
Bản án số: 31/2020/DS-PT

Ngày 26 tháng 5 năm 2020

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 Trương Chí Trung

Các Thẩm phán: Bà Mai Vương Thảo

Ông Cao Văn Hiếu

-Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Dự-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.

Ngày 26 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 77/2019/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2019 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” do Bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2019/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận K, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 37/2020/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 19/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2020 giữa:

-Nguyên đơn: Ông Trần Thanh M, sinh năm 1973 và bà Đào Thị Phi Y, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: Tổ X, phường T, thành phố Đà Nẵng.

-Bị đơn: Ông Đào Ngọc G, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Tổ X, phường T, quận K, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 09/01/2019):

Ông Trần Tuấn L, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số X1, đường B, thành phố Đà Nẵng.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Đào Ngọc H1, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Số X9, đường P, thành phố Đà Nẵng.

2/ Ông Đào Ngọc H2, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số X6, đường T, phường T, thành phố Đà Nẵng.

3/ Ông Đào Ngọc T, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Tổ X phường T, thành phố Đà Nẵng.

4/ Bà Đào Thị C, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số X21/11 đường T, phường A, thành phố Đà Nẵng.

5/ Bà Đào Thị H1, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Tổ X9, đường L, phường M, thành phố Đà Nẵng.

6/ Bà Đào Thị B, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Tổ X6, phường T, thành phố Đà Nẵng.

7/ Bà Đào Thị H2, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Tổ X6, phường T, thành phố Đà Nẵng.

8/ Bà Đào Thị X, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Tổ X6, phường T, thành phố Đà Nẵng.

-Người kháng cáo: Ông Đào Ngọc G.

-Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

-Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 1999, vợ chồng ông Trần Thanh M và bà Đào Thị Phi Y có mua của ông Đào Ngọc G (là cha ruột của bà Y) 01 lô đất tại địa chỉ tổ X6 phường T (tổ X8 phường Đ cũ), quận K, thành phố Đà Nẵng với tổng diện tích là 136,7m², có giá 10.000.000đ. Tuy nhiên, khi mua đất vì tin tưởng tình cha con và lô đất thuộc diện

giải tỏa nên vợ chồng ông M, bà Y không viết giấy mua bán đất. ông M và bà Y bắt đầu xây dựng nhà ở và sinh sống cho đến nay.

Năm 2003, ông Đào Ngọc G làm thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 3402022609 ngày 20/3/2003 đối với thửa đất số 113 + 142, tờ bản đồ số 45, diện tích đất ở 300m², diện tích đất khuôn viên 1501,1m², tại tổ X6 phường T, bao gồm cả diện tích đất đã bán cho vợ chồng ông M, bà Y.

Vào năm 2005, UBND thành phố Đà Nẵng ban hành quyết định thu hồi khu đất 51,10m² đất của ông Đào Ngọc G để làm dự án xây dựng khu dân cư mới phường Đ. Phần diện tích đất này nằm trong phần đất mà ông M, bà Y đã mua của ông G. Do đó, ông G và bà Phạm Thị H đã ủy quyền cho vợ chồng ông M, bà Y được nhận tiền đền bù đối với phần đất bị giải tỏa.

Sau khi giải tỏa thì diện tích đất còn lại của ông M, bà Y là 85,7m². Vì nguồn gốc thửa đất là do ông nội để lại cho ông Đào Ngọc G và các chú là ông Đào Ngọc H1, ông Đào Ngọc H2, ông Đào Ngọc T cùng quản lý nên ngày 27/9/2005, vợ chồng ông M đã viết giấy nhận tiền mua bán đất đối với ông G và được sự đồng ý của ông H1, ông H2, ông T.

Vào năm 2006, do diện tích đất ở còn lại 43,7m² nên vợ chồng ông M, bà Y làm thủ tục chuyển quyền sử dụng 42m² đất vườn sang đất ở tại Phòng Tài nguyên và Môi trường quận K với số tiền 27.300.000đ. Sau đó, vợ chồng ông M, bà Y đã nhiều lần yêu cầu ông G làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đối với phần diện tích đất mà ông G đã bán nhưng ông G không đồng ý thực hiện.

Do vậy, ông M và bà Y yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 85,7m² hiện đang sử dụng tại tổ X6, phường T, quận K, thành phố Đà Nẵng.

-Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ông Đào Ngọc G là cha ruột của bà Đào Thị Phi Y. Từ năm 2006 đến nay, ông G có cho vợ chồng bà Y, ông M xây dựng nhà cấp 4 để ở tạm trên diện tích đất khoảng 43m² tại địa chỉ tổ X 6 phường T, quận K. Phần diện tích đất này nằm trong

thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông G theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 3402022609, hồ sơ gốc số: 65539 được UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 20/3/2003. Tuy nhiên vì nghĩ tình cha con nên những năm qua ông G vẫn đồng ý cho vợ chồng bà Y, ông M sinh sống tại đây mà không yêu cầu trả lại đất.

Ông M và bà Y cho rằng giữa ông bà và ông G có làm giấy nhận tiền mua bán đất đối với diện tích đất 85,7m² và có sự đồng ý của các chú là ông Đào Ngọc H1, ông Đào Ngọc H2 và ông Đào Ngọc T thì ông G, ông H1, ông H2 và ông T đều xác nhận không ký tên trong giấy nhận tiền mua bán đất.

Ông G đã yêu cầu Tòa án trung cầu giám định chữ ký của ông trong giấy nhận tiền mua bán đất nhưng không tiến hành giám định được vì không có mẫu so sánh. Ông G đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông G không đồng ý yêu cầu của ông M và bà Y vì ông G không bán diện tích đất 85,7m² cho ông M và bà Y. Do vậy, ông G yêu cầu ông M và bà Y trả lại phần diện tích đất đang sử dụng và bị đơn đồng ý hoàn trả giá trị tài sản gắn liền trên đất do ông M và bà Y xây dựng.

-Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Đào Ngọc H1, ông Đào Ngọc H2 và ông Đào Ngọc T thống nhất trình bày:

Nguồn gốc thửa đất mà ông M và bà Y đã xây dựng nhà ở và đang sinh sống nằm trong diện tích đất mà cha mẹ chúng tôi để lại.

Đến năm 2003, anh em trong gia đình đều thống nhất kê khai di sản thừa kế để cho ông G được toàn quyền quản lý sử dụng nên ông G là chủ sử dụng hợp pháp đối với phần đất này.

Ngày 20/3/2003, ông G đã được UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 3402022609. Do vậy, ông G được toàn quyền quản lý, quyết định đối với những vấn đề tranh chấp liên quan đến thửa đất, chúng tôi không có ý kiến gì.

Riêng ông M và bà Y trình bày vào năm 1999 có mua bán đất được xác lập bằng miệng với ông G và chúng tôi là không đúng, vì lẽ:

Thứ nhất, vì thời điểm đó thửa đất chưa thuộc quyền sử dụng của ông G, nên nếu có xảy ra việc mua bán đất thì phải được sự đồng ý của tất cả các người con trong gia đình, gồm Đào Ngọc G, Đào Ngọc H1, Đào Ngọc H2, Đào Ngọc T, bà Đào Thị C, bà Đào Thị H1, bà Đào Thị B, bà Đào Thị H2 và bà Đào Thị X thì mới hợp pháp.

Thứ hai, cả 03 anh em tôi và ông G đều không ký tên vào giấy nhận tiền mua bán đất mà ông M và bà Y cung cấp.

Chúng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M-bà Y và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

-Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Đào Thị C, bà Đào Thị H1, bà Đào Thị H2 và bà Đào Thị X thống nhất trình bày:

Thửa đất mà ông M và bà Y xây dựng nhà ở và hiện đang sinh sống nằm trong diện tích đất mà cha mẹ chúng tôi để lại.

Sau khi cha mẹ chúng tôi chết thì đến năm 2003, anh em trong gia đình thống nhất kê khai di sản thừa kế để ông G được toàn quyền quản lý sử dụng. Ngày 20/3/2003, ông G đã làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 113 + 142, tờ bản đồ số 45, tại địa chỉ Tổ X phường T, quận K, thành phố Đà Nẵng và được UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 3402022609.

Ông M và bà Y cho rằng vào năm 1999 ông bà có mua 01 lô đất với tổng diện tích là 136,7m² (nằm trong diện tích đất mà cha mẹ chúng tôi để lại) của ông G và được sự đồng thuận của ông Đào Ngọc H1, ông Đào Ngọc H2, ông Đào Ngọc T là không đúng sự thật, vì lẽ, vào năm 1999 ông G, ông H1, ông H2 và ông T không phải là chủ sở hữu hợp pháp đối với phần diện tích đất này nên họ không thể tự ý quyết định việc bán đất cho ông M và bà Y.

Hiện nay, ông M và bà Y yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho ông bà đối với phần diện tích đất 85,7m² tại tổ X6, phường T, quận K, thành phố Đà Nẵng thì chúng tôi không đồng ý vì phần diện tích đất này do ông G đứng tên chủ sở hữu hợp pháp nên ông G được toàn quyền quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị B không có ý kiến tại hồ sơ vụ án.

Với nội dung trên án sơ thẩm đã xử và quyết định

1. Căn cứ: Điều 166, 167, 169 Luật đất đai; Điều 500, 502 Bộ luật dân sự; Án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán TANDTC; Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” của ông Trần Thanh M, bà Đào Thị Phi Y đối với ông Đào Ngọc G, xử:

- Giao cho ông Trần Thanh M, bà Đào Thị Phi Y được quyền sử dụng đối với diện tích đất 85,5m² tại thửa đất số 113 + 142, tờ bản đồ số 45, (nay là thửa đất số 93+96, tờ bản đồ số 36) và quyền sở hữu nhà đối với ngôi nhà tại địa chỉ tổ X6 phường T (tổ X8 phường Đ cũ), quận K, thành phố Đà Nẵng. Phần diện tích đất này nằm trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3402022609, hồ sơ gốc số 65539 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 20/3/2003 đúng tên ông Đào Ngọc G, trong đó 43m² đất ở và 42,5m² đất khuôn viên.

Nhà đất có tứ cận như sau: Bắc giáp đường kiệt; Nam giáp nhà ông Đào Ngọc T, Đào Ngọc V; Đông giáp đường kiệt; Tây giáp nhà bà Đào Thị H1.

Ông Trần Thanh M, bà Đào Thị Phi Y có trách nhiệm liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đứng tên các tài sản nói trên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02/12/2019 ông Đào Ngọc G kháng cáo, đề nghị không chấp nhận yêu cầu của ông M-bà Y.

Ngày 23/12/2019 Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định kháng nghị số: 04/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ vụ án vì các lý do sau:

Về thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm không đưa hai con của ông M-bà Y vào tham gia tố tụng là không đảm bảo quyền lợi của hai người con này; Các đương sự không

thỏa thuận về chi phí định giá nhưng bản án buộc các nguyên đơn và bị đơn chịu án chi phí định giá là không đúng; Bị đơn là người cao tuổi nhưng bản án buộc bị đơn chịu án phí là không đúng.

Về nội dung: Không có căn cứ để xác định diện tích đất ông M-bà Y nhận chuyển nhượng vào năm 1999 là 136,7m². Tại phiên tòa, các đương sự có khai giấy thỏa thuận về việc ông M-bà Y làm nhà tạm trên đất của ông G nhưng cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ để xem xét là không khách quan, toàn diện.

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; Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 3402022609, do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 20/3/2003 thì ông Đào Ngọc G là chủ sử dụng lô đất 1.801,10m² tại tổ X8 phường Đ, nay là tổ X6, phường T, thành phố Đà Nẵng. Theo ông Trần Thanh M là vào năm 1999 ông M và vợ là bà Đào Thị Phi Y có nhận chuyển nhượng của ông Đào Ngọc G lô đất 136,7m² và xây dựng nhà ở từ đó đến nay. Năm 2003 ông G được cấp giấy chứng nhận nhà đất bao gồm cả diện tích đất ông M-bà Y nhận chuyển nhượng. ông M-bà Y đã nhiều lần yêu cầu ông G tách thửa nhưng ông G không thực hiện. Do vậy, ông M-bà Y khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất sau khi bị giải tỏa, còn lại là 85,7m². Bản án sơ thẩm số: 50/2019/DS-ST ngày 22/11/2019, Tòa án nhân dân quận K, thành phố Đà Nẵng đã công nhận diện tích đất đo đạc thực tế là 85,5m² cho vợ chồng ông M-bà Y.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng rút phần kháng nghị về thủ tục tố tụng đối với việc cấp sơ thẩm không đưa các con của ông M-bà Y vào tham gia tố tụng và đề nghị sửa vụ án theo hướng chấp nhận kháng cáo của ông G, bác toàn bộ yêu cầu của ông M-bà Y. HĐXX thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm không đưa hai con của ông M-bà Y là ông Trần Đào Hồng T và bà Trần Thị Quỳnh N vào tham gia tố tụng là thiếu sót. Tuy

nhiên, ngày 06/5/2020 ông Trần Đào Hồng T có “*Đơn xác nhận*” và bà Trần Thị Quỳnh N có “*Tường trình và cam kết*” gửi cấp phúc thẩm, đều có nội dung là bản thân ông T và bà N không có đóng góp, không có quyền lợi gì trong tài sản của ông M-bà Y. Ông M-bà Y quyết định mọi vấn đề liên quan đến nhà đất đang tranh chấp, ông T và bà N không có trách nhiệm. Do đó việc cấp sơ thẩm không đưa ông T và bà N vào tham gia tố tụng không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T và bà N. Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng rút kháng nghị đối với nội dung này là phù hợp. Các nội dung khác của kháng nghị được HĐXX xem xét.

[3] Xem xét kháng cáo của ông G và chứng cứ khởi kiện của ông M-bà Y thì thấy: Căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án và lời khai của các ông bà: Đào Ngọc H1, Đào Ngọc H2, Đào Ngọc T, Đào Thị C....là anh em với ông Đào Ngọc G thì vào năm 1999 toàn bộ diện tích đất 1.801,10m² tại tổ X8 phường Đ, nay là tổ X6, phường T, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sử dụng của bố mẹ của các ông, bà. Đến năm 2003, trên cơ sở các anh em giao quyền sử dụng, ông G mới được UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 3402022609 vào ngày 20/3/2003, do đó ông M-bà Y cho rằng vào năm 1999 ông M-bà Y nhận chuyển nhượng đất với ông G là không có căn cứ. Các ông: Đào Ngọc G, Đào Ngọc H1, Đào Ngọc H2, Đào Ngọc T cũng không thừa nhận có ký vào “*Giấy nhận tiền mua bán đất*” ngày 17/9/2005 do ông M cung cấp cho Tòa án. Quá trình tố tụng của cấp sơ thẩm cũng không xác định được các chữ ký tại “*Giấy nhận tiền mua bán đất*” ngày 17/9/2005 là có phải do các ông Đào Ngọc G, Đào Ngọc H1, Đào Ngọc H2, Đào Ngọc T ký ra hay không. Như vậy, không xác định được là ông M-bà Y nhận chuyển nhượng đất với ông Đào Ngọc G hay nhận chuyển nhượng với các anh em của ông Đào Ngọc G.

[4] Xét thấy, việc nhận chuyển nhượng đất của ông M-bà Y không có hợp đồng hay giấy tờ nào khác thể hiện là có giao dịch nhưng thực tế từ năm 1999 ông M-bà Y đã xây dựng nhà ở trên đất nhận chuyển nhượng, không bị cơ quan chức năng xử phạt hành chính và cũng không có ai cản trở, tranh chấp, do đó theo quy định tại tiết b.3, điểm b, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết

02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TANDTC thì cần công nhận quyền sử dụng đất cho ông M-bà Y. Tuy nhiên, về diện tích đất nhận chuyển nhượng thì ông M-bà Y không xuất trình được chứng cứ để xác định là ông M-bà Y nhận chuyển nhượng diện tích là bao nhiêu. Theo đơn khởi kiện, ông M xác định diện tích đất ông M nhận chuyển nhượng là: 136,8m² nhưng đây chỉ là phép cộng, trừ đơn thuần vì ông M lấy diện tích đất hiện đang còn 85,7m² cộng với diện tích bị giải tỏa 51,10m² để xác định tổng diện tích nhận chuyển nhượng là: 136,8m² nên không có căn cứ. Theo tài liệu của vụ án thì nhà đất của ông M-bà Y được xây dựng hai giai đoạn, đó là giai đoạn từ năm 1999 đến khi giải tỏa năm 2003 và giai đoạn sau khi giải tỏa nên có thay đổi về diện tích. Do đó trước hết, HĐXX cần xác định diện tích đất ông M-bà Y nhận chuyển nhượng vào năm 1999 là bao nhiêu.

[5] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3402022609 cấp cho ông G ngày 20/3/2003 thì tại bản vẽ Mục II/Sơ đồ giấy chứng nhận thể hiện: Phần nhà của ông M-bà Y có chiều rộng 5,1m, chiều dài 10,47m; diện tích nhà: 53,39m², không thể hiện diện tích đất, do đó không có căn cứ để xác định diện tích đất ông M-bà Y nhận chuyển nhượng vào năm 1999 là: 136,8m². Trong trường hợp có căn cứ cho rằng diện tích đất ông M-bà Y nhận chuyển nhượng là 136,8m² nhưng do việc nhận chuyển nhượng đất của ông M bà Y không tuân thủ điều kiện về hình thức như phân tích trên nên theo quy định tại tiết b.3, điểm b, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TANDTC thì *“Tòa án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà ở”* và *“Hủy phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng”*. HĐXX cấp phúc thẩm có căn cứ xác định diện tích đất ông M-bà Y được sử dụng vào năm 1999 là 53,39m². Diện tích này phù hợp với *“Giấy thỏa thuận”* ngày 19/3/2007 là ông M-bà Y và ông G đều xác định diện tích đất vào năm 1999 ông M nhận chuyển nhượng là 56m². Tại Sơ đồ Vị trí thửa đất do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cung cấp cho cấp phúc thẩm ngày 26/5/2020 thì diện tích nhà của ông M-bà Y là

53,40m² phù hợp với Sơ đồ bản vẽ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3402022609 cấp cho ông G ngày 20/3/2003 là 53,40m².

[6] Xem xét diễn biến sử dụng đất của ông M-bà Y thì thấy: Năm 2003 do nhu cầu an sinh xã hội, UBND thành phố Đà Nẵng thu hồi 51,10m² đất để làm hồ điều tiết. Căn cứ sơ đồ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông G và “*Sơ đồ vị trí khu vực thu hồi đất*” của hộ ông Đào Ngọc G, kèm theo Quyết định số: 3001/QĐ-UB ngày 03/3/2003 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc thu hồi đất thì phía Bắc lô đất hiện do ông G đứng tên giấy chứng nhận bị thu hồi 51,10m², có vệt giải tỏa cắt ngang qua diện tích ngôi nhà của ông M-bà Y. Căn cứ Sơ đồ Vị trí thửa đất do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cung cấp cho cấp phúc thẩm ngày 26/5/2020 thì diện tích nhà ông M-bà Y bị giải tỏa là: 8,9m². Như vậy, sau khi giải tỏa ông M-bà Y tiếp tục sử dụng đất còn lại là: 44,45m². Tuy nhiên, trong khi lô đất được cấp tái định cư là cấp cho ông G nhưng ông M lại làm thủ tục nhận lô đất này, do đó vào ngày 19/3/2007 giữa ông G với ông M-bà Y mới lập “*Giấy thỏa thuận*” trong có đó nội dung là ông M-bà Y không còn quyền lợi gì trên lô đất của ông G. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông M cũng thừa nhận là diện tích đất của ông và bà Y sử dụng là 53,40m², phần diện tích bị giải tỏa là 8,9m² và lô đất tái định cư là bố trí cho ông G nhưng theo ông M, ông M nhận đất tái định cư là do ông G và vợ là ông G là bà Phạm Thị H ủy quyền nhận.

[7] Xem xét “*Giấy thỏa thuận*” 19/3/2007 xác nhận một số nội dung sau: *một là*, diện tích đất vào năm 1999 ông M-bà Y nhận chuyển nhượng là: 56m²; *hai là*, khi giải tỏa, ông M đã làm hồ sơ lấy tên của ông G để nhận lô đất tái định cư; *ba là*, ông M-bà Y không còn quyền lợi gì trên thửa đất do ông G đứng tên. Ông M-bà Y cho rằng ông G ép buộc ông bà ký vào “*Giấy thỏa thuận*” ngày 19/3/2007 là không có cơ sở, vì lẽ: Toàn bộ các nội dung thỏa thuận giữa ông G với ông M-bà Y tại “*Giấy thỏa thuận*” 19/3/2007 là phù hợp với thực tế sử dụng đất cũng như diễn biến sử dụng đất của ông M-bà Y. Ông M cho rằng năm 2006 do cơn bão Chanchu làm sập đổ nhà, khi xây dựng lại, ông G không cho nên ông phải viết “*Giấy thỏa thuận*” là không thuyết phục, vì cơn bão Chanchu xảy ra vào tháng 5/2006, nhưng gần một năm sau, đến

tháng 3/2007 giữa ông M-bà Y với ông G mới lập “*Giấy thỏa thuận*” ngày 19/3/2007. “*Giấy thỏa thuận*” ngày 19/3/2007 là ý chí của ông M-bà Y và ông G xác lập các nội dung, trong đó có một nội dung quan trọng, đó là: Sau khi nhận đất tái định cư thì “*ông M không còn quyền lợi gì trên thửa đất*” của ông G. Việc ông G đồng ý cho ông M-bà Y “*làm lại ngôi nhà trên phần đất cũ do cơn bão số 6 làm sụp*” là “*để ổn định cuộc sống*”.

[8] Cấp phúc thẩm tiến hành đo đạc nhà đất của ông M-bà Y thì hiện nay ngôi nhà của ông M-bà Y có diện tích 58,3m², trên lô đất có diện tích: 82,3m². Đối chiếu với diện tích nhà của ông M-bà Y tại Sơ đồ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông G ngày 20/3/2003 là có sự chênh lệch về số liệu. Việc thực tế hiện nay nhà đất của ông M-bà Y có diện tích khác biệt so với diện tích nhà đất năm 1999, đó là sau cơn bão Chanchu ngôi nhà sụp đổ hoàn toàn, ông M-bà Y mới xin ông G xây dựng lại ngôi nhà và vì “*tình cảm cha con*” nên ông G mới đồng ý cho ông M-bà Y làm lại nhà trên mảnh đất cũ như hiện nay. Tại phiên tòa sơ thẩm ông M cũng thừa nhận là “*đến năm 2006 khi xây dựng lại nhà thì ông G không đồng ý*”. Tại phiên tòa phúc thẩm, lý giải về diện tích nhà đất hiện nay của ông M-bà Y tăng lên 37,85m² so với diện tích đất còn lại sau giải tỏa: 44,45m², ông M xác định phần diện tích đất tăng lên 37,85m² là thuộc quyền sử dụng của ông G. Theo ông M là trong trường hợp cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của ông G thì ông yêu cầu ông G trả lại cho ông giá trị sử dụng của 44,45m² còn lại sau khi giải tỏa hoặc là ông đồng ý hoàn trả cho ông G giá trị sử dụng của 37,85m² đất tăng lên này. Đối với lô đất tái định cư của ông G, ông không đồng ý trả lại vì đã chuyển nhượng cho người khác. HĐXX thấy, việc ông M-bà Y xây dựng lại ngôi nhà sau cơn bão ChanChu là trên cơ sở ông G cho xây nhà ở tạm trên đất của ông G và đây cũng chỉ là “*thỏa thuận tạm thời*”, giữa ông M-bà Y với ông G không xảy ra giao dịch chuyển nhượng đất lần thứ hai, ông G cũng không tặng đất cho ông M-bà Y. Ông M-bà Y “*không còn quyền lợi gì*” trên lô đất hiện do ông G đứng tên chủ sử dụng hợp pháp như xác nhận của các bên tại “*Giấy thỏa thuận*” ngày 19/3/2007. Cấp sơ thẩm áp dụng tiết b.3, điểm b, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán

TANDTC và Án lệ số 04/2016 của Hội đồng thẩm phán TANDTC để công nhận diện tích đất ông M-bà Y được sử dụng 85,5m² (*Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng xác định 82,3m²*) là không có cơ sở. Trong trường hợp phải trả lại diện tích đất cho ông G thì ông M-bà Y không có thiệt hại gì. Quyền lợi của ông M-bà Y đối với diện tích đất 44,45m² còn lại sau khi giải tỏa đã được hoán đổi bằng lô đất tái định cư số 211, đường 5,5m, phường T, thành phố Đà Nẵng mà ông M-bà Y đã nhận. Do đó yêu cầu của ông M-bà Y không có căn cứ để xem xét.

[9] Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, các bên đều có khai là giữa ông G với ông M-bà Y có thỏa thuận về việc ông M-bà Y xây dựng lại nhà trên đất của ông G nhưng cấp sơ thẩm không thu thập để làm rõ nội dung thỏa thuận đó là gì. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông G kháng cáo và cung cấp bản gốc “*Giấy thỏa thuận*” ngày 19/3/2007. “*Giấy thỏa thuận*” ngày 19/3/2007 là chứng cứ mới đã làm thay đổi toàn bộ nội dung vụ án và kết quả bản án sơ thẩm như đã phân tích trên. HĐXX chấp nhận kháng cáo của ông G, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông M-bà Y về việc công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất 82,3m² tại tổ X6, phường T, thành phố Đà Nẵng, buộc ông M-bà Y phải giao trả 82,3m² tại tổ X6, phường T, thành phố Đà Nẵng cho ông G quản lý, sử dụng là phù hợp với khoản 5, khoản 6 Điều 105 Luật đất đai năm 2003, sửa đổi bổ sung năm 2009 và phù hợp với quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa phúc thẩm.

[10] Đối với phần xây dựng nhà trên đất, cần giao cho ông G sở hữu, buộc ông G hoàn trả giá trị xây dựng cho ông M-bà Y là phù hợp.

[11] Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, ông M-bà Y khai là trong quá trình sử dụng đất, ông bà có nộp số tiền 27.300.000đ để chuyển đổi mục đích từ đất vườn lên đất ở đối với 42m² đất nhưng ông M-bà Y không xuất trình được biên lai nộp tiền hay chứng cứ khác chứng minh là có nộp số tiền 27.300.000đ và nộp tại cơ quan nào nên không có căn cứ để xem xét. Tuy nhiên, ông G khai là trong trường hợp được nhận lại diện tích đất, ông G đồng ý hoàn lại số tiền 27.300.000đ cho ông M-bà Y, HĐXX chấp nhận sự tự nguyện này của ông G.

[12] Về chi phí định giá và đo đạc: Số tiền chi phí định giá tại cấp sơ thẩm là 12.500.000đ và chi phí đo đạc tại cấp phúc thẩm là: 2.423.000đ. Do bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên ông M-bà Y phải chịu toàn bộ số tiền chi phí định giá và đo đạc (số tiền này ông M-bà Y đã nộp, đã chi).

[13] Về án phí:

[13.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M-bà Y nên ông M-bà Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là: 78.778.277đ, được trừ vào 12.000.000đ tạm ứng án phí đã nộp (biên lai số: 0004644 của Chi cục Thi hành án quận K, thành phố Đà Nẵng. ông M-bà Y phải nộp tiếp số tiền án phí: 66.778.277đ. Ông G là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí đối với giá trị xây dựng nhà phải hoàn trả cho ông M-bà Y.

[13.2] Án phí DSPT: Do sửa án và là người cao tuổi nên ông G không chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn lại 300.000đ tạm ứng án phí DSPT (biên lai số: 0001637 ngày 09/12/2019 của Chi cục Thi hành án quận K, thành phố Đà Nẵng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 5,6 Điều 105 Luật đất đai năm 2003, sửa đổi bổ sung năm 2009; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

I/ Chấp nhận kháng cáo của ông Đào Ngọc G; Sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm số: 50/2019/DSST ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân quận K, thành phố Đà Nẵng.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Trần Thanh M và bà Đào Thị Phi Y về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với ông Đào Ngọc G.

1.1 Buộc ông Trần Thanh M bà Đào Thị Phi Y phải giao trả 82,3m² đất tại tổ X6, phường T, thành phố Đà Nẵng cho ông Đào Ngọc G quản lý sử dụng theo Giấy chứng nhận số: 3402022609 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Đào Ngọc G ngày 20/3/2003.

1.2 Giao cho ông Đào Ngọc G sở hữu toàn bộ phần xây dựng ngôi nhà, tường xây, mái tôn, nền gạch men; có giá trị: 93.555.000đ, tọa lạc trên lô đất 82,3m² tại tổ X6, phường T, thành phố Đà Nẵng.

1.3 Buộc ông Đào Ngọc G hoàn trả cho ông Trần Thanh M và bà Đào Thị Phi Y số tiền: 93.555.000đ.

1.4 Chấp nhận sự tự nguyện của ông Đào Ngọc G về việc hoàn cho ông Trần Thanh M và bà Đào Thị Phi Y số tiền: 27.300.000đ.

1.5 Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Trần Thanh M và bà Đào Thị Phi Y yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Đào Ngọc G 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.

1.6 Về chi phí định giá và đo đạc: Ông Trần Thanh M và bà Đào Thị Phi Y phải chịu số tiền chi phí định giá là 12.500.000đ và chi phí đo đạc là: 2.423.000đ (số tiền này ông M-bà Y đã nộp, đã chi).

1.7 Về án phí DSST:

1.7.1 Ông Trần Thanh M và bà Đào Thị Phi Y phải chịu số tiền: 78.778.277đ, được trừ vào 12.000.000đ tạm ứng án phí đã nộp (biên lai số: 0004644 của Chi cục Thi hành án quận K, thành phố Đà Nẵng). Ông Trần Thanh M và bà Đào Thị Phi Y phải nộp tiếp số tiền án phí là: 66.778.277đ.

1.7.2 Miễn toàn bộ án phí DSST cho ông Đào Ngọc G.

II/ Án phí DSPT: Ông Đào Ngọc G không chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn lại 300.000đ tạm ứng án phí DSPT (biên lai số: 0001637 ngày 09/12/2019 của Chi cục Thi hành án quận K, thành phố Đà Nẵng).

III/ Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên và được thi hành theo quy định tại Điều 02 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại điều 30 luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND TP Đà Nẵng.
- TAND quận K;
- Chi cục THADS quận K;
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ.

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

Trương Chí Trung