TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 82/2018/DS-ST
Ngày: 27/11/2018
V/v Tranh chấp trả lại nhà đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt".

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 sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Hiếu
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đặng Công Thắng
Bà Trịnh Thị Hương

- Thư ký ghi biên bản phiên toà: Ông Phạm Đình Nam - Cán bộ Tòa án.

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

Ngày 27 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 05/2018/TLST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2018 về việc "*Tranh chấp trả lại nhà đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 72/2018/QĐXXST-DS ngày 07/11/2018, Quyết định hoãn phiên tòa số: 66/2018/QĐST-DS ngày 19/11/2018, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Võ Thanh T, sinh năm 1990; địa chỉ: số 153 đường T, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Hà Văn C, sinh năm 1972 và bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm: 1975, cùng địa chỉ: 173/20 T, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

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

1. Ông Võ Văn T, sinh năm: 1965, vắng mặt.

2. Bà Phan Thị L, sinh năm: 1972, có mặt.

Cùng địa chỉ: 153 đường T, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng.

3. Ông Võ Văn T, sinh năm: 1984, địa chỉ: số 151, T, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, địa chỉ: Trung tâm hành chính thành phố, số 24 Trần Phú, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thành Q– Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận C, theo Giấy ủy quyền số 269/STNMT-TTr ngày 26/01/2018 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo trong đơn khởi kiện ngày 01/11/2017, bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa Ông Võ Thanh T - nguyên đơn trình bày:*

Nguyên trước đây cha, mẹ ông T (ông Võ Văn T, bà Phan Thị L) có ngôi nhà và đất được xây dựng trên diện tích đất 238,6m^2 thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 16, tại địa chỉ tổ 26, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 680825 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 03/5/2017. Bà L làm thủ tục tách thửa lô đất trên thành 03 lô riêng biệt, tháng 06 năm 2017 và tặng cho ông T một lô đất có nhà được xây dựng trên diện tích đất 77,1m^2, thuộc thửa đất số 322, tờ bản đồ số 16. Sau khi làm thủ tục sang tên nhà và đất trên và được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 114445 ngày 26/7/2017 thì ông T biết, nhà và đất đó hiện nay do vợ chồng ông Hà Văn C và bà Nguyễn Thị Thu T đang ở và sử dụng. Ông T đã nhiều lần liên hệ với ông C và bà T trả lại nhà và đất nhưng ông bà không chịu trả đồng thời cố tình chiếm dụng.

Vì vậy, ông T yêu cầu Toà án buộc ông Hà Văn C và bà Nguyễn Thị Thu T trả lại ngôi nhà và đất thuộc thửa đất số 322, tờ bản đồ số 16, diện tích đất 77,1m^2, tại tổ 26, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 114445 ngày 26/7/2017 cho ông, trị giá nhà và đất khoảng 500.000.000 đồng.

** Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 01/12/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Hà Văn C và bà Nguyễn Thị Thu T trình bày:*

Nguyên vào ngày 12/8/2006, vợ chồng ông C, bà T có mua của ông Võ Văn T và bà Phan Thị L (cha, mẹ ruột ông T) một lô đất màu, diện tích 76m^2, trên lô đất có một ngôi nhà tạm, tường chung, lợp tôn chung với hai nhà bên cạnh, tại tổ 25C (nay là tổ 26), phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng với giá 76.000.000 đồng (1.000.000đ/1m^2). Khi mua vợ chồng ông C, bà T có đặt cọc cho Bà L: 50.000.000 đồng và thoả thuận khi nào vợ chồng ông C, bà T giao đủ tiền thì Bà L sẽ giao sổ để đi làm giấy tờ. Ngay sau khi đặt cọc, Bà L, ông T bàn giao nhà và đất và vợ chồng ông C, bà T vào ở. Sau khi vào ở, cuối năm 2006 Bão Xansane làm ngôi nhà tạm của ông, bà cũng như hai nhà hai bên chung tường bị sụp đổ hoàn toàn. Ông C,

bà T xây lại ngôi nhà khang trang, riêng biệt và ở ổn định liên tục đó cho đến nay. Ông C, bà T đã nhiều lần đề nghị trả hết số tiền còn lại và yêu cầu Bà L làm giấy tờ nhưng ông T và Bà L không nhận tiền và đưa giấy tờ nhà đất. Giữa ông C, bà T và ông T, Bà L không có xảy ra bất cứ tranh chấp nào liên quan đến nhà và đất đang ở. Hàng năm ông C, bà T đều nộp đủ nghĩa vụ thuế và các khoản đóng góp khác cho địa phương. Tuy nhiên, ngày 12/8/2017 Bà L cùng con trai Võ Thanh T cùng một số người khác đến nhà ông C, bà T đưa ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản photo) đứng tên con bà là Võ Thanh T. Lúc đó ông C, bà T mới biết là nhà mình mua, xây dựng lại đứng tên Võ Thanh T.

Do vậy, ông C, bà T đưa ra yêu cầu phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất , quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số CK 114445 ngày 26/7/2017 do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Đà Nẵng đã ký.

- Công nhận ngôi nhà và đất thuộc thửa đất số 322, tờ bản đồ số 16, diện tích đất 77,1m^2, tại tổ 26, (K173/20 đường T) phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng là tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông, bà. Ông C, bà T sẽ trả tiếp số tiền chuyển nhượng đất còn lại để được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà theo quy định , đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông, bà.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

Bà Phan Thị L và ông Võ Văn T trình bày: Trước đây Bà L, ông T có một lô đất thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 03, diện tích đất 426m^2, đất trồng cây hàng năm, toạ lạc tại phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng, đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 2849865 do UBND quận C cấp ngày 29/10/2005 và nhờ ông Võ Văn T (em ruột ông T) đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2006, ông T, Bà L viết giấy nhận tiền đặt cọc 50.000.000 đồng để bán cho ông Hà Văn C và bà Nguyễn Thị Thu T lô đất diện tích 76m^2, trên lô đất có một ngôi nhà tạm, lợp tôn, tường chung tại tổ 25C (trước đây là tổ 26), phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng (có tứ cận Đông giáp nhà Lê Văn Vinh, Tây giáp nhà bà Phạm Thị O, Nam giáp trường tiểu học H, Bắc giáp đường kiệt 04m). Đã nhiều lần Bà L yêu cầu ông C, bà T giao đủ số tiền theo thoả thuận miệng 200.000.000 đồng để đưa giấy tờ đất cho bà T tự chịu trách nhiệm làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Tuy nhiên, ông C, bà T vẫn không thực hiện. Năm 2017, Bà L làm thủ tục đề nghị chuyển mục đích sử dụng thửa đất nêu trên thành đất ở và yêu cầu đưa tiền đi nộp thuế chuyển mục đích sử dụng đất nhưng ông C, bà T không thực hiện nên Bà L phải vay tiền nộp thuế để được chuyển mục đích sử dụng thửa đất nêu trên thành đất ở. Sau khi được cấp giấy chứng nhận đất ở Bà L làm thủ tục tách thành 03 thửa và chuyển nhượng 02 thửa cho ông Lê Văn V và bà Phạm Thị O. Đối với ông C, bà T không thực hiện việc trả tiền mua lô đất nên Bà L tặng cho con là

Võ Thanh T toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất. Ngày 26/7/2017 Võ Thanh T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Đà Nẵng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất , quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số CK 114445. Do ông C, bà T không thực hiện việc trả đủ tiền mua nhà, đất nên Võ Thanh T đã có đơn yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà T với ông C trả lại nhà và đất nêu trên là đúng. Do đã tặng cho Võ Thanh T nên T có toàn quyền quyết định đối với vụ tranh chấp với ông C, bà T.

Về yêu cầu phản tố của ông C, bà T về việc huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 114445 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 26/7/2017 đứng tên Võ Thanh T: Bà L, ông T không đồng ý, vì bà T và ông C nhiều lần không thực hiện đúng thảo thuận mua bán nhà, đất cố tình chiếm dụng lô đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 114445.

Theo bản tự khai và đơn xin xét xử vắng mặt ông Võ Văn T trình bày: Vào năm 2005, ông T có đứng tên hộ cho bà Phan Thị L (chị dâu ông T) lô đất thửa số 166, tờ bản đồ số 3, diện tích 426.0m^2, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND quận C cấp số CH 680825 ngày 29/10/2005. Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất này là của Bà L. Đến năm 2017, thửa đất được chuyển mục đích sử dụng thành đất ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 680825, tờ bản đồ số 16, thửa số 129, diện tích 238,6m^2, địa chỉ lô đất, tổ 26, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 03/5/2017, ông T vẫn là người đứng tên hộ Bà L trong giấy chứng nhận của lô đất này. Bà L có xây dựng nhà trên đất này, tất cả các tài sản nêu trên là của Bà L và Bà L toàn quyền chuyển nhượng, tặng cho. Ông T không có tranh chấp, không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nói trên và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Theo Công văn số 89/CV-CNCL ngày 28/3/2018 của ông Nguyễn Thành Q-Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận C, người đại diện theo uỷ quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng trình bày:

Ngày 29/10/2005, UBND quận C, thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 284986 cho ông Võ Văn T tại thửa đất số 166, tờ bản đồ số 03, diện tích 426m^2, loại đất trồng cây hàng năm, thời hạn sử dụng đến tháng 12/2016.

Đến tháng 10/2016, ông Võ Văn T nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất thửa đất số 166, tờ bản đồ số 03, diện tích 426, loại đất trồng cây hàng năm sang đất ở và đã được UBND quận C, thành phố Đà Nẵng cho phép chuyển mục đích 238,6m^2/426m^2 đất trồng cây hàng năm sang đất ở.

Ngày 29/3/2017, ông Võ Văn T xin tách 238,6m^2 đất ở ra riêng và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 680825 ngày 03/5/2017 tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 16.

Ngày 04/5/2017, ông Võ Văn T chuyển nhượng toàn bộ diện tích 238,6m^2 đất ở tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 16 cho bà Phan Thị L, hồ sơ được phòng công chứng số 02 chứng nhận ngày 4/5/2017, sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C chỉnh lý nội dung chuyển nhượng ngày 09/5/2017.

Ngày 10/5/2017, bà Phan Thị L xin tách thửa đất số 129, tờ bản đồ số 16 ra thành 3 thửa, để tặng cho con là Võ Thanh T và em ruột Phan Thị Thanh T mỗi người một thửa, phần còn lại vẫn đứng tên Phan Thị L.

Ngày 26/7/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số CK 114445 tại thửa đất số 322, tờ bản đồ số 16, diện tích 77,1m^2 đất ở, diện tích xây dựng 69,8m^2 cho Ông Võ Thanh T.

Khi chuyên viên của Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai liên hệ lập các thủ tục chuyển mục đích, tách thửa thì các đương sự không cung cấp bất cứ loại giấy tờ nào liên quan đến việc mua bán giữa các bên nên đã tham mưu giải quyết các thủ tục nêu trên là hoàn toàn khách quan, toàn bộ các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất cho các trường hợp nói trên đều được giải quyết đúng quy định của pháp luật.

Hiện nay Ông Võ Thanh T đang tranh chấp với ông Hà Văn C và bà Nguyễn Thị Thu T theo hồ sơ các đương sự cung cấp cho Tòa án, đối với nội dung này đề nghị Toà án căn cứ vào những hồ sơ đương sự cung cấp để làm cơ sở giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ông Nguyễn Thành Q xin vắng mặt trong tất cả các lần triệu tập, xét xử vụ án của Tòa án.

* Tại phiên tòa đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự trong quá trình vụ án được thụ lý đến xét xử tại phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh luận công khai của các bên đương sự tại phiên tòa thì thấy có cơ sở xác định: Nguồn gốc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 03, diện tích 426m², loại đất trồng cây hàng năm, thời hạn sử dụng đến tháng 12/2016, tại địa chỉ tổ 26 phường H, quận C, TP Đà Nẵng, được UBND quận C, thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 284986 vào ngày 29/10/2005 là của bà Phan Thị L,

ông Võ Văn T (cha, mẹ ruột của Võ Thanh T). Bà L, ông T nhờ ông Võ Văn T (em ruột ông T) đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên thửa đất, ông T, Bà L xây dựng ngôi nhà cấp 4 có kết cấu tường xây, mái lợp tôn, nền gạch men (03 ngôi nhà nhưng được xây dựng chung tường, chung mái tôn). Năm 2006, ông T, Bà L chuyển nhượng 03 ngôi nhà trên đất này cho gia đình bà Phạm Thị O (nay là 173/18 T); gia đình bà Nguyễn Thị Thu T (nay là 173/20 T) và gia đình ông Lê Văn V (nay là 173/22 T) với giá 1.000.000 đồng/m^2. Ông T, Bà L đã nhận của ông C, bà T số tiền 50.000.000đ để đặt cọc mua nhà đất trên.

Thời điểm này các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng bằng miệng (viết giấy tay đặt cọc), không lập hợp đồng có công chứng, chứng thực theo quy định; thửa đất chưa được chuyển mục đích sử dụng thành đất ở, chưa được tách thửa riêng biệt, vẫn do ông Võ Văn T đứng tên giấy chứng nhận giùm ông T, Bà L nên thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất của các bên không đảm bảo điều kiện có hiệu lực theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, vào năm 2006, cơn bão Sangxane đã làm sập hoàn toàn 03 ngôi nhà của bà O, ông V và bà T vì 03 ngôi nhà được xây dựng chung tường, chung mái tôn. Sau bão, gia đình các ông, bà đã xây dựng lại nhà hoàn toàn riêng biệt và có nhận sự hỗ trợ của địa phương là 4.000.000đ. Như vậy, xác định được ngôi nhà hiện nay trên lô đất tranh chấp là do ông C, bà T xây dựng lại vào năm 2006, ông C, bà T đã ở ổn định từ đó đến nay, ông T, Bà L, ông T không có ý kiến gì và ông C bà T cũng không bị xử phạt hành chính liên quan đến việc xây dựng nhà này. Do đó căn cứ theo quy định tại điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 công nhận nhà đất này thuộc quyền sở hữu của ông C, bà T.

Hiện nay, lô đất này được Bà L, ông T chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa tặng cho con trai là Ông Võ Thanh T (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CK114445, thửa đất số 322, tờ bản đồ số 16, diện tích 77,1m² do Sở Tài nguyên và môi trường TP Đà Nẵng cấp ngày 26/7/2017).

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn Ông Võ Thanh T không yêu cầu ông C, bà T trả lại nhà, đất tranh chấp mà chỉ yêu cầu trả số tiền 700.000.000đ là giá trị quyền sử dụng đất và chi phí làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở. Yêu cầu này là không phù hợp với giá trị quyền sử dụng đất tại Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng trong quá trình giải quyết vụ án nên không có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa, bị đơn chấp nhận trả cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng của 27,1m² đất tại thời điểm xét xử và tự nguyện trả thêm cho nguyên đơn thành tổng cộng 450.000.000đ là phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và không trái với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, đề nghị HĐXX tuyên:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Võ Thanh T. Buộc ông C, bà T phải có nghĩa vụ trả cho Ông Võ Thanh T số tiền 450.000.000đ.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận ngôi nhà và đất tại địa chỉ K173/20 T, phường H, quận C, TP Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu của ông Hà Văn C, bà Nguyễn Thị Thu T.

Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Vụ án *"Tranh chấp trả lại nhà đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt"* thuộc thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng theo quy định tại khoản 4 Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm a khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về việc vắng mặt của đương sự: Các đương sự là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng và ông Võ Văn T có đơn xin xét xử vắng mặt, ông Võ Văn T vắng mặt có đơn ủy quyền cho bà Phan Thị L đại diện. Hồ sơ vụ án đã có ý kiến của các đương sự vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục tiến hành phiên tòa và xét xử vắng mặt các đương sự này.

Về áp dụng pháp luật nội dung:

[3] Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà các bên đang tranh chấp là thửa đất số 322, tờ bản đồ số 16, diện tích đất 77,1m^2, nhà ở trên đất: diện tích xây dựng 69,8m^2 tại tổ 26, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng, được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số CK 114445 ngày 26/7/2017 đứng tên Ông Võ Thanh T, nhưng nhà và đất này hiện do vợ chồng ông Hà Văn C và bà Nguyễn Thị Thu T quản lý sử dụng. Ông Võ Văn T là nguyên đơn yêu cầu bị đơn là ông Hà Văn C và bà Nguyễn Thị Thu T trả nhà và đất cho ông; ngược lại ông C, bà T đề nghị công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho ông bà. Do vậy, Hội đồng xét xử thấy cần phải xem xét đến nguồn gốc và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất đối với nhà và đất mà các bên đang tranh chấp nói trên.

[4] Về nguồn gốc: thửa đất số 322, tờ bản đồ số 16, diện tích đất 77,1m^2, tại tổ 26, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng trước đây là một phần trong thửa đất

số 166, tờ bản đồ số 03, diện tích 426m^2, loại đất trồng cây hàng năm, thời hạn sử dụng đến tháng 12/2016 được UBND quận C, thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 284986 đứng tên ông Võ Văn T vào ngày 29/10/2005. Quyền sử dụng đất này là của bà Phan Thị L, ông Võ Văn T nhưng nhờ ông Võ Văn T (em ruột ông T) đứng tên giúp. Ngày 29/3/2017 UBND quận C, thành phố Đà Nẵng cho phép chuyển mục đích 238,6m^2/426m^2 đất trồng cây hàng năm sang đất ở và được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 680825 ngày 03/5/2017 tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 16. Ngày 10/5/2017 thửa đất số 129, tờ bản đồ số 16 được tách ra thành 3 thửa, trong đó có thửa đất số 322, tờ bản đồ số 16, diện tích 77,1m^2 đất ở và nhà trên đất: diện tích xây dựng 69,8m^2 bà Phan Thị L tặng cho con trai là Võ Thanh T và ông T được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số CK 114445 vào ngày 26/7/2017.

[5] Qua tài liệu, chứng cứ thu thập được, trình bày xác nhận của tất cả các bên đương sự trong vụ án có cơ sở xác định: Năm 2006 trên thửa đất số 166, tờ bản đồ số 03, loại đất trồng cây hàng năm, ông T, Bà L có xây dựng nhà tạm cấp 4 có kết cấu tường xây, mái lợp tôn, nền gạch men, nhưng chia làm 03 ngôi nhà, chung tường, chung mái tôn. Tháng 8/2006, ông T, Bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà trên đất này cho 03 gia đình, gồm: bà Phạm Thị O (nay là 173/18 T), diện tích đất 76m^2, gia đình bà Nguyễn Thị Thu T (nay là 173/20 T), diện tích đất 76m^2 và gia đình ông Lê Văn V (nay là 173/22 T), diện tích đất 85m^2. Các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng bằng miệng (viết giấy tay đặt cọc), không lập hợp đồng có công chứng, chứng thực theo quy định, thửa đất chưa được chuyển mục đích sử dụng thành đất ở, chưa được tách thửa riêng biệt, vẫn do ông Võ Văn T đứng tên giấy chứng nhận giùm ông T, Bà L. Sau khi nhận tiền cọc ông T, Bà L bàn giao nhà, đất cho các gia đình bà O, bà T và ông V sử dụng.

[6] Vào cuối năm 2006, Bão Sangxane đã làm sập hoàn toàn 03 ngôi nhà của gia đình bà O, ông V và bà T đã mua của Bà L, ông T nên gia đình các ông, bà tự bỏ tiền ra xây dựng lại nhà có nền móng, tường, tôn hoàn toàn riêng biệt. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/6/2018 đối với nhà và đất địa chỉ 173/20 T, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng xác định thông tin về nhà đất đúng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số CK 114445 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 26/7/2017 đứng tên Ông Võ Thanh T, cụ thể: về đất là thửa đất số 322, tờ

bản đồ số 16, diện tích 77,1m^2; nhà ở: diện tích xây dựng 69,8m^2, nhà ở riêng lẻ, loại nhà cấp 4, tường xây, nền gạch men, lợp tôn. Tuy nhiên, đất và nhà diện tích xây dựng 69,8m^2 là do ông C, bà T xây dựng quản lý, sử dụng từ năm 2006 đến nay; có tứ cận: hướng đông giáp nhà ông Lê Văn V, số nhà 173/22 T, hướng tây giáp nhà ông Nguyễn H (nhận chuyển nhượng lại của gia đình bà O) số nhà 173/18, hướng bắc giáp đường kiệt, hướng nam giáp Trường tiểu học N (cơ sở 2). Nhà số 173/20 T có kết cầu hoàn toàn riêng biệt, độc lập với 02 nhà liền kề là nhà số 173/18 T và nhà số 173/22 T.

[7] Ngoài ra, theo các xác nhận của tổ dân phố 25, của UBND phường H, quận C, các biên lai thu thuế sử dụng đất, các biên lai thu tiền thể hiện: gia đình ông C, bà T sinh sống ổn định tại địa chỉ 173/20 T từ năm 2006 đến nay, không có ai tranh chấp, hàng năm đều đóng đầy đủ thuế sử dụng đất theo quy định của pháp luật và các khoản thu như quỹ an ninh quốc phòng, đền ơn đáp nghĩa, người nghèo …theo quy định của chính quyền địa phương. Ông C bà T không bị xử phạt hành chính liên quan đến việc xây dựng nhà này và còn được chính quyền địa phương hỗ trợ 4.000.000 đồng. Ông T, Bà L, ông T không có ý kiến gì. Như vậy, có đủ cơ sở xác định được ngôi nhà diện tích xây dựng 69,8m^2, loại nhà cấp 4, tường xây, nền gạch men, lợp tôn trên lô đất tranh chấp là thuộc quyền sở hữu của ông C, bà T, do ông C, bà T xây dựng lại sau bão Sansane năm 2006 trên diện tích đất 76m^2 thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 03, loại đất trồng cây hàng năm đã nhận chuyển nhượng từ ông T, Bà L vào năm 2006 và ở ổn định từ đó đến nay.

[8] Về giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Theo giấy viết tay đề ngày 12/8/2006 do bà Phan Thị L viết, ký xác nhận có nội dung: *"bà Phan Thị L có nhận của bà Nguyễn Thị Thu T 50.000.000 đồng về việc đặt cọc tiền mua lô đất tại phường H, khi nào chị Thảo giao đủ tiền còn lại thì Bà L giao sổ cho bà T đi làm giấy tờ"*. Ngoài ra, giấy viết tay này không có nội dung nào khác, không thể hiện số tiền còn lại bà T phải trả cho Bà L là bao nhiêu và thời hạn trả số tiền còn lại. Bà L khai nhận bán lô đất 76m^2 cho ông C, bà T với giá thỏa thuận miệng là 200.000.000 đồng. Ông C, bà T thì khai nhận mua với giá 76.000.000 đồng (1.000.000đ/1m^2), đã đặt cọc 50.000.000 đồng còn 26.000.000 đồng chưa trả. Giữa Bà L, ông C, bà T khai nhận thống nhất về số tiền đã nhận đặt cọc là 50.000.000 đồng, riêng về giá trị chuyển nhượng của lô đất thì không thống nhất. Tuy nhiên, theo xác nhận bà Phạm Thị O (173/18 T) và ông Lê Văn V (173/22) tại biên bản lấy lời khai do Tòa án thực hiện vào ngày 19/7/2018 và ngày 11/7/2018 thì, bà gia đình bà O và ông V và gia đình bà T cùng mua đất của ông T, Bà L vào cùng thời điểm trong năm 2006 và

cùng một giá tiền là 1.000.000đ/m², bà Oanh mua 76m^2 với giá 76.000.000 đồng, ông Vinh mua 85m^2 với giá 85.000.000 đồng. Như vậy, có cơ sở xác định giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất 76m^2 của ông T, Bà L cho ông C, bà T vào năm 2006 là 76.000.000 đồng (1.000.000đ/m²) như lời khai nhận của ông C, bà T và số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông C, bà T chưa trả cho Bà L là 26.000.000 đồng.

[9] Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2006 giữa ông T, Bà L cho ông C, bà T các bên không lập hợp đồng có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật; thửa đất chưa được chuyển mục đích sử dụng thành đất ở, chưa được tách thửa riêng biệt, vẫn do ông Võ Văn T đứng tên giấy chứng nhận giùm ông T, Bà L nên thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất của các bên không đảm bảo điều kiện có hiệu lực theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, theo như phân tích ở các phần [4], [5] và [6] xác định được ngôi nhà hiện nay, diện tích xây dựng là 69,8m^2 trên lô đất tranh chấp là tài sản của ông C, bà T xây dựng lại vào năm 2006 và ở ổn định từ đó đến nay. Ông T, Bà L, ông T đều không có ý kiến gì đối với việc xây dựng đó và ông C bà T cũng không bị xử phạt hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với việc xây dựng nhà này.

[10] Theo điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao ngày 10 tháng 8 năm 2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau này 15/10/1993 thì: *Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng…".* Ngoài ra, theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 84/2007/NĐ – CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai, Hội đồng xét xử nhận thấy thì có căn cứ để nhận định ông C, bà T đã sử dụng thửa đất số 322, tờ bản đồ số 16

ổn định, liên tục vào một mục đích chính nhất định kể từ năm 2006. Do vậy, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở công nhận quyền sử dụng phần diện tích đất thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 03, loại đất trồng cây hàng năm trước đây và nay là thửa đất số 322, tờ bản đồ số 16, diện tích 77,1m^2 và quyền sở hữu công trình xây dựng là nhà ở trên thửa đất này tại địa chỉ tổ 26, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng cho vợ chồng ông C, bà T.

[11] Như vậy, việc Bà L, ông T chuyển mục đích sử dụng diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông C, bà T và tài sản trên đất là nhà ở của ông C, bà T và tách thửa tặng cho con trai là Ông Võ Thanh T theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 6343 lập ngày 03/7/2017 tại Phòng Công chứng số 2, thành phố Đà Nẵng mà không có sự đồng ý của ông C, bà T là vi phạm quy định của pháp luật, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông C, bà T. Từ hợp đồng tặng cho không đúng quy định của pháp luật này Ông Võ Thanh T được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CK114445 ngày 26/7/2017 đối với thửa đất số 322, tờ bản đồ số 16, diện tích 77,1m², nhà ở diện tích xây dựng 69,8m^2. Do vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CK114445 ngày 26/7/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho Ông Võ Thanh T không có giá trị pháp lý.

[12] Tại các phiên hòa giải, công khai chứng cứ và tại phiên tòa sơ thẩm các bên đều thống nhất, ông T không yêu cầu ông C, bà T trả lại nhà, đất tranh chấp mà chỉ yêu cầu trả tiếp giá trị quyền sử dụng đất còn thiếu và chi phí làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở với số tiền là 700.000.000đ. Bà L, ông T đã tặng cho quyền sử dụng đất đang tranh chấp cho ông T nên thống nhất với yêu cầu của con là ông T. Ông C, bà T cũng thống nhất với ông T về việc trả tiếp số tiền là giá trị quyền sử dụng đất còn thiếu và chi phí làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với nhà, đất đã nhận chuyển nhượng, nhưng về số tiền phải trả ông C, bà T chỉ đồng ý với giá là 450.000.000 đồng.

[13] Như đã phân tích ở phần [6] về giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông C, bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 76m^2 của ông T, Bà L vào năm 2006 là 76.000.000 đồng (1.000.000đ/m²), mới trả được 50.000.000 đồng, còn lại chưa trả là 26.000.000 đồng tương đương với 26m² chưa trả tiền. Do vậy, ông C, bà T còn phải tiếp tục trả tiền đối với giá trị quyền sử dụng đất 26m² đất này. Tuy

nhiên, thực tế hiện nay diện tích đất ông C, bà T đang sử dụng 77,1m², nên phải có nghĩa vụ trả tiền đối với giá trị quyền sử dụng đất của 27,1m².

[14] Về số tiền phải trả: Ông C, bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 1.000.000đ/m² vào năm 2006 là đất trồng cây lâu năm. Nay diện tích đất này đã được chuyển đổi mục đích sử dụng thành đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài. Do vậy, ông C, bà T phải trả theo giá trị đất ở theo giá thị trường tại thời điểm hiện nay. Theo Chứng thư thẩm định giá số 153 TĐG-CT ngày 08/8/2018 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng kết luận: Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất số 322, tờ bản đồ số 16, diện tích đất là 77,1m^2, loại đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài là: 1.222.343.000 đồng (15.584.000đ/1m^2). Như vậy, ông C, bà T cần phải trả cho ông T giá trị quyền sử dụng của 27,1m^2 là: (15.584.000đ x 27,1m^2) = 429.643.400 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông C, bà T tự nguyện trả cho ông T số tiền 450.000.000 đồng. Số tiền của ông C, bà T tự nguyện nhiều hơn số tiền cần phải trả đối với giá trị quyền sử dụng 27,1m^2 đất cho ông T, không trái với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông C, bà T.

[15] Từ những phân tích trên, HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T. Buộc ông C, bà T phải có nghĩa vụ trả cho ông số tiền 450.000.000đ; đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận ngôi nhà và đất tại địa chỉ K173/20 T, phường H, quận C, TP Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông C, bà T.

[16] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 26, 27 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, ông T phải chịu 300.000 đồng; ông C, bà T phải chịu [20.000.000đ + (50.000.000đ x 4%)] = 22.000.000 đồng.

[17] Về và các chi phí tố tụng khác: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá theo yêu cầu cầu Ông Võ Thanh T là: 7.500.000 đồng. Ông T tự nguyện nộp và đã chi cho Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng theo Hợp đồng số 137/HĐTVDV-PN 2018 ngày 28/6/2018.

[14] Về quan điểm của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 4 Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm a khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.
- Điều 202, 203 Luật đất đai 2013;
- Nghị định số 84/2007/NĐ – CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai.
- Nghị định số 43/2014/NĐ – CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.
- Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao ngày 10 tháng 8 năm 2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Võ Thanh T đối với bị đơn là ông Hà Văn C, Nguyễn Thị Thu T.

2. Buộc ông Hà Văn C, Nguyễn Thị Thu T phải trả cho Ông Võ Thanh T số tiền là 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hà Văn C, Nguyễn Thị Thu T.

4. Công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 77,1m^2 tại thửa đất số 322, tờ bản đồ số 16, địa chỉ tổ 26, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng và quyền sở hữu công trình xây dựng là nhà ở trên đất, diện tích xây dựng 69,8m^2 cho ông Hà Văn C và bà Nguyễn Thị Thu T. *(Có sơ đồ kèm theo)*

5. Sau khi hoàn thành nghĩa vụ trả đủ số tiền 450.000.000 đồng cho Ông Võ Thanh T thì ông Hà Văn C và bà Nguyễn Thị Thu T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 322, tờ bản đồ số 16, địa chỉ tổ 26, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng và nhà ở trên đất cho mình.

6. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Võ Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0092 ngày 15/11/2017 của Chi cục Thi hành án quận C, thành phố Đà Nẵng.Như vậy, Ông Võ Thanh T được trả lại số tiền (12.000.000đ – 300.000đ) = 11.700.000 đồng *(mười một triệu bảy trăm nghìn đồng)*.

- Ông Hà Văn C, Nguyễn Thị Thu T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 22.000.000 đồng *(hai mươi hai triệu đồng).*

7. Án xử công khai, tuyên án có mặt: nguyên đơn Võ Thanh T, bị đơn Ông Hà Văn C và bà Nguyễn Thị Thu T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phan Thị L; vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Võ Văn T, Võ Văn T, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng. Những người có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Những người vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

8. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, 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 được quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015.

9. 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân quận C;
- Chi cục THADS quận C;
- Lưu HS, TKT.

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

Cao Văn Hiếu