

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **212/2020/DS - PT**

Ngày: 29 - 9 - 2020

V/v: “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản bồi thường thiệt hại tài sản, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt”

**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 Võ Ngọc Thông

Các Thẩm phán: Ông Trương Công Thi

Bà Lê Thúy Cầu

- Thư ký phiên tòa: Bà Văn Thị Mỹ Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Trần Thanh Tuấn, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2020, 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 168/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2020 về việc: *“Tranh chấp quyền sở hữu tài sản bồi thường thiệt hại tài sản, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1628/2020/QĐ-PT ngày 14 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Lan P, sinh năm: 1979; Địa chỉ: thành phố Hà Nội; Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Ông Phan Mậu T, sinh năm: 1988; Địa chỉ: thành phố Hà Nội. Có mặt.
- Bà Nguyễn Hiền L, sinh năm: 1959; Địa chỉ: thành phố Hà Nội. Có mặt.

Bị đơn: 1. Ông Trần Công P1 (Trần Thanh P1), sinh năm: 1957; Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

2. Bà Hồ Thị N, sinh năm: 1962; Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

3. Bà Huỳnh Thị N1 (tên gọi khác là Huỳnh Thị T); sinh năm: 1954; Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

Đại diện theo uỷ quyền của bà Huỳnh Thị N1: Ông Trần Thanh S; địa chỉ: Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

4. Bà Trần Thị N2; sinh năm: 1955; Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

5. Ông Huỳnh Quốc T2; sinh năm: 1954; Cùng địa chỉ: thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Long B, sinh năm: 1957; Vắng mặt.

2. Bà Thái Thị N3, sinh năm: 1971; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: thành phố Đà Nẵng; Vắng mặt.

3. Ông Hà Thanh V, sinh năm: 1963; Vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm: 1965; Vắng mặt.;

Cùng địa chỉ: thành phố Đà Nẵng.

5. Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: quận N, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Ủy ban nhân dân phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

7. Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: huyện H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

8. Ban Giải phóng mặt bằng quận N; Địa chỉ: quận N, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

*** Người kháng cáo:** Bị đơn – Ông Trần Công P1, bà Huỳnh Thị N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 17/7/2017, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/11/2017 và quá trình tố tụng, người đại diện uỷ quyền của nguyên đơn ông Phan Mậu T

và bà Nguyễn Hiền L trình bày:

Ngày 09/4/1993, ông Hà Thanh V được Ủy ban nhân dân huyện H (cũ) cấp đất xây dựng nhà ở theo Quyết định số 401/QĐ-UB ngày 09/4/1993 với nội dung: “Thu hồi diện tích 260m² đất lại thôn Đ, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng giao cho ông Hà Thanh V xây dựng nhà ở”, kèm theo Quyết định là Sơ đồ cấp đất xây dựng nhà ở do Phòng kinh tế huyện lập ngày 01/4/1993 thể hiện thửa đất cấp cho hộ ông Hà Thanh V là thửa đất số 837, tờ bản đồ số 3, diện tích đất ở là 160m² (dài 20m x rộng 8m).

Ngày 16/11/1996, ông Hà Thanh V và bà Nguyễn Thị Bích T lập Bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Văn tự mua bán nhà cho bà Phạm Thị Lan P được Ủy ban nhân dân xã H, huyện H (cũ) xác nhận. Theo đó, ông Hà Thanh V và bà Nguyễn Thị Bích T bán cho bà P một ngôi nhà trệt, tường ván, nền xi măng, mái tôn, diện tích 32m² trên diện tích đất ở là 160m², loại đất thổ cư thuộc thửa đất số 989, tờ bản đồ số 6, theo Quyết định số 401/QĐ-UB ngày 09/4/1993 của Ủy ban nhân dân huyện H cũ, vị trí tứ cận của thửa đất: Đông giáp đường nhựa, Tây giáp đất trống, Nam giáp đất trống, Bắc giáp nghĩa địa.

Sau khi mua đất nêu trên, hàng năm bà P đã kê khai nộp thuê nhà, đất cho Chi cục Thuế huyện H (cũ) và quận N (hiện nay) với diện tích đất ở là 160m² nhận chuyển nhượng từ ông Hà Thanh V.

Năm 1999, căn nhà bà P mua của ông V và bà T bị sập nên bà P đã thuê người xây dựng lại. Do điều kiện công tác ở xa bà P nhờ anh Lợi và vợ là chị Huỳnh Thị Ngọc trông coi giúp. Năm 2010, bà P được anh Lợi báo tin nhà đất bị phá, san ủi làm nhà xưởng sản xuất đồ mỹ nghệ của vợ chồng ông Nguyễn Long B và bà Thái Thị N3. Sau khi nhận được tin bà P đã nhiều lần gặp vợ chồng ông B và bà N3 yêu cầu trả lại nhà đất, nhưng hai ông bà trao đổi là được ông Trần Công P1 và bà Hồ Thị N chuyển nhượng lại nhà đất này.

Năm 2014, bà P khởi kiện ông B và bà N3 đến Tòa án nhân dân quận N yêu cầu trả lại nhà đất nêu trên. Trong quá trình giải quyết tại Tòa án nhân dân quận N đã bác yêu cầu khởi kiện của bà P. Sau đó Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã hủy bản án sơ thẩm. Sau khi chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân quận N để giải quyết lại thì Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng do bà P có yêu cầu hủy quyết định cá biệt nên thuộc thẩm quyền của Tòa án thành phố, do đó hướng dẫn nguyên đơn rút đơn khởi kiện. Vì vậy nguyên đơn đã rút đơn khởi kiện và nộp lại đơn khởi kiện đến Tòa án thành phố Đà Nẵng.

Theo các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập cũng như của nguyên đơn cung cấp thể hiện, quá trình sử dụng đất ông Trần Công P1 đã kê khai với Ủy ban nhân dân xã H diện tích đất 160m² thuộc thửa đất 837, tờ bản đồ số 3 tại Đ,

H, H (kê khai quyền sử dụng đất theo Chỉ thị 299/TTg) mà bà P mua của ông V bà T vào diện tích đất của ông P1 đang sử dụng, sau đó ông P1 được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/4/1995 với diện tích đất 442m² thuộc thửa đất số 989, tờ bản đồ số 06 tại Đ, H, H (kê khai quyền sử dụng đất theo Nghị định 64/CP).

Năm 2002 ông P1 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 442m² cho chị dâu là bà Huỳnh Thị T và em gái Trần Thị N2 - ông Huỳnh Quốc T2. Sau khi lô đất này bị giải tỏa thì bà T, bà N2 và ông T2 được bố trí hai lô đất tại đường 7,5m tại Khu dân cư làng đá Mỹ nghệ non nước theo Quyết định số 5247/QĐ-UB ngày 10/7/2009 của UBND quận N và tiền đền bù đất.

Theo đơn khởi kiện bà Phạm Thị Lan P yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Công P1 (Trần Thanh P1), bà Hồ Thị N, bà Huỳnh Thị T, bà Trần Thị N2 và ông Huỳnh Quốc T2 trả lại cho bà P diện tích đất 160m² tại thửa đất số 989, tờ bản đồ số 06 tại thôn Đ, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (nay thuộc đường Hoàng Bình Chính, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng); Yêu cầu ông Trần Công P1 và bà Hồ Thị N bồi thường giá trị thiệt hại đối với tài sản, vật kiến trúc trên đất là một căn nhà gạch, mái ngói diện tích 32m² và tường rào khuôn viên thửa đất nêu trên khoảng 100.000.000 đồng; Yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Công P1, bà Hồ Thị N với bà Huỳnh Thị T, bà Trần Thị N2 và ông Huỳnh Quốc T2 liên quan đến thửa đất đang tranh chấp. Đồng thời hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1424/QSDĐ241/QĐ-UB ngày 24.4.1995 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Trần Thanh P1.

Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, đại diện ủy quyền của bà P là ông T và bà L rút và thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện như sau:

Rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bồi thường giá trị ngôi nhà gạch mái ngói và vật kiến trúc trên đất là 100.000.000 đồng;

Giữ nguyên yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Trần Công P1 và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2002 giữa ông Trần Công P1 với bà Huỳnh Thị T;

Thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện đó là: Quá trình thu thập chứng cứ của Tòa án mà nguyên đơn có yêu cầu sao chụp được thể hiện diện tích đất tranh chấp của nguyên đơn đã được ông P1 chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị T và diện tích đất này đã bị nhà nước thu hồi, do đó nguyên đơn không yêu cầu ông P1 bà N trả lại diện tích đất tranh chấp mà yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận N cấp cho bà Huỳnh Thị N1 và buộc bà N1 phải trả lại số tiền nhận bồi thường diện tích đất 160m² là 79.040.000 đồng

và trả lại lô đất tái định cư mà nhà nước đã cấp với diện tích 100m² thuộc thửa số 63, tờ bản đồ B2.5 Khu Dân cư làng đá M đường H, phường H, quận N cho bà P; bà P sẽ hoàn trả lại số tiền cho bà N1 đã nộp chuyển quyền sử dụng đất là 120.780.000 đồng.

Đối với việc ông P1 lấy đất của bà P chuyển nhượng cho bà T (N1) không đúng thì ông P1 có nghĩa vụ trả lại giá trị đất cho bà T.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trần Công P1, bà Hồ Thị N, bà Huỳnh Thị T, bà Trần Thị N2 và ông Huỳnh Quốc T2 được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt không có lý do nên không có lời khai của những người này.

Người có quyền lợi; nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện H có Công văn số 1016/UBND-TNMT ngày 14/6/2018 với nội dung như sau:

Thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Công P1 là trên cơ sở đề nghị của Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của xã H (cũ) thì Ủy ban nhân dân huyện ban hành Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhân dân trên toàn xã theo diện đại trà, vì vậy không có hồ sơ của từng hộ gia đình và cá nhân.

Ông Hà Thanh V được ủy ban nhân dân huyện H (cũ) giao đất để xây dựng nhà ở theo Quyết định số 401/QĐ-UB ngày 09/4/1993 với diện tích là 160m², Ủy ban nhân dân huyện H (cũ) đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Công P1 (theo đề nghị của Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã H) mà chồng lên diện tích đã được giao cho ông Hà Thanh V tại Quyết định 401/QĐ-UB ngày 09/4/1993 thì phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông P1 vì theo khoản 7 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Nhà nước giao quyền sử dụng đất là việc Nhà nước ban hành quyết định giao đất để trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất”.

Trong trường hợp ông Hà Thanh V được Ủy ban nhân dân huyện H (cũ) giao đất để xây dựng nhà ở trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Công P1, vì vậy phải hủy Giấy chứng nhận của ông Trần Công P1 đối với diện tích đất 160m² đã giao cho ông Hà Thanh V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường H có Công văn số 776/UBND ngày 11/10/2018 với nội dung như sau:

Ngày 12/4/2002 Ủy ban nhân dân xã H có xác nhận việc chuyển nhượng

quyền sử dụng đất đối với thửa đất 989, tờ bản đồ số 6, diện tích 422m², tại phường H, quận N (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 24/4/1995 cho hộ ông Trần Thanh P1) giữa bên chuyển nhượng hộ ông Trần Thanh P1 với hộ nhận chuyển nhượng là bà Huỳnh Thị T, bà Trần Thị N2 và ông Huỳnh Quốc T2 hay không thì chúng tôi không rõ vì không có hồ sơ lưu trữ tại Ủy ban nhân dân phường.

Việc thu hồi đất nêu trên cũng như bồi thường giá trị nhà đất, cấp đất tái định cư thì Tòa án liên hệ với Ban giải phóng mặt bằng quận N để sao lục, ủy ban nhân dân phường không lưu trữ hồ sơ này.

Hiện nay toàn bộ thửa đất tranh chấp nêu trên đã thu hồi giải phóng mặt bằng và thành khu đất tái định cư do Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng quản lý.

Người có quyền lợi, nghĩa, vụ liên quan ông Nguyễn Long B, bà Thái Thị N3, ông Hà Thanh V, bà Nguyễn Thị Bích T, Ủy ban nhân dân quận N, Ban Giải phóng mặt bằng quận N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt nên không có lời khai.

Tại Bản án dân sự thẩm số 75/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

Căn cứ: Điều 136, 707, 708 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 130, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 34, 147, 165, 227, Điều 244, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

I. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Lan P về việc yêu cầu ông Trần Công P1 và bà Hồ Thị N bồi thường giá trị ngôi nhà gạch mái ngói và vật kiến trúc trên đất tranh chấp là 100.000.000 đồng.

II. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Lan P đối với ông Trần Công P1, bà Huỳnh Thị N1 (T).

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/4/2002 vô hiệu một phần đối với diện tích đất ông Trần Công P1 chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị T.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 778310 do ủy ban nhân dân quận N cấp cho bà Huỳnh Thị N1 ngày 15/8/2011.

3. Bà Huỳnh Thị N1 (T) có nghĩa vụ trả số tiền giải tỏa đền bù đất là 79.040.000 đồng và trả lô đất 63 B2.5, diện tích 100m² thuộc thửa số 63, tờ bản đồ B2.5 Khu Dân cư làng đá M đường H, phường H, quận N cho bà Phạm Thị

Lan P.

4. Bà Phạm Thị Lan P được quyền sử dụng lô đất diện tích 100m² thuộc thửa số 63, tờ bản đồ B2.5 Khu Dân cư làng đá M đường H, phường H, quận N. Đồng thời bà Phạm Thị Lan P được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Bà Phạm Thị Lan P có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Thị N1 (T) số tiền đã nộp tiền chuyển quyền sử dụng đất tái định cư là 120.780.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu bảy trăm tám mươi ngàn đồng)

6. Ông Trần Công P1 có nghĩa vụ trả cho Huỳnh Thị N1 (T) số tiền 4.208.220.000 đồng (Bốn tỷ hai trăm lẻ tám triệu hai trăm hai mươi ngàn đồng),

7. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền trên cho đến khi thi hành án xong thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí; chi phí tố tụng khác; và quyền kháng cáo.

Ngày 25/12/2019 bị đơn ông Trần Công P1, bà Huỳnh Thị N1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay:

Bị đơn ông Trần Công P1, bà Huỳnh Thị N1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn bà Phạm Thị Lan P vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Ý kiến của ông Trần Thanh S: Về nguồn gốc đất mẹ ông được thừa hưởng từ gia đình phía nội, chứ không phải mua bán hay nhận chuyển nhượng từ ông P1. Cụ thể do ông Trần Công P1 làm Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 12/4/2002 giữa ông P1, bà T và bà N2 thể hiện nội dung: ông P1 chuyển nhượng cho em là bà Trần Thị N2 12 mét chiều ngang, phía Tây giáp nhà ông Hậu, tính trở ra phía Bắc với số tiền đã nhận 20.000.000 đồng; còn lại 8 mét chiều ngang (theo sơ đồ trong đơn) giao lại cho chị dâu Huỳnh Thị T (không có việc mua bán, chuyển nhượng), được Ủy ban nhân dân phường H xác nhận ngày 12/4/2002. Việc bà P tranh chấp đất với Mẹ tôi là không đúng; vì trước đây bà P làm Đơn khởi kiện ông Nguyễn Long B và bà Thái Thị N3; sau đó, không được mới làm đơn khởi kiện lại Mẹ tôi. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Mẹ tôi, bác yêu cầu khởi kiện của bà P.

Ý kiến của bà Huỳnh Thị N: Việc chồng tôi là ông Trần Công P1 tiến hành kê khai đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng qui định về pháp luật đất đai. Từ trước cho đến khi phát sinh tranh chấp gia đình chưa nhận bất kỳ quyết định thu hồi đất nào của Nhà nước. Chồng tôi chỉ giao đất lại cho em tôi là bà N1 chứ không có việc mua bán, nên Toà án cấp sơ thẩm buộc tôi phải trả lại cho bà N1 số tiền 4.208.220.000 đồng là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của chồng tôi, bác yêu cầu khởi kiện của bà P.

Ý kiến của bà Nguyễn Hiền L và ông Phan Mậu T: Theo nội dung kháng cáo của bị đơn ông Trần Công P1, bà Huỳnh Thị N1 là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng từ lúc thụ lý vụ án cho đến khi xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Về nguồn gốc lô đất tranh chấp là do bà Phạm Thị Lan P nhận chuyển nhượng lại của ông Hà Thanh V và bà Nguyễn Thị Bích T, trên đất có ngôi nhà; từ khi nhận chuyển nhượng cho đến khi phát sinh tranh chấp bà P vẫn thực hiện nộp thuế sử dụng đất cho Nhà nước; vì vậy yêu cầu khởi kiện của bà P là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm cả ông S là người đại diện theo ủy quyền của bà N1 và bà N đều thừa nhận giữa hai bên không có việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà N1 và ông P1, sửa bản án sơ thẩm.

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, lời khai của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Công P1, bà Huỳnh Thị N1 đề nghị Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông bà, sửa bản án dân sự sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay vắng mặt bị đơn ông Trần Công P1 và một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, đây là phiên tòa được triệu tập hợp lệ lần thứ 2; do đó, căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự theo qui định.

[2] Về nội dung vụ án: Xét nguồn gốc và quá trình sử dụng đất tranh chấp: Nguyên nguồn gốc thửa đất là của ông Hà Thanh V được Ủy ban nhân dân huyện H cấp đất theo Quyết định số 401/QĐ-UB ngày 09/4/1993. Theo nội dung của quyết định này thể hiện: *“Nay thu hồi diện tích đất 160m², đất cát của xã H tại thôn Đ, tờ bản đồ 3, thửa 837 giao cho ông Hà Thanh V xây dựng nhà ở theo Đơn xin ngày 21/7/1992, có sơ đồ cấp đất kèm theo”*.

[3] Ông Hà Thanh V và bà Nguyễn Thị Bích T đã xây dựng nhà và sinh sống ổn định; đến ngày 16/11/1996 có Đơn xin bán nhà và lập Biên bản thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Lan P được Ủy ban nhân dân xã H xác nhận ngày 27/11/1996. Bà P khai do điều kiện công việc và gia đình nên không ở thường xuyên trên nhà đất này, có nhờ người trông hộ. Như vậy, có căn cứ xác định ngày 16/11/1996 ông V và bà T có chuyển nhượng cho bà P một ngôi nhà cấp 4 và diện tích đất 160m² thuộc thửa 989, tờ bản đồ số 6 tại Đ xã H huyện H.

[4] Đến năm 2011 bà P phát hiện ông Trần Thanh P1 đã tự ý kê khai diện tích đất này vào cùng diện tích đất của ông P1 và đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/4/1995. Vì vậy, bà P đã gửi đơn khiếu nại đến chính quyền địa phương và nhiều cơ quan chức năng khác nhưng vẫn chưa được giải quyết nên năm 2014 bà P làm đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân quận N. Đến năm 2017 bà P khởi kiện lại tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

[5] Hội đồng xét xử nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào Công văn số 1016/UBND-TNMT ngày 14/6/2018 của Ủy ban nhân dân huyện H về việc trả lời cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, (có nội dung: *Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Công P1 là trên cơ sở đề nghị của Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của xã H (cũ), Ủy ban nhân dân huyện H đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhân dân trên toàn xã theo diện đại trà, vì vậy không có hồ sơ từng hộ. Ông Hà Thanh V được Ủy ban nhân dân huyện H giao đất để xây dựng nhà ở theo Quyết định số 401/QĐ-UB ngày 09/4/1993 với diện tích đất 160m², Ủy ban nhân dân huyện H (cũ) đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P1 mà chồng lên diện tích đất Ủy ban giao cho ông V thì phải hủy Giấy chứng nhận đối với diện tích đất 160m² tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông P1. Trường hợp ông V được Ủy ban nhân dân huyện H giao đất để xây dựng nhà ở trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P1 thì phải hủy Giấy chứng nhận đã cấp cho ông P1 đối với diện tích đất 160m² đã giao cho ông V.*) Đồng thời, căn cứ vào Quyết định 962/QĐ-CCT ngày 13/4/2011 của Chi cục thuế quận N

xử phạt, truy thu tiền thuế đất do bà P chậm nộp nhiều năm, xác định diện tích đất bà P tranh chấp là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà P là có cơ sở.

[6] Theo Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 12/4/2002 giữa ông P1, bà T và bà N2 thể hiện nội dung: ông P1 chuyển nhượng cho em là bà Trần Thị N2 12 mét chiều ngang, phía Tây giáp nhà ông Hậu, tính trở ra phía Bắc với số tiền đã nhận 20.000.000 đồng; còn lại 8 mét chiều ngang giao lại cho chị dâu Huỳnh Thị T, được Ủy ban nhân dân phường H xác nhận ngày 12/4/2002. Do đó, Ban Giải tỏa đền bù các dự án đầu tư xây dựng thành phố Đà Nẵng đã áp giá đền bù và Ban quản lý dự án S đã bố trí đất tái định cư cho bà T (bà N1) ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà P. Tại sơ đồ hiện trạng của thửa đất tranh chấp thể hiện vị trí đất bà P tranh chấp là vị trí đất ông P1 đã chuyển nhượng cho bà T 160m². Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Giấy chuyển nhượng đất ngày 12/4/2002 là vô hiệu đối với phần diện tích đất mà ông P1 chuyển nhượng cho bà T là phù hợp với quy định tại Điều 136 của Bộ luật Dân sự năm 1995.

[7] Xét thấy, trường hợp ông P1 không tự ý kê khai đất của bà P đã nhận chuyển nhượng từ ông V thì bà P sẽ được làm thủ tục đền bù giải tỏa, nhận tiền đền bù của diện tích đất 160m² và nhận đất tái định cư theo quy định của pháp luật. Hiện nay bà N1 (T) đã nhận tiền đền bù diện tích đất 160m² là 79.040.000 đồng và nhận một lô đất tái định cư số 63 B2.5 đường 7,5m diện tích 100m², đồng thời được Ủy ban nhân dân quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như nhận định trên Giấy chuyển nhượng 12/4/2002 là vô hiệu một phần đối với diện tích đất mà ông P1 chuyển nhượng cho bà T nên nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Huỳnh Thị N1 là có căn cứ. Đối với số tiền bà N1 đã nhận đền bù đối với diện tích đất 160m² là 79.040.000 đồng và nhận lô đất tái định cư số 63 B2.5 diện tích 100m² tại đường Hoàng Bình Chính, phường H quận N thì bà N1 phải có nghĩa vụ trả lại cho bà P. Đối với số tiền bà N1 đã nộp chuyển quyền sử dụng đất của lô đất 63 B2.5 đường 7,5m là 120.780.000 đồng theo Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số 154/HĐ-GĐ ngày 29/6/2011 thì bà P phải có nghĩa vụ trả lại số tiền này cho bà N1.

[8] Quá trình giải quyết vụ án ông P1, bà N1 (T) cố tình vắng mặt nên Tòa án cấp sơ thẩm không xác định được có việc nhận chuyển nhượng hay không hoặc nếu có thì số tiền chuyển nhượng là bao nhiêu nên để đảm bảo quyền lợi của bà N1 đã buộc ông P1 có nghĩa vụ trả lại giá trị lô đất tái định cư theo giá thị trường sau khi trừ đi số tiền đã nộp chuyển quyền sử dụng đất là 4.208.220.000 đồng (4.329.000.000 đồng - 120.780.000 đồng = 4.208.220.000 đồng) cho bà N1 là phù hợp.

[9] Tuy nhiên, theo Đơn kháng cáo của đồng bị đơn và tại phiên toà phúc thẩm hôm nay, đã xác định giữa ông Trần Công P1 và bà Huỳnh Thị N1 không có việc mua bán, chuyển nhượng 160m² đất. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo phần Bản án dân sự sơ thẩm tuyên buộc ông P1 phải có nghĩa vụ trả cho bà N1 số tiền 4.208.220.000 đồng là có căn cứ cần chấp nhận.

[10] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Công P1, bà Huỳnh Thị N1, ý kiến của Kiểm sát viện là phù hợp, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của đồng bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm.

[11] Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Trần Công P1, bà Huỳnh Thị N1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 136, 707, 708 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 130, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/UBTVQH 14 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Công P1, bà Huỳnh Thị N1 (T); sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Lan P về việc yêu cầu ông Trần Công P1 và bà Hồ Thị N bồi thường giá trị ngôi nhà gạch mái ngói và vật kiến trúc trên đất tranh chấp là 100.000.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Lan P đối với ông Trần Công P1, bà Huỳnh Thị N1 (T).

3.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/4/2002 vô hiệu một phần đối với diện tích đất ông Trần Công P1 chuyển giao lại cho bà Huỳnh Thị N1 (T).

3.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 778310 do Ủy ban nhân dân quận N cấp cho bà Huỳnh Thị N1 (T) ngày 15/8/2011.

3.3. Bà Huỳnh Thị N1 (T) có nghĩa vụ trả số tiền giải tỏa đền bù đất là 79.040.000 đồng và trả lô đất 63 B2.5, diện tích 100m² thuộc thửa số 63, tờ bản đồ B2.5 Khu Dân cư làng đá M đường H, phường H, quận N cho bà Phạm Thị Lan P.

3.4. Bà Phạm Thị Lan P được quyền sử dụng lô đất diện tích 100m² thuộc thửa số 63, tờ bản đồ B2.5 Khu Dân cư làng đá M đường H, phường H, quận N. Đồng thời bà Phạm Thị Lan P được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3.5. Bà Phạm Thị Lan P có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Thị N1 (T) số tiền đã nộp tiền chuyển quyền sử dụng đất tái định cư là 120.780.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu bảy trăm tám mươi ngàn đồng).

3.7. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền trên cho đến khi thi hành án xong thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí định giá tài sản tranh chấp là 12.000.000 đồng bà Phạm Thị Lan P tự nguyện chịu (đã nộp tạm ứng và đã chi xong).

5. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị Lan P phải chịu án phí là 6.039.000 đồng nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí 10.400.000 đồng theo Biên lai thu số 001244 ngày 01/12/2017 tại Cục Thi hành án Dân sự thành phố Đà Nẵng. Hoàn trả cho bà P 4.361.000 đồng. Ông Trần Công P1 và bà Huỳnh Thị N1 được miễn án nộp án phí.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Công P1 và bà Huỳnh Thị N1 không phải chịu.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đà Nẵng;
- Cục THADS tỉnh 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**

(Đã ký)

Võ Ngọc Thông