
Bản án số: 12/2022/DS-ST
Ngày 23 tháng 3 năm 2022

V/v “*Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất;
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền
và tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Chí Trung

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Viết Dũng

Ông Đặng Công Thắng

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bình - Cán bộ TAND TP Đà Nẵng.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Nguyễn Thị Trâm-Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 23 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 53/2019/TLST-DS ngày 22 tháng 10 năm 2021 về việc “*Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền và tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 04/2022/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 02 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 09/2022/QĐ-ST ngày 23 tháng 02 năm 2022 giữa:

-Nguyên đơn: Ông Trần Văn K, sinh năm: 1956 và bà Phan Thị H, sinh năm: 1955.

Cùng địa chỉ: Số X3, đường H, phường T, quận K, thành phố Đà Nẵng.

-Bị đơn: Ông Lê N, sinh năm: 1963-Bà Phan Thị T, sinh năm: 1961.

Cũng địa chỉ: Tổ X6, thôn T, xã S, huyện V, thành phố Đà Nẵng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ủy ban nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng.

Địa chỉ: Số X8, đường S, quận C, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số: 483A/GUQ-UBND ngày 23 tháng 3 năm 2022):

Bà Nguyễn Thị Bích K-Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường quận C.

2/ Ban Giải phóng Mặt bằng quận C , thành phố Đà Nẵng.

Địa chỉ: Số X8, đường S, quận C, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 20 tháng 01 năm 2022):

Ông Ngô Văn H-Phó trưởng Bộ phận Nghiệp vụ BT TĐC.

NỘI DUNG VỤ ÁN

-Nguyên đơn ông Trần Văn K và bà Phan Thị H trình bày:

Năm 2001 vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng của ông Lê N và bà Phan Thị T 144m² đất tại tổ 36, khối P, phường M, quận C, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00616 do Ủy ban dân huyện V cấp cho ông N (Lê Văn N) ngày 6 tháng 12 năm 1996.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường M ngày 29 tháng 6 năm 2001 và có đóng dấu của Sở Địa chính Nhà đất thành phố Đà Nẵng.

Sau khi ký hợp đồng, chúng tôi đã giao đủ tiền cho ông N-bà T nhưng ông N-bà T vẫn chưa tiến hành các thủ tục chỉnh lý biến động sang tên cho chúng tôi.

Năm 2002, vợ chồng tôi có mua thêm của ông N-bà T 15m² đất liền kề, theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18 tháng 11 năm 2002.

Như vậy tổng diện tích chúng tôi nhận chuyển nhượng là 159m² với tổng số tiền là 54.000.000đ. Chúng tôi đã thanh toán tiền đầy đủ.

Năm 2011 thực hiện Dự án Khu đô thị B, nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích đất của ông N-bà T, trong đó có phần đất mà chúng tôi đã nhận chuyển nhượng. Theo

đề nghị của ông N là để ông xây tường rào trên phần 15m²đất mà chúng tôi nhận chuyển nhượng sau này để tăng thêm tiền đền bù, chúng tôi đồng ý.

Chúng tôi và ông N-bà T đều nộp hồ sơ kê khai giải tỏa đền bù đối phần đất thuộc quyền sử dụng của mình nhưng ông N-bà T đã tự ý loại hồ sơ của chúng tôi để nhận tiền riêng mà không hề thông báo cho chúng tôi biết.

Đồng thời, đối với lô đất tái định cư mà vợ chồng tôi được bố trí, ông N-bà T chiếm dụng và chuyển nhượng lại cho người khác. Số tiền hỗ trợ bồi thường của chúng tôi là 30.000.000đ, ông N quản lý chiếm giữ.

Vợ chồng tôi có yêu cầu Ủy ban nhân dân quận C giải quyết thì vào ngày 11 tháng 6 năm 2019 tại phiên họp do UBND quận C chủ trì, ông N-bà T thống nhất là giao cho chúng tôi một lô phụ đường 5,5m và ủy quyền cho chúng tôi làm các thủ tục liên quan.

Ngày 09 tháng 8 năm 2019 tại Ban Giải phóng Mặt bằng quận C, ông Nguyễn H là người mua Phiếu lô đất này của ông N-bà T đã trả lại Phiếu phân lô X25, Khu X7, Khu số X6-Trung tâm Đô thị B cho chúng tôi. Đồng thời ngày 08 tháng 8 năm 2019 ông N-bà T đã lập giấy ủy quyền, được UBND phường M chứng thực, ủy quyền cho chúng tôi nhận giấy chứng nhận QSD đất.

Các bên thống nhất là sau khi có giấy chứng nhận QSD đất thì ông N-bà T phải có trách nhiệm ký hồ sơ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho chúng tôi. Tuy nhiên ông N-bà T tìm mọi lý do, trốn tránh việc ký các thủ tục sang tên lô đất cho chúng tôi theo Biên bản ngày 09/8/2019.

Ngoài ra, vào ngày 25/11/2011, ông N-bà T có mượn của chúng tôi 50.000.000đ, hẹn đến ngày nhận tiền đền bù sẽ trả nhưng đến nay vẫn không trả.

Nay, chúng tôi yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất tại lô đất X25, Khu X-7, Khu số X 6-Trung tâm Đô thị B cho chúng tôi; Hủy giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông N-bà T; Buộc ông N-bà T chuyển giao quyền sử dụng đối với lô đất cho chúng tôi; Buộc ông N-bà T trả lại cho chúng tôi 50.000.000đ tiền mượn và 30.000.000đ tiền đền bù.

-Bị đơn, ông Lê N trình bày:

Vì đất vợ chồng ông Trần Văn K là đất hồ sơ 03 lá nên không ảnh hưởng đến gia đình tôi. Tôi từ chối mọi hành vi giấy tờ liên quan đến Tòa án.

-Bị đơn, bà Phan Thị T trình bày:

Theo ý nguyện của chồng tôi là ông Lê N, tôi từ chối mọi loại giấy tờ liên quan đến Tòa án.

-Đại diện Ban giải phóng mặt bằng quận C trình bày:

Việc vợ chồng ông K-bà H đã nhận chuyển nhượng đất của ông N-bà T đã được các cơ quan có thẩm quyền xác nhận, thể hiện tại các văn bản gửi cho Tòa án.

Nay đại diện Ban giải phóng mặt bằng quận C đề nghị Tòa án giải quyết dứt điểm vụ án theo biên bản đã họp thống nhất trước đây. Ban giải phóng mặt bằng quận không có ý kiến gì.

-Ủy ban nhân dân quận C không có lời khai tại hồ sơ vụ án.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến về tố tụng và nội dung vụ án:

+Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán:

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành phân công thẩm phán giải quyết; trong thời hạn chuẩn bị xét xử đã tiến hành mở phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải để các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án; tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ tại các cơ quan có thẩm quyền; lấy lời khai của đương sự; xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp; cấp, tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng cho đương sự; chuyển hồ sơ và tài liệu cho VKS nghiên cứu... theo thủ tục sơ thẩm đảm bảo đúng quy định của BLTTDS.

+Việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

+Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử, nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng và đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định tại các Điều 71, Điều 73 BLTTDS. Riêng bị đơn ông Lê N,

bà Phan Thị T mặc dù được Tòa án triệu tập, cấp, tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng đầy đủ nhưng không có mặt theo yêu cầu của Tòa án là chưa thực hiện đúng quy định về quyền và nghĩa vụ của bị đơn tại Điều 72 BLTTDS.

+Về việc giải quyết vụ án: Nguyên thửa đất số 106, tờ bản đồ số 73, diện tích 80m², tọa lạc tại lô số X25, khu X7, khu số X6 – TT Đô thị B, phường M, quận C, thành phố Đà Nẵng do UBND quận C cấp ngày 04/11/2019, đứng tên ông Lê N, bà Phan Thị T, có nguồn gốc từ việc giải tỏa thửa đất số X99, tờ bản đồ số X6, tại tổ X1, phường M, quận C, thành phố Đà Nẵng, cụ thể:

Ngày 29/6/2001, ông K-bà H nhận chuyển nhượng 144m² đất trong tổng diện tích đất tại thửa 999, tờ bản đồ số 06 của ông N, bà T. Ngày 18/11/2002, ông K-bà H nhận chuyển nhượng thêm 15m²; Tổng diện tích ông K-bà H nhận chuyển nhượng là 159m² (có có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác nhận của UBND phường M). Sau khi nhận chuyển nhượng, ông K-bà H đã đăng ký tạm trú ở địa chỉ trên và chuẩn bị làm nhà, tuy nhiên, năm 2011, thửa đất X99, tờ bản đồ số X6 bị giải tỏa toàn bộ. Khi thực hiện kê biên, giải tỏa và bố trí đất tái định cư, chủ đầu tư dự án đã quy chủ các lô đất tái định cư, tiền đền bù cho ông N, bà T mà không xem xét bố trí đất tái định cư và chi trả tiền đền bù cho ông K-bà H.

Tại các buổi làm việc của Chủ tịch UBND quận C; Ban giải phóng mặt bằng quận C và các cơ quan ban ngành liên quan quận C, vợ chồng ông Lê N và ông Nguyễn H (người đặt cọc và giữ phiếu phân lô đất 325) thống nhất giao cho vợ chồng ông K 01 lô phụ đường 5,5m đồng thời vợ chồng ông N đồng ý ủy quyền để vợ chồng ông K đi nộp thuế, làm các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất phụ trên; sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông N, bà T phải có trách nhiệm làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất trên cho vợ chồng ông K-bà H. Tuy nhiên, ông N, bà T không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất này cho ông K-bà H là vi phạm cam kết đã được các bên thống nhất trước đó, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông K-bà H.

Ông K-bà H khởi kiện yêu cầu công nhận lô đất tái định cư số X25, thuộc quyền sử dụng của ông, bà là có căn cứ chấp nhận; theo đó, hủy giấy chứng nhận chứng nhận QSD của lô đất số X25, do UBND quận C cấp lần đầu cho ông Lê N, bà Phan Thị T, để ông K-bà H liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất này.

Đối với yêu cầu buộc ông N, bà T trả lại số tiền 80.000.000đ thì thấy: Tại giấy mượn tiền lập ngày 25/11/2011, mặc dù chỉ có ông N xác nhận có mượn 50.000.000đ, không xác định thời hạn trả nhưng hẹn khi nghiệm thu đất và nhà sẽ thanh toán, không có lãi suất. Theo trình bày của ông K-bà H tại phiên tòa, việc mượn tiền bà T biết, mục đích mượn là để sửa nhà, ông N hẹn khi nghiệm thu đất và nhà sẽ trả lại khoản tiền này nên được xác định đây là nợ chung của ông N, bà T. Do đó, yêu cầu buộc ông N và bà T phải trả lại cho ông K-bà H 50.000.000đ là có cơ sở.

Đối với yêu cầu buộc ông N, bà T trả lại tiền bồi thường 30.000.000đ: Tại biên bản làm việc ngày 09/8/2019, cơ quan chức năng xác định 30.000.000đ là tiền bồi thường do thu hồi đất của ông K-bà H và ông N cũng thống nhất nội dung này do đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của ông K-bà H.

Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền; tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

-Về chứng cứ:

Những sự kiện không cần phải chứng minh:

Hộ ông Lê N được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với lô đất có diện tích 4550m², thửa số X99, tờ bản đồ số X6, tại xã M, huyện V (cũ).

Ngày 29 tháng 6 năm 2001 ông Lê N bà Phan Thị T có “*Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” chuyển nhượng cho ông Trần Văn K và bà Phan Thị H 144m², được UBND phường M xác nhận ngày 29 tháng 6 năm 2001.

Ngày 29 tháng 6 năm 2001 ông Lê N-bà Phan Thị T và ông Trần Văn K-bà Phan Thị H lập “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” kèm theo “*Sơ đồ vị trí khu đất xin chuyển nhượng quyền sử dụng*” được UBND phường M chứng thực ngày 29 tháng 6 năm 2001.

Những tình tiết các bên thống nhất, những tình tiết các bên không thống nhất:

Do ông Lê N và bà Phan Thị T không tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và không tham gia phiên tòa nên không xác định được những tình tiết các bên thống nhất và những tình tiết các bên không thống nhất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa; Sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án; Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:* Ngày 08 tháng 6 năm 2021 Tòa án nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng thụ lý vụ án “*Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền và tranh chấp hợp đồng hợp đồng vay tài sản*” theo Thông báo thụ lý vụ án số: 98/TB-TLVA. Ngày 07 tháng 9 năm 2021 ông Trần Văn K và bà Phan Thị H có “*Đơn yêu cầu bổ sung khởi kiện*” 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: CR 843461, ngày 04 tháng 11 năm 2019, do UBND quận C cấp lần đầu cho ông Lê N và bà Phan Thị T đối với lô đất đang tranh chấp. Ngày 29 tháng 9 năm 2021 Tòa án nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định chuyển vụ án số: 16/2021/QĐST, về việc “*Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền; tranh chấp hợp đồng hợp đồng vay tài sản và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân

thành phố Đà Nẵng giải quyết là theo quy định tại khoản 4, Điều 32 Luật tổ tụng hành chính; Khoản 4, Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] *Về việc xét xử vắng mặt bị đơn và người liên quan:* Ông Lê N và bà Phan Thị T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng ông N-bà T không tham gia tố tụng và không tham gia phiên tòa lần thứ nhất, lần thứ hai. Đại diện UBND quận C, thành phố Đà Nẵng, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Tòa án xét xử vắng mặt ông N-bà T và UBND quận C theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ngày 06 tháng 12 năm 1996 hộ ông Lê N được UBND huyện V (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số: 00616/QSĐĐ/1080.QĐUB đối với lô đất có diện tích 4550m², thửa số X99, tờ bản đồ số X6, tại xã M, huyện V, thành phố Đà Nẵng (cũ).

[2.2] Ngày 29 tháng 6 năm 2001 ông Lê N-bà Phan Thị T có “*Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, chuyển nhượng cho ông Trần Văn K và bà Phan Thị H 144m² đất, được UBND phường M xác nhận ngày 29 tháng 6 năm 2001. Cùng ngày 29 tháng 6 năm 2001 ông N-bà T và ông K-bà H lập “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” kèm theo “*Sơ đồ vị trí khu đất xin chuyển nhượng quyền sử dụng*” được UBND phường M chứng thực ngày 29 tháng 6 năm 2001.

[2.3] Theo ông K-bà H là trong khi các bên chưa làm thủ tục tách thửa thì toàn bộ diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số: 00616/QSĐĐ/1080.QĐ UB ngày 06 tháng 12 năm 1996 của hộ ông N bị giải tỏa, trong đó có diện tích ông K-bà H nhận chuyển nhượng vào năm 2001. Lẽ ra, ông K-bà H và ông N-bà T, mỗi bên tiến hành các thủ tục giải tỏa, nhận đất tái định cư nhưng ông N-bà T đã kê khai cả phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông K-bà H để nhận tiền đền bù và đất tái định cư. Còn ông N-bà T không tham gia tố tụng tại Tòa án mà chỉ có ý kiến là hồ sơ ba lá, nên ông N không chịu trách nhiệm.

[2.4] Xem xét “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 29 tháng 6 năm 2001 thì thấy:

[2.4.1] Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Trần Văn K-bà Phan Thị H với ông Lê N và bà Phan Thị T được xác lập vào năm 2001. Theo hướng dẫn tại tiểu mục 2.3, mục 2, phần II, Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông K-bà H với ông N-bà T là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993.

[2.4.2] Theo quy định tại b.2, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán TANDTC quy định về giải quyết các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất được xác lập từ sau ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì “Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6, tiểu mục 2.3 nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 luật đất đai 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này”.

[2.4.3] Điểm a.4 quy định “Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật đất đai năm 1987, Luật đất đai năm 1993, Luật đất đai năm 2003”. Điểm a.6 quy định: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền”.

[2.4.4] Đối chiếu các quy định trên thì “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 29 tháng 6 năm 2001 giữa ông N-bà T và ông K-bà H tại thời điểm giao kết không vi phạm quy định về điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 vì ông N đã được cấp giấy chứng nhận mà chỉ vi phạm quy định được hướng dẫn tại điểm a.6. Như vậy căn cứ theo quy định tại điểm b.2, tiểu mục 2.3, mục 2 phần II, Nghị quyết

02 nói trên thì “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa ông K-bà H với ông N-bà T, ngày 29 tháng 11 năm 2001, được UBND phường M chứng thực ngày 29 tháng 6 năm 2001, không coi là hợp đồng vô hiệu.

[2.5] Ngoài ra, trong quá trình tranh chấp, tại buổi làm việc do Ủy ban nhân dân quận C tổ chức ngày 11 tháng 6 năm 2019, ông N cũng thể hiện ý chí của mình là “*ông N thống nhất để lại lô phụ cho vợ chồng ông Kiệt bà Huê và ông N đồng ý ủy quyền cho ông Kiệt đi làm các thủ tục liên quan đến lô phụ*”. Tại buổi làm việc do Ban Giải phóng Mặt bằng quận C tổ chức ngày 09 tháng 8 năm 2019, ông N các bên thống nhất là “*sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Kiệt bà Huê liên hệ với ông N và bà T để làm thủ tục sang tên chuyển nhượng lô đất. ông N và bà T có trách nhiệm làm thủ tục ký hồ sơ sang tên chuyển quyền tại phòng công chứng cho ông K và bà H theo đúng quy định*”.

[2.6] Mặt khác, tại “*Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ngày 18 tháng 11 năm 2002, ông N-bà T có ghi chú việc chuyển nhượng thêm cho ông K-bà H 15m² đất và đã nhận đủ tiền chuyển nhượng của 159m² đất. Ông K-bà H hiện là người đang giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và là người đang trực tiếp quản lý sử dụng toàn bộ lô đất. Qua xem xét thực tế ngày 21 tháng 12 năm 2021 thì thửa đất hiện nay do ông K-bà H đang quản lý là thửa đất số: 106, tờ bản đồ 73, địa chỉ: Lô đất số X25; Phân khu X-7, Khu tái định cư số X6, Trung tâm Đô thị mới B, phường M, quận C, thành phố Đà Nẵng chính là thửa đất được UBND quận C, thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CX, cho ông Lê N và bà Phan Thị T ngày 04 tháng 11 năm 2019. Hiện nay, trên toàn bộ thửa đất, ông K-bà H đã rào chắn xác định ranh giới tứ cận, trồng các cây ăn quả và rau, hoa, quả.

[2.7] Khởi kiện của ông Trần Văn K và bà Phan Thị H đề nghị công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số: X06, tờ bản đồ X3, địa chỉ: Lô đất số X25; Phân khu X-7, Khu tái định cư số X6, Trung tâm Đô thị B, phường M, quận C, thành phố

Đà Nẵng là có căn cứ, HĐXX chấp nhận như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng.

[2.8] *Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất X25, Khu X-7, Khu số X6-Trung tâm Đô thị B thì thấy:*

[2.8.1] Sau khi giữa ông K-bà H và ông N-bà T xảy ra tranh chấp, UBND quận C và Ban Giải phóng Mặt bằng quận C nhiều lần giải quyết tranh chấp giữa hai bên. Qua đó, đã xác định được việc ông K-bà H nhận chuyển nhượng đất của ông N-bà T là có thật và hợp pháp nhưng UBND quận C cấp giấy chứng nhận cho ông N-bà T đối với thửa đất số: X06, tờ bản đồ X3, địa chỉ: Lô đất số X25; Khu số X 6-Trung tâm Đô thị B là cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng đối tượng.

[2.8.2] Tại phiên tòa, đại diện Ban Giải phóng Mặt bằng quận C cho rằng: Mặc dù, trong quá trình giải quyết tranh chấp, UBND quận C và Ban Giải phóng Mặt bằng quận C xác định được đối tượng được sử dụng lô đất là ông K-bà H nhưng theo trình tự là phải cấp cho ông N-bà T sau đó các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại công chứng nhưng không rõ lý do gì ông N-bà T không ký công chứng như đã thống nhất tại các cuộc họp. Đại diện Ban Giải phóng Mặt bằng quận C đồng ý với yêu cầu của ông K-bà H về việc hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông N-bà T.

[2.8.3] Do đó, HĐXX hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CR X, do UBND quận C cấp ngày 04 tháng 11 năm 2019, đứng tên ông Lê N, năm sinh: 1963, CMND số: X1; Địa chỉ thường trú: Thôn T, xã S, huyện V, thành phố Đà Nẵng và bà Phan Thị T, năm sinh: 1961; CMND số: X2; Địa chỉ thường trú: Thôn T, xã S, huyện V, thành phố Đà Nẵng đối với thửa đất số: X06, tờ bản đồ số: X3; Địa chỉ: Lô số X5, Phân khu X-7, Khu số X6-TT Đô thị B, phường M, quận C, thành phố Đà Nẵng; Diện tích: 80m²; hình thức: Sử dụng riêng; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

[2.8.4] Giao cho ông K-bà H quyền được liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đối với thửa đất số: X06, tờ bản đồ số: X3; Địa chỉ:

Lô số X25, Phân khu X-7, Khu số X6-TT Đô thị B, phường M, quận C, thành phố Đà Nẵng.

[2.8.5] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của ông K-bà H về việc hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông N-bà T.

[2.9] *Đối với yêu cầu buộc ông N-bà T trả 50.000.000đ tiền mượn và 30.000.000đ tiền đền bù thì thấy:*

[2.9.1] Căn cứ bản gốc “*Giấy mượn tiền*” ngày 25 tháng 11 năm 2011 do ông K-bà H cung cấp thì ông N có mượn của ông K-bà H 50.000.000đ. Tại giấy mượn tiền không có chữ ký của bà T. Tuy nhiên khi mượn, ông N hẹn là đến khi nghiệm thu đất và nhà giải tỏa sẽ thanh toán. Được hiểu sẽ dùng nguồn tiền là tài sản chung giữa ông N và bà T để trả. Do đó có căn cứ buộc ông N-bà T cùng có trách nhiệm trả cho ông K-bà H số tiền 50.000.000đ. ông K-bà H không yêu cầu tiền lãi chậm thanh toán.

[2.9.2] Tại “*Biên bản v/v họp Hội đồng GPMB giải quyết vướng mắc tại dự án Khu số X6 và số X7-TB*” do UBND quận C thực hiện ngày 03 tháng 01 năm 2019, Hội đồng kết luận: “*Ông Lê N có trách nhiệm trả lại cho bà H số tiền đất quy thành tiền là 30.369.000đ*”. Tại “*Biên bản làm việc v/v họp xử lý vướng mắc về việc mua bán đất giữa ông Lê N với các hộ liên quan*” do UBND quận C thực hiện ngày 11 tháng 6 năm 2019, ông N thống nhất ký vào biên bản là ông N có trách nhiệm trả lại cho ông K-bà H số tiền: 30.000.000đ.

[2.9.3] Tại phiên tòa, đại diện Ban Giải phóng Mặt bằng quận C xác định số tiền bồi thường giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ông K-bà H đã chuyển nhượng là 30.369.000đ. Số tiền này ông N đã nhận, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu này của ông K-bà H.

[2.9.4] Như vậy, có căn cứ xác định ông N đã nhận số tiền đền bù cho diện tích đất của ông K-bà H là 30.369.000đ. Số tiền 30.369.000đ nhận trong tổng số tiền đền bù cho ông N-bà T. Ông K-bà H yêu cầu ông N-bà T trả là có căn cứ, HĐXX chấp

nhận như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng. Tuy nhiên, tại phiên tòa, ông K-bà H chỉ yêu cầu ông N-bà T trả 30.000.000đ.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông K-bà H nên ông N-bà T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá. Các chi phí này, ông K-bà H đã tạm ứng, do đó ông N-bà T phải hoàn lại cho ông K-bà H, cụ thể: Chi phí định giá: 12.000.000đ theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000926 ngày 23 tháng 4 năm 2021 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá B; Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000đ theo Bảng kê tiền xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện V ngày 08/3/2021.

[4] Về án phí DSST: ông N-bà T phải chịu 300.000đ án phí DSST không giá ngạch đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của ông K-bà H, được HĐXX chấp nhận; ông N-bà T phải chịu 4.000.000đ án phí đối với tổng số tiền phải trả cho ông K-bà H.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 4, Điều 34 và Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 705, Điều 707 và Điều 713 Bộ luật dân sự 1995; Điều 255, Điều 471 và Điều 474 Bộ luật dân sự 2005; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Trần Văn K và bà Phan Thị H về việc *“Công nhận quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thực hiện nghĩa vụ trả tiền và tranh chấp hợp đồng vay tài sản”* đối với ông Lê N và bà Phan Thị T.

1.1 Công nhận thửa đất số: X06, tờ bản đồ số: X3; Địa chỉ: Lô số X25, Phân khu X-7, Khu số X6-TT Đô thị B, phường M, quận C, thành phố Đà Nẵng, thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn K và bà Phan Thị H.

1.2 Hủy *“Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”* số: CR X, do UBND quận C cấp ngày 04 tháng 11 năm 2019,

đứng tên ông Lê N, năm sinh: 1963, CMND số: X1; Địa chỉ thường trú: Thôn T, xã S, huyện V, thành phố Đà Nẵng và bà Phan Thị T, năm sinh: 1961; CMND số: X2; Địa chỉ thường trú: Thôn T, xã S, huyện V, thành phố Đà Nẵng đối với thửa đất số: X06, tờ bản đồ số: X3; Địa chỉ: Lô số X5, Phân khu X-7, Khu số X6-TT Đô thị B, phường M, quận C, thành phố Đà Nẵng

1.3 Ông Trần Văn K và bà Phan Thị H được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đối với thửa đất số: X06, tờ bản đồ số: X3; Địa chỉ: Lô số X25, Phân khu X-7, Khu số X6-TT Đô thị B, phường M, quận C, thành phố Đà Nẵng.

1.4 Buộc ông Lê N và bà Phan Thị T hoàn cho ông Trần Văn K và bà Phan Thị H 30.000.000đ tiền đền bù giải tỏa và 50.000.000đ tiền mượn.

2/ Chi chí tổ tụng:

2.1 Buộc ông Lê N và bà Phan Thị T hoàn cho ông Trần Văn K và bà Phan Thị H số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 2.000.000đ.

2.2 Buộc ông Lê N và bà Phan Thị T hoàn cho ông Trần Văn K và bà Phan Thị H số tiền chi phí định giá tài sản: 12.000.000đ.

3/ Kể từ khi ông Trần Văn K và bà Phan Thị H yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Lê N và bà Phan Thị T 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.

4/ Án phí DSST, ông Lê N và bà Phan Thị T phải nộp số tiền: 4.300.000đ.

5/ Trong trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, 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.

6/ Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận (hoặc niêm yết) bản án.

Nơi nhận

- Các đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- Chi cục THA quận C;
- Cục THADS TP Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)
Trương Chí Trung**