểm đó tại đây lại có kế hoạch quy hoạch tuyến Tây Bắc. Sau 10 năm (2008) vì quá tình cảm và cả tin nên ông Tr có vi phạm tự ký tên bà Đoàn Thị M trong giấy thỏa thuận chuyển nhượng một lô đất nơi khác. Xét về mặt tình cảm và thực tế thì là tình ngay lý gian và Bà M đã khiêu nại và khởi tố ông Tr. Trong thời gian này ông Tr đang còn đương chức và nghiên cứu sinh tại Hà Nội. Con đường cầu tiến và phát triển của ông Tr đó là lý do Bà M tạo mọi sự áp lực cho ông Tr, buộc ông Tr phải làm theo ý Bà M thì bà sẽ rút đơn khởi kiện, ông Tr thiết nghĩ lúc này con đường công danh và nhân phẩm danh dự là cần thiết. Chính vì lý do đó mà ông Tr phải viết giấy thỏa thuận với nội dung Bà M đã yêu cầu. Một giấy viết tay tự phát không thuộc kiểu mẫu văn bản nào. Tuy nhiên, viết giấy thì vẫn cứ viết, khởi kiện thì vẫn cứ khởi kiện và như thế là ông Tr đã vi phạm pháp luật và thực hiện thi hành án. Nội dung tờ giấy thỏa thuận ông Tr viết là do bị Bà M gây áp lực chứ không phải tự nguyện ông viết. Về phía Bà M sau khi có giấy thỏa thuận của ông Tr, Bà M đã nhận tiền đền bù và nộp 50% số tiền được bố trí tại lô số 09, khu B2-8, đường 7,5m, dự án khu số 01 – Trung tâm đô thị mới T. Các bước tiếp theo thì căn cứ theo luật định, Bà M không được nhận đất bởi toàn bộ hồ sơ gốc đều mang tên ông Tr. Đến nay việc đề nghị Tòa án quận Liên Chiểu can thiệp, giải hòa cũng do Bà M chủ động khởi kiện. ông Tr chỉ biết đặt vào niềm tin và sự công bằng của Tòa án kèm theo một số giấy tờ liên quan đến lô đất trên.

*\* Bị đơn bà Nguyễn Thị Th và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn - ông Tôn Thất Hiệp Tr trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:*

Ông Tôn Thất Hiệp Tr và bà Nguyễn Thị Th có 03 người con chung là Tôn Thất Anh D, Tôn Nữ Phương D, Tôn Thất Thanh T. Ngoài ra, ông Tôn Thất Hiệp Tr không có con riêng hay con nuôi nào khác.

Gia đình ông Tr không biết nguồn gốc lô đất được bố trí tái định cư tại lô số 09, khu B2-8, dự án khu số 01 – Trung tâm đô thị mới T (nay là đường Đinh Đức Th), phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, TP Đà Nẵng là như thế nào. Tuy nhiên, trước khi ông Tr mất thì gia đình có nghe ông Tr nói lại rằng giữa ông Tr và bà Đoàn Thị M có tranh chấp đối với lô đất này. ông Tr và Bà M có thỏa thuận với nhau, Bà M yêu cầu chia tỷ lệ 60:40 (Bà M 60%; ông Tr 40%) nên ông Tr thấy giá đó như vậy không hợp lý nên ông Tr không đồng ý.

Đối với việc thỏa thuận mua bán cũng như các cam kết giữa Bà M và ông Tr thì các ông bà không biết. Chúng tôi chỉ biết hồ sơ đối với lô đất được bố trí tái định cư

nói trên hiện đang do ông Tr đứng tên. Hiện ông Tr đã mất nên lô đất trên thuộc quyền sử dụng chung của mẹ và anh chị em các ông bà.

Nay Bà M khởi kiện yêu cầu trả lại lô đất số 09, khu B2-8, dự án khu số 01 - Trung tâm đô thị mới T (nay là đường Đinh Đức Th), phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, TP Đà Nẵng bố trí khi giải tỏa đền bù thì bà Thu và các đồng thừa kế không đồng ý.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 88/CT-TĐG-DNVC ngày 08/9/2023 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng thì giá trị quyền sử dụng đất ở tại lô đất số 09, khu B2-8, dự án khu số 01 Trung tâm đô thị mới T (nay là đường Đinh Đức Th), phường H, quận L, thành phố Đ là 2.898.990.000 đồng (Hai tỷ, tám trăm chín mươi tám triệu, chín trăm chín mươi nghìn đồng). Bị đơn bà Nguyễn Thị Th và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn ông Tôn Thất Hiệp Tr không có ý kiến gì đối với kết quả thẩm định giá tài sản.

*\* Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Đoàn Thị M - Luật sư Hà Đồng Th trình bày luận cứ bảo vệ như sau:*

Trên cơ sở các giấy tờ được sao lục từ Ban giải phóng mặt bằng quận Liên Chiểu đều thể hiện ông Tr là người đứng tên mua đất dùm cho Bà M, cụ thể giấy thỏa thuận ngày 27.8.2008, giấy cam kết ngày 01.8.200 (không rõ), giấy cam kết ngày 30.7.2007 là những văn bản thể hiện ý chí của ông Tr và đã được sự thừa nhận của ông Tr tại Tòa án. Từ những văn bản này, Bà M được ký tên để bàn giao mặt bằng, nhận tiền đền bù và thực hiện nhận đất giải tỏa. Nguyên trước đây, khi ông Tr còn sống thì tại Tòa án, ý chí của ông Tr vẫn muốn trả lại đất nhưng chưa có sự thống nhất cao giữa hai bên nên chưa đi đến kết quả. Do đó, yêu cầu khởi kiện của Bà M là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

*\* Với nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 132/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:*

*Căn cứ vào: Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 68; Điều 73, Điều 74; Điều 227, 235 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;*

*Căn cứ vào: Điều 166 và Điều 168 Bộ luật Dân sự;*

*Căn cứ vào: Điều 167; Điều 168; Điều 169 và Điều 170 của Luật đất đai năm 2013.*

*Căn cứ vào: Điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến án phí và lệ phí Tòa án.*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị M đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Th và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn ông Tôn Thất Hiệp Tr gồm: Vợ bà Nguyễn Thị Th và các con: Anh Tôn Thất Anh D, chị Tôn Nữ Phương D, anh Tôn Thất Thanh T về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Xử: Công nhận cho nguyên đơn bà Đoàn Thị M được quyền sở hữu, sử dụng đối với lô đất tái định cư lô đất số: 09, khu B2-8, đường 7,5m, dự án khu số 01 - Trung tâm đô thị mới T, đường Đinh Đức Th, phường H, quận L, thành phố Đ.

Bà Đoàn Thị M được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và có nghĩa vụ nộp các khoản thuế, phí theo quy định.

### 3. Về án dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Th và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Tôn Thất Hiệp Tr gồm: Vợ bà Nguyễn Thị Th và các con: Anh Tôn Thất Anh D, chị Tôn Nữ Phương D, anh Tôn Thất Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền: 89.979.800đ (*Tám mươi chín triệu chín trăm bảy mươi chín nghìn tám trăm đồng*).

Hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Đoàn Thị M số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 7.000.000đ (Bảy triệu đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0004669 ngày 14/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

### 4. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản: 18.000.000 đồng nguyên đơn bà Đoàn Thị M tự nguyện chịu (đã thu và đã chi).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

\* Sau khi xét xử sơ thẩm Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tôn Thất Hiệp Tr là bà Tôn Nữ Phương D có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 132/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Bà Tôn Nữ Phương D đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm Hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng xem xét công sức của ông Tôn Thất Hiệp Tr.

\* Tại phiên tòa sơ thẩm Người đại diện theo ủy quyền của bà Tôn Nữ Phương D thay đổi nội dung kháng cáo chỉ đề nghị HĐXX xem xét công sức quản lý tài sản cho bà Nguyễn Thị Th và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tôn Thất Hiệp Tr.

\* Tại phiên tòa sơ thẩm, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn phát biểu ý kiến và đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm.

\* Tại phiên tòa sơ thẩm, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Tôn Nữ

Phương D phát biểu ý kiến và đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo.

\* Cũng tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu về việc giải quyết vụ án như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết: Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của bà Tôn Nữ Phương D; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 132/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo hướng buộc bà Đoàn Thị M phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Th và hàng thừa kế của ông Tôn Thất Hiệp Tr công sức quản lý tài sản là 10% giá trị của thửa đất.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:*

#### **\* Về thủ tục tố tụng:**

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm Người đại diện theo ủy quyền của bà Tôn Nữ Phương D thay đổi nội dung kháng cáo chỉ đề nghị HĐXX xem xét công sức quản lý tài sản cho bà Nguyễn Thị Th và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tôn Thất Hiệp Tr. Xét thấy thay đổi nội dung kháng cáo không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên cần chấp nhận.

#### **\* Về nội dung:**

Tại phiên tòa phúc thẩm Người đại diện theo ủy quyền của bà Tôn Nữ Phương D đề nghị HĐXX xem xét công sức quản lý tài sản cho bà Nguyễn Thị Th và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tôn Thất Hiệp Tr. Xét kháng cáo của bà Tôn Nữ Phương D thì thấy:

[3] Năm 1998 ông Tôn Thất Hiệp Tr mua của ông Đinh Văn K và vợ là bà Phạm Thị T 01 lô đất tại tổ 29, phường H, quận L, thành phố Đ với diện tích 128,8m<sup>2</sup> (có giấy chứng thực của UBND phường Hòa Minh) với giá 28.000.000 đồng. Đến năm 2008, lô đất này được giải tỏa và ông Tôn Thất Hiệp Tr và vợ là bà Nguyễn Thị Th cấp 01 lô đất số 09, khu B2-8, đường 7,5m, dự án khu số 01 - Trung tâm đô thị mới T, nay là đường Đinh Đức Th, phường H, quận L, thành phố Đ và số tiền 251.299.490 đồng.

[3.1] Tại Giấy cam kết bàn giao ngày 30/7/2007 thể hiện: “Ông Tôn Thất Hiệp Tr cam kết nội dung nhà và đất mà ông mua của ông K bà T tại tổ 29, phường Hòa

*Minh, quận Liên Chiểu là của bà Đoàn Thị M, ông Tr chỉ là người đứng tên hộ. Nay ông Tr viết giấy này bàn giao toàn bộ hồ sơ cũng như mọi thủ tục liên quan khi đến Ban quản lý dự án giải quyết cho bà Đoàn Thị M định đoạt”.*

Thỏa thuận ngày 27/8/2008 giữa ông Tôn Thất Hiệp Tr và bà Đoàn Thị M thể hiện: *“Tháng 12/2008 ông Tr và Bà M có mua 01 lô đất nói trên của ông K bà T tại tổ 29, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu với số tiền 28.000.000 đồng, số tiền này là của Bà M bỏ ra. Do thời gian này Bà M có việc gia đình ở quê nên ông Tr đứng tên hộ, thời gian qua ông Tr đã nhiều lần để làm thủ tục để giao lại đất cho Bà M nhưng do tại nhà và đất đang giải tỏa và đã kiểm định. Đồng thời số tiền nộp thuế là 28.000.000 đồng là của vợ chồng bà Miên. Do đó, ông Tr viết giấy này kính gửi các cơ quan liên quan tạo điều kiện cho Bà M nhận lại đất”.*

[3.2] Mặc khác theo như lời trình bày của ông Đinh Văn K tại Bản tự khai ngày 12/02/2020 có nội dung: *“Năm 2002 bà Đoàn Thị M và ông Tôn Thất Hiệp Tr có đến liên hệ gia đình tôi mua đất để làm nhà ở diện tích là 125m<sup>2</sup> với giá thỏa thuận là 28.000.000 đồng, Bà M đặt cọc cho vợ chồng tôi 10.000.000 đồng. Ngày 23 tháng 9 năm 2002 Bà M và ông Tr tới thanh toán hết số tiền còn lại là 27.000.000 đồng. Bà M là người trực tiếp đưa tiền mua đất cho tôi ...”.*

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trên Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị M và công nhận thửa đất số 09, khu B2-8, dự án khu số 01 Trung tâm đô thị mới T (nay là đường Đinh Đức Th), phường H, quận L, thành phố Đ bố trí khi giải tỏa đền bù là đất của bà Đoàn Thị M là có căn cứ.

[4] Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết bà Đoàn Thị M cũng thừa nhận năm 1998 Bà M có nhờ ông Tôn Thất Hiệp Tr mua 01 lô đất của ông Đinh Văn K và vợ là bà Phạm Thị T và đã nhờ ông Tr đứng tên trong các hồ sơ pháp lý và nộp giúp Bà M nghĩa vụ tài chính cho nhà nước đối với nhà đất trên. Khi nhà và đất trên giải tỏa ông Tr đã liên hệ với Ban giải phóng mặt bằng quận Liên Chiểu để làm thủ tục nhận lô đất là Lô số 09, khu B2-8, đường 7,5m, dự án khu số 01 - Trung tâm đô thị mới T. Do vậy cũng cần trích công sức bảo quản, tôn tạo, gìn giữ cho ông Tr là có căn cứ, HĐXX thấy cần trích công sức cho ông Tr với tỷ lệ 10% giá trị thửa đất là phù hợp.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 88/CT-TĐG-DNVC ngày 08/9/2023 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng thì giá trị quyền sử dụng đất ở tại lô đất số 09, khu B2-8, dự án khu số 01 Trung tâm đô thị mới T (nay là đường Đinh Đức Th), phường H, quận L, thành phố Đ là 2.898.990.000 đồng (*Hai tỷ, tám trăm chín mươi tám triệu, chín trăm chín mươi nghìn đồng*) nên cần buộc Bà M có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Th và các đồng thừa kế của ông Tr 10% giá trị lô đất tương ứng với số tiền 289.899.000 đồng.

Đối với tiền giải tỏa, đền bù số tiền 251.299.490 đồng Bà M đã nhận các đương sự không có ai yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

Từ những nhận định trên HĐXX xét thấy cần chấp nhận kháng cáo của bà Tôn Nữ Phương D, sửa Bản án sơ thẩm số 132/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo hướng:

Công nhận thửa đất số 09, khu B2-8, dự án khu số 01 Trung tâm đô thị mới T (nay là đường Đinh Đức Th), phường H, quận L, thành phố Đ bố trí khi giải tỏa đền bù là đất của bà Đoàn Thị M; buộc Bà M có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Th và các đồng thừa kế của ông Tr 10% giá trị lô đất tương ứng với số tiền 289.899.000 đồng như lời đề nghị của Đại diện kiểm sát tại phiên tòa.

Xét lời đề nghị của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Tôn Nữ Phương D là phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

Xét lời đề nghị của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đoàn Thị M là không phù hợp với nhận định của HĐXX nên không chấp nhận.

[5] Về án phí:

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tại Đơn khởi kiện thì Nguyên đơn là Bà M kiện bị đơn là ông Tôn Thất Hiệp Tr và bà Nguyễn Thị Th, trong quá trình giải quyết vụ án ông Tr chết nên phát sinh những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tr. Tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm ông Tr và bà Thu là người cao tuổi nên điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án HĐXX miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Thu và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tr. Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc bà Thu và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 89.979.800 đồng là chưa chính xác nên HĐXX sửa bản án dân sự sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Đoàn Thị M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Đoàn Thị M số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 7.000.000đ (Bảy triệu đồng) theo biên lai thu số 0004669 ngày 14/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

[5.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo nên bà Tôn Nữ Phương D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng bà Đoàn Thị M tự nguyện chịu. *(Đã nộp và chi xong).*

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật dân sự;  
- Căn cứ Điều 166 và Điều 168 Bộ luật Dân sự năm 2015;  
- Căn cứ Điều 167; Điều 168; Điều 169 và Điều 170 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.

Chấp nhận kháng cáo của bà Tôn Nữ Phương D. Sửa bản án sơ thẩm số 132/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị M đối với bà Nguyễn Thị Th và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Tôn Thất Hiệp Tr gồm: Vợ bà Nguyễn Thị Th và các con: Anh Tôn Thất Anh D, chị Tôn Nữ Phương D, anh Tôn Thất Thanh T về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Công nhận cho nguyên đơn bà Đoàn Thị M được quyền sở hữu, sử dụng đối với lô đất tái định cư lô đất số: 09, khu B2-8, đường 7,5m, dự án khu số 01 - Trung tâm đô thị mới T, đường Đinh Đức Th, phường H, quận L, thành phố Đ.

2. Buộc bà Đoàn Thị M phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Th và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn ông Tôn Thất Hiệp Tr gồm: bà Nguyễn Thị Th và các con: anh Tôn Thất Anh D, chị Tôn Nữ Phương D, anh Tôn Thất Thanh T số tiền 289.899.000 đồng (*Hai trăm tám mươi chín triệu tám trăm chín mươi chín nghìn đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ đối với các khoản tiền phải trả, thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền.

Bà Đoàn Thị M được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đã thực hiện xong nghĩa vụ theo quy định.

3. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Th và các những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tôn Thất Hiệp Tr.

+ Bà Đoàn Thị M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Đoàn Thị M số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 7.000.000đ (Bảy triệu

đồng) theo biên lai thu số 0004669 ngày 14/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Án phí dân sự phúc thẩm bà Tôn Nữ Phương D không phải chịu. Hoàn trả cho bà Tôn Nữ Phương D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008895 ngày 07/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng bà Đoàn Thị M tự nguyện chịu. *(Đã nộp và chi xong)*.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- TAND quận Liên Chiểu;
- Chi cục THADS quận Liên Chiểu;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ
- Văn phòng (1b).

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

Đã ký và đóng dấu

**Vũ Việt Dũng**