

Bản án số 41A/2022/DS-PT

Ngày 25-7-2022

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**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 phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Mai

Các Thẩm phán:

Ông Trương Chí Trung

Ông Cao Văn Hiếu

Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Kiều Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Võ Hồng Thắng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25-7-2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 12/2022/TLPT-DS ngày 10-02-2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2021/DS-ST ngày 23-12-2021 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 47/2022/QĐ-PT ngày 10-5-2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 72/2022/TLPT-DS ngày 08-6-2022; Thông báo số 42/2022/TB-TA ngày 01-7-2022; giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Bà **Lê Thị S**; sinh năm 1939; chết ngày 17-10-2020;

Có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng:

1. Bà Lê Thị C1; sinh năm: 1969; Địa chỉ: Thôn A, xã S, huyện V, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

2. Ông Lê Đức T1; sinh năm: 1970; Địa chỉ: Thôn B, xã S, huyện V, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

3. Ông Lê Đức V; sinh năm: 1974; Địa chỉ: Thôn B, xã S, huyện V, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Đức V: Ông Phạm T2; sinh năm: 1968; Địa chỉ: Thôn A, xã S, huyện V, thành phố Đà Nẵng; theo Giấy ủy quyền lập ngày 02-11-2020 tại UBND xã S, huyện V, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

** Bị đơn (có yêu cầu phản tố):* Ông **Lê Văn C2**; sinh năm: 1963; Địa chỉ: Thôn B, xã S, huyện V, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà **Kiều Thị T3**; sinh năm: 1987; Địa chỉ: Phường C, quận K, thành phố Đà Nẵng; theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 24-5-2022 tại UBND xã Hoà Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Nguyễn Văn Tứ**; thuộc Công Ty Luật TNHH Lê Thị Hồng Thanh và Cộng sự; Địa chỉ: Số 82 Huy Cận, phường Hoà Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

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

1. Bà **Lê Thị C1**; sinh năm: 1969; Địa chỉ: Thôn A, xã S, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

2. Ông **Lê Đức T1**; sinh năm: 1970; Địa chỉ: Thôn B, xã S, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

3. Ông **Lê Đức V**; sinh năm: 1974; Địa chỉ: Thôn B, xã S, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Đức V: Ông **Phạm T2**; sinh năm: 1968; Địa chỉ: Thôn A, xã S, huyện V, thành phố Đà Nẵng; theo Giấy ủy quyền lập ngày 02-11-2020 tại UBND xã S, huyện V, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

4. Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm: 1963; có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Ông **Lê Đình T4**, sinh năm: 1985; có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Bà **Lê Thị Thu T5**, sinh năm: 1983; có mặt.

7. Ông **Lê Anh T6**, sinh năm: 1993; có đơn xin xét xử vắng mặt.

8. Ông **Thái Văn C3**, sinh năm: 1973; vắng mặt.

9. Ông **Nguyễn H**, sinh năm: 1968; vắng mặt.

10. **Nguyễn Thị N**, sinh năm: 1967; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã S, huyện V, thành phố Đà Nẵng.

11. Ủy ban nhân dân huyện V, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: Khu Trung tâm hành chính huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

** Người kháng cáo:* Ông **Lê Văn C2**, bà **Nguyễn Thị Đ**, ông **Lê Đình T4**, bà **Lê Thị Thu T5**, ông **Lê Anh T6**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, tóm tắt như sau:

** Nguyên đơn, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trình bày tại Đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án:*

Năm 1990, bà **Lê Thị S** có cho ông **Lê Văn C2** một khoảng đất vừa bằng một ngôi nhà diện tích 36 m² phía sau nhà bà S để làm nhà ở tạm. Đến năm 1996, ông C2 tự ý kê khai với diện tích 192 m² mà không được sự đồng ý của bà

S và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 679c. Bà S thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất 679a, diện tích là 680m².

Năm 2005, có người hỏi mua đất phía sau mặt tiền đường ĐT602, bà S nghĩ là đất của bà nên bà rao bán nhưng ông C2 ngăn cản, nói là đất của ông C2, lúc này bà S mới biết ông C2 kê khai hết phần đất mặt tiền của bà.

Năm 2008, khi thành phố có quyết định thu hồi đất để mở rộng nâng cấp đường ĐT602, đất của ông C2 còn lại giáp đường ĐT602. Đất của bà S vẫn còn nguyên phía sau thửa đất 679c của ông C2. Sau khi tháo dỡ nhà, bàn giao đất mở đường, ông C2 đã xây dựng trái phép trên đất của bà S và lấn chiếm của bà là 161,16 m² tại thửa đất 679a tờ bản đồ số 2 thuộc thôn B, xã S, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Bà S có ngăn cản nhưng ông C2 nói rằng nhà nước đã quy chủ cho ông nên ông có quyền xây nhà. Khi quy chủ, cán bộ làm công tác này không căn cứ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đã làm sai lệch tình trạng sử dụng đất và chủ sở hữu, bản thân bà S già yếu không hiểu pháp luật nên không biết hồ sơ quy chủ không đúng. Vì nghĩ tình mẹ con nên bà chưa đưa vụ việc ra chính quyền, tuy nhiên, vì chuyện này mẹ con cứ lục đục suốt nhiều năm.

Năm 2016 được sự hỗ trợ của UBND xã S về xây dựng nhà kiên cố chống bão, con út của bà S có cải tạo lại phần nhà trước quay ra hướng đường ĐT602. Khi làm nhà thì ông C2 không nói gì. Nhưng đến năm 2018, ông C2 bỗng dưng đưa đơn lên UBND xã S tố cáo bà S chiếm đất của ông. Cũng trong năm 2018, bà S làm hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bị vướng, lúc đó bà S mới biết hồ sơ quy chủ khi giải tỏa là không đúng.

Sau khi Tòa án trung cầu giám định đo đạc, theo hồ sơ giải tỏa thì phần đất ông C2 bị thu hồi giáp với phần đất lấn chiếm mà hiện tại ông đã xây nhà là 50m², phần đất còn lại là 42,84m², kết quả đo đạc hiện tại ông C2 đang sử dụng là 204 m² nên bà S yêu cầu Tòa án:

Buộc ông Lê Văn C2 tháo dỡ vật kiến T6, nhà ở xây dựng trái phép trên đất của bà; trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm của bà là 161,16 m² (204 m² – 42.84 m²) tại thửa đất 679a tờ bản đồ số 2 thuộc thôn B, xã S, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng để bà làm cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi Ủy ban nhân dân huyện Hòa Vang bàn giao mốc giới theo sơ đồ Nghị định 64/CP và Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng tiến hành đo đạc thì chúng tôi thống nhất với hồ sơ đo đạc về việc xác định ranh giới, mốc giới, tọa độ vị trí các thửa đất 679a và 679c do UBND huyện Hòa Vang xác định. Căn cứ hồ sơ nêu trên, tôi đề nghị Tòa án:

Buộc ông Lê Văn C2 có nghĩa vụ phải tháo dỡ vật kiến T6 trên đất; trả lại phần diện tích 163m² cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị S.

Về các kết quả Thẩm định giá tài sản thì chúng tôi thống nhất và không có ý kiến gì.

*** Bị đơn và Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày tại Đơn phản tố và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án:**

Gia đình tôi được Ủy ban nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng cấp diện tích 192 m² đất tại thửa 679c, tờ bản đồ số 2, mục đích sử dụng: thổ cư,

thời hạn sử dụng: lâu dài theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I294257, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 1822 QSDĐ/508 QĐ-UB ngày 30-7-1996. Gia đình bà Lê Thị S được Ủy ban nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng cấp diện tích 680 m² đất tại thửa 679a, tờ bản đồ 2, mục đích sử dụng: thổ cư, thời hạn sử dụng: lâu dài theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I294819, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 1047QSDĐ/508 QĐ-UB ngày 30-7-1996.

Năm 2005, bà Lê Thị S chuyển nhượng một phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà nhưng không được do không có mặt tiền (vì phần đất mặt tiền đã cho ông T1 ở). Để chuyển nhượng được đất, mẹ tôi đã trao đổi với vợ chồng tôi rằng: Mẹ đổi cho vợ chồng tôi phần của bà ở phía sau lưng nhà tôi, hai bên giáp nhà bà và nhà ông T1 được kéo dài đến hết phần đất của bà (giáp đường nhựa quy hoạch ở phía sau), thay vào đó gia đình tôi phải nhường phần đất còn lại của vợ chồng tôi có diện tích theo mặt tiền đường ĐT602 (Chiều ngang khoảng 9,4m, chiều dọc khoảng 11,4m) cho mẹ tôi và em trai. Vì bà muốn được quay nhà ra mặt tiền đường ĐT602 và em trai tôi muốn diện tích mặt tiền rộng hơn. Chính vì mẹ con với nhau nên việc trao đổi chỉ nói miệng không có giấy tờ gì, hơn nữa tại thời điểm trao đổi, giá trị của mảnh đất rất thấp. Vì vậy, hình thể thửa đất 679c của tôi thay đổi nên có tứ cận như sau: Đông giáp đường ĐT602, Tây giáp nhà bà S, Nam giáp với thửa số 679b, Bắc giáp nhà ông T1.

Cũng trong năm 2005, để chuyển nhượng được đất mẹ tôi đã lấy phần đất của bà 132m² và phần đất mặt tiền của gia đình tôi (Ngang khoảng 5m – dọc khoảng 11,4m) chuyển nhượng cho ông Thái Văn C3. Việc chuyển nhượng do mẹ tôi và ông C3 trao đổi, gia đình chúng tôi không nhận bất cứ khoản tiền nào, gia đình chúng tôi không quan tâm vì đã có sự thống nhất về việc trao đổi đất. Phần còn lại bà xây dựng nhà quay ra mặt đường ĐT602 và ở từ năm 2005 đến nay (Có lời khai và chữ ký xác nhận của ông C3 về việc nhận chuyển nhượng đất với mẹ tôi).

Phần diện tích đất nhà tôi bị thu hồi đường ĐT602 là 50m² đất thổ cư theo quyết định số: 4726/QĐ-UBND ngày 17-9-2008, (theo sơ đồ phân mảnh tờ bản đồ 28, thửa số 10), diện tích thu hồi quy hoạch dọc tuyến ĐT602 là 33,7m² đất khuôn viên theo Quyết định số: 945/QĐ-UBND ngày 09-3-2009 phần đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị S.

Năm 2008, bà S cũng kê khai và nhận tiền đền bù trên phần diện tích đất của gia đình nhà tôi. Diện tích thu hồi 16,7m²; hồ sơ 615, theo quyết định số: 4746/QĐ-UBND, thửa đất số 29, tờ bản đồ 28. Năm 2009, diện tích thu hồi dọc tuyến là: 26,1m², sơ đồ thửa đất có chữ ký xác nhận của bà S, có biên bản thỏa thuận và chữ ký xác nhận của bà Lê Thị S.

Ông Thái Văn C3 thu hồi đường ĐT602 là 24,5m² (có phần đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình tôi) và diện tích thu hồi quy hoạch dọc tuyến ĐT602 là 35,5m²; hồ sơ 614, theo Quyết định số: 4757/QĐ-UBND và sơ đồ thửa đất có chữ ký ông Thái Văn C3.

Gia đình tôi không có ý kiến gì về việc bà S và ông C3 nhận tiền đền bù vì đất trên đã thỏa thuận đổi đất giữa tôi và mẹ tôi.

Năm 2009, gia đình chúng tôi đã xây nhà cấp 4 có đồ mê lững kiên cố trên hết phần đất đã trao đổi (204 m²), có sự chứng kiến của mẹ tôi, anh em chúng tôi và bà con hàng xóm, Trưởng thôn B. Sơ đồ tứ cận và vị trí thửa đất nằm trong sơ đồ phân mảnh tờ bản đồ 28 do Trung tâm đo đạc thành phố Đà Nẵng, Phòng tài nguyên môi trường và cán bộ địa chính xã S đo đạc và xác nhận năm 2009. Diện tích đất được xác định trước và sau khi thu hồi theo tờ bản đồ số 28 (lưu tại ban giải tỏa đền bù), hồ sơ số 616. Ông Lê Đức T1 nhận tiền đền bù trên đất bà Lê Thị S, theo quyết định số: 4728, hồ sơ 617.

Diện tích trước và sau khi thu hồi xác định thời điểm 2009:

- Lê Văn C2: Tổng 333,1 m²; Thu hồi: 83,7 m²; Còn lại: 249,4 m²; Thực tế: 204 m²; Thiếu: 45,4 m².

- Lê Thị S: Tổng 166 m²; Thu hồi: 42,8 m²; Còn lại: 123,2 m²; Thực tế: 160,7m²; Thừa: 37,5 m²

- Lê Đức T1: Tổng 275,1 m²; Thu hồi: 77,5 m²; Còn lại: 197,6 m²; Thực tế: 229,5 m²; Thừa: 39,1 m²

So với diện tích thực tế được đo đạc năm 2017 thì gia đình nhà tôi đang bị thiếu 45,4m² đất. Năm 2017, khi bên đo đạc xác định lại vị trí ranh giới, hai bên đã thống nhất không có ý kiến gì, sơ đồ mới nhất được Trung tâm đo đạc và cán bộ địa chính huyện Hòa Vang xác lập. Vị trí ranh giới nằm trong tờ bản đồ số 16 (lưu tại xã S). Kể từ khi nhận quyết định thu hồi và tiền đền bù thì bà S, ông T1 và gia đình tôi không có tranh chấp gì cho tới nay.

Năm 2017, tôi đã đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Ngân hàng để vay nhưng không được vì chưa cấp đổi giấy chứng nhận theo hiện trạng thực tế. Vì vậy, tôi đã làm hồ sơ cấp đổi nhưng không được do phần đất của gia đình tôi đang còn nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mẹ tôi (bà S) chưa được tách thửa. Nhiều lần tôi qua gặp mẹ tôi xin mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà để tách thửa đất đúng theo diện tích đất thực tế nhà đang ở nhưng mẹ tôi không đồng ý. Mẹ tôi muốn lấy lại phần đất đã đổi cho vợ chồng tôi để cho em gái tôi bà Lê Thị C1. Mẹ tôi cũng không thừa nhận việc đổi đất với tôi và việc bán phần đất của tôi cho ông C3, bà cũng phủ nhận việc nhận tiền giải tỏa đền bù phần đất của gia đình nhà tôi có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình tôi.

Như vậy, phần đất của gia đình tôi còn lại rất ít không cấp đổi được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, vào ngày 15 tháng 8 năm 2018, tôi có làm một đơn kiến nghị lên UBND xã S nhờ cán bộ địa chính xã xác nhận lại ranh giới đất và buộc bà trả lại toàn bộ phần đất tôi đã đổi nhưng không được vì không xác định ranh giới theo sơ đồ 64/CP, ngày 23-8-2018 UBND xã S tổ chức hòa giải nhưng không thành. Do quá mệt mỏi với việc tranh giành đất đai nên trong phiên hòa giải tôi đã đồng ý trả đất lại cho bà với điều kiện bà phải trả lại đúng hiện trạng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tôi có phần đất đã bán cho ông C3 và S tiền nhận lúc giải tỏa, trả tiền kiến trúc đã xây dựng nhưng bà không đồng ý. Mẹ tôi vừa muốn lấy lại đất đã đổi vừa muốn chiếm luôn phần đất của tôi.

Việc mẹ tôi bà Lê Thị S không làm theo thỏa thuận ban đầu đã đẩy gia đình

chúng tôi vào bước đường cùng, nếu mẹ tôi lấy lại đất thì gia đình chúng tôi không có nhà để ở trong khi chúng tôi vay mượn tiền để làm nhà đến nay chưa trả hết. Mẹ tôi đòi lấy lại phần đất đã đổi để cho em gái tôi bà Lê Thị C1 trong khi em gái tôi đã có chồng con, hiện nay nhà cửa ở ổn định, kinh tế không khó khăn. Cũng từ đơn kiến nghị của tôi, bà nghĩ rằng tôi kiện bà lấy lại đất nên mẹ tôi đã ủy quyền cho em gái tôi là Lê Thị C1 kiến nghị lên UBND xã S yêu cầu chúng tôi tháo dỡ nhà trả lại cho bà diện tích 180m².

Vào ngày 26-4-2019, gia đình tôi nhận được thông báo của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang về việc bà Lê Thị S ủy quyền cho ông Phạm T2 (chồng bà C1) khởi kiện chúng tôi yêu cầu chúng tôi phải tháo dỡ và trả lại 180m² đất đã lấn chiếm. Việc tôi xây dựng nhà trên đất của bà S (mẹ tôi) là đất do hai bên thỏa thuận đổi cho nhau giữa tôi và mẹ tôi vào năm 2005, nếu không có sự thỏa thuận đó thì làm gì bà và các em tôi để cho gia đình tôi xây dựng nhà kiên cố từ trước ra sau trên đất của bà như vậy và về phần bà thì đem một phần đất của tôi bán cho ông C3 và bà còn nhận tiền đền bù trên phần đất của tôi được. Việc ông C2 xây dựng nhà và sử dụng đất là hợp pháp nên ông C2 không đồng ý với yêu cầu tháo dỡ vật kiến trúc, nhà ở, không đồng ý trả lại diện tích đất 161,16m² theo yêu cầu của bà S.

Đến ngày 06-02-2020, bị đơn - ông Lê Văn C2 có yêu cầu phản tố với nội dung:

Yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thị S phải trả lại phần diện tích đất mà gia đình ông C2 đã đổi cho bà S gồm: Phần đất bà S đang ở có diện tích 28,5m², phần đất bà S đã chuyển nhượng cho ông Thái Văn C3 khoảng 30m² (sau khi đã thu hồi) và phần đất nhà nước đã thu hồi năm 2008 là 41,2m² (phần đất được cấp cho gia đình ông C2 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Nghị định 64/CP, tiền bồi thường bà S được nhận). Tổng cộng khoảng 99,7m² (có sơ đồ vẽ tạm kèm theo), giá trị đất tạm tính là 400.000.000đ.

Đến ngày 19-9-2020, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Kiều Thị T3 có đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố là buộc bà Lê Thị S trả lại phần đất thu hồi do ông C3 nhận tiền là 24,5 m². Lý do là phần diện tích khoảng 30m² ông Thái Văn C3 bị thu hồi không nằm trong phần đất bà S đã chuyển nhượng cho ông C3.

Bị đơn không thống nhất với hồ sơ đo đạc về việc xác định ranh giới, mốc giới, tọa độ vị trí các thửa đất 679a và 679c do UBND huyện Hòa Vang xác định. Phần diện tích đất thu hồi theo Quyết định thu hồi và phần đất do UBND huyện xác định theo sơ đồ 64CP không trùng nhau. Về các kết quả Thẩm định giá tài sản thì chúng tôi thống nhất và không có ý kiến gì.

*** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Lê Thị C1, ông Lê Đức T1 thống nhất trình bày:**

Trước năm 1975, ba mẹ tôi là bà Lê Thị S và ông Lê Đức Kha có sở hữu thửa đất dọc tuyến đường ĐT602, tại thôn B, xã S, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng (ba tôi mất năm 1993). Năm 1990, ba mẹ tôi cho ông Lê Văn C2 một

khoảng đất vừa bằng một ngôi nhà, diện tích khoảng $6\text{m} \times 6\text{m} = 36\text{ m}^2$. Năm 1995, ông C2 xây nhà trên phần đất này.

Năm 1996, khi có chủ trương đo đạc đất đai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ông C2 tự ý kê khai phần đất nhà mình với diện tích 192m^2 mà không hề thông qua ý kiến của mẹ tôi là bà S.

UBND huyện Hòa Vang đo và cắt thửa đất của bà S thành hai thửa 679a, 679c và cấp cho hộ bà Lê Thị S Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thửa S 679a, số sổ I.294313, ngày 30-7-1996, diện tích 680 m^2 , tờ bản đồ số 2. Và cấp cho ông C2 thửa số 679c, diện tích 192 m^2 . Dù biết là ông C2 đã làm sai nhưng mẹ con chỉ nói qua lại rồi thôi.

Năm 2005, mẹ tôi có mua lại của ông C2 một phần đất phía mặt tiền ĐT602 mà ông C2 chưa xây dựng, bề ngang khoảng 4,3m và đưa cho ông C2 10.000.000đ nhưng không có viết giấy tờ gì.

Năm 2008, thành phố nâng cấp đường ĐT602, nhà và đất của ông C2 trong diện giải tỏa lấy mặt bằng. Đất của ông C2 chỉ còn một ít sát đường ĐT602, ông C2 được cấp đất tái định cư.

Sau đó, ông C2 đã lấn chiếm và xây dựng nhà trái phép trên đất của mẹ tôi, phần lấn chiếm khoảng 180m^2 (trên thửa 679a). (Phía tây: 27m. Phía đông: 31m. Phía Nam: 8 m, Phía bắc: 5,5 m). Chúng tôi có ngăn cản, nhưng ông C2 vẫn tiếp tục xây dựng. Từ đó đến nay, nhiều lần mẹ tôi đòi lại đất nhưng ông C2 không trả, vì tình mẹ con nên không đưa ra chính quyền.

Năm 2018, có lẽ ông C2 muốn chiếm luôn phần đất còn lại của mẹ tôi nên đã vô cớ đưa đơn lên UBND xã S tố cáo mẹ tôi chiếm đất của ông và đòi đưa đơn lên Tòa án cấp cao hơn. Cũng năm 2018, mẹ tôi làm hồ sơ xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bị vướng do ông C2 xây dựng nhà trên đất của bà. Mẹ tôi lại đề nghị ông C2 trả lại đất nhưng ông nhất định không chịu. Ông C2 đã được mẹ tôi cho đất, làm nhà. Nhà đất của ông đã bị giải tỏa, ông được nhà nước đền bù, cấp lô tái định cư. Việc ông C2 lấn chiếm đất để xây nhà là sai trái. Do đó ông C2 phải trả lại đất cho mẹ tôi là điều hợp lẽ. Đáng lẽ ông C2 phải tự biết, tự làm chứ không cần phải đưa ra pháp luật. Nhưng vì ông C2 quá tham lam nên buộc mẹ tôi phải làm đơn khởi kiện. Chúng tôi yêu cầu ông C2 phải tự tháo dỡ vật kiến T6, nhà ở xây dựng trái phép, trả lại đất đã chiếm dụng cho mẹ tôi (diện tích khoảng: 180m^2 . Vị trí đất như theo sơ đồ 64).

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Duy H, bà Nguyễn Thị N thống nhất trình bày:**

Hai vợ chồng tôi có mua đất của ông Thái Văn C3 vào năm 2013 tại thửa đất S 199, tờ bản đồ số B3-1 tại khu dân cư S, xã S, huyện V, thành phố Đà Nẵng với diện tích là 120m^2 có tứ cận như sau:

- Phía Đông: Giáp với nhà bà S
- Phía Tây: Giáp với nhà anh V
- Phía Nam: Giáp với đường ĐT602 (vía hè 5m)
- Phía Bắc: Giáp đường bê tông, giáp trường A.

Khi chúng tôi mua đất của ông Thái Văn C3 thì đã bao gồm toàn bộ diện tích từ trước ra sau là 120m² như trong sổ. Mọi việc trước đây của ông C3 tôi không biết. Vợ chồng tôi có mua đất của ông Thái Văn C3, là thửa đất bên cạnh nhà bà Lê Thị S, có diện tích 96,5 m², hiện trạng khi mua đất là đã có ngôi nhà cấp 4, mái tôn từ trước ra sau, phía trước giáp với đường ĐT602, phía sau giáp với đường bê tông sát bên trường A. Khi chúng tôi mua nhà và đất của ông Thái Văn C3 thì nhà của ông Thái Văn C3 đã tiếp giáp với đường ĐT602, đã có cổng ngõ.

Nay chúng tôi được Tòa án thông báo về việc ông Lê Văn C2 đòi phần đất phía giáp với đường ĐT602 là không có cơ sở. Ông Thái Văn C3 đã mua toàn bộ của bà S, nên không có đất của ông C2. Chúng tôi không đồng ý về việc ông C2 đòi lại phần đất chúng tôi đã mua hợp pháp và có giấy tờ thủ tục đầy đủ, khi làm hồ sơ chuyển nhượng đã có Phòng tài nguyên đất đai của huyện Hòa Vang đến đo đạc và làm thủ tục theo quy định. Chúng tôi đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi về việc mua bán ngay thẳng của chúng tôi.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Thái Văn C3 trình bày:***

Tôi có mua đất của bà Lê Thị S vào khoảng năm 2006 với diện tích đất là 120m² còn lại sau khi giải tỏa. Khi tôi mua đất là mua nguyên thửa từ trước ra sau của bà S và tôi trả tiền trực tiếp cho bà S, những việc khác tôi không biết. Thửa đất tại vị trí thửa số 199, tờ bản đồ số B2-1 tại thôn B, xã S, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Thửa đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông: Giáp với nhà bà S
- Phía Tây: Giáp với nhà ông Vĩnh
- Phía Nam: Giáp với đường ĐT602
- Phía Bắc: Giáp đường bê tông, giáp trường Phạm Phú Thứ

Mà vấn đề thủ tục mua bán đất tôi đã làm xong và đã bán lại cho ông Nguyễn Duy H, bà Nguyễn Thị N nên tôi không còn liên quan gì tới đất đó nữa và xin Tòa án giải quyết vắng mặt tôi.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Lê Thị Thu T5 trình bày:***

Tại thời điểm năm 2005, giữa ba tôi là ông Lê Văn C2 và bà nội của tôi là bà Lê Thị S có hoán đổi đất với nhau thì tôi có biết. Đến năm 2008, nhà nước giải tỏa thì ông C2 chỉ nhận tiền đối với phần đất có nhà của ông C2, phần đất phía trước đất bà S và đất của ông C3 thì bà S và ông C3 nhận tiền đền bù do đã có sự hoán đổi từ trước. Ông C2 xây dựng nhà ở từ năm 2009 đến nay. Nay bà S yêu cầu ông C2 tháo dỡ vật kiến T6, nhà ở và trả lại diện tích đất 161,16m² thì tôi không đồng ý. Hồ sơ đo đạc về việc xác định ranh giới, mốc giới, tọa độ vị trí các thửa đất 679a và 679c do UBND huyện Hòa Vang xác định không đúng với Giấy chứng nhận gia đình tôi được cấp. Về các kết quả Thẩm định giá tài sản thì tôi thống nhất và không có ý kiến gì.

**** Tại phiên tòa sơ thẩm:***

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn - bà Lê Thị S gồm: Bà Lê Thị C1, ông Lê Đức T1 và ông Lê Đức V (có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm T2) rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần

diện tích 33,7m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo sơ đồ Nghị định 64/CP cấp cho bà S mà ông Lê Văn C2 nhận tiền đền bù và đồng ý trả lại phần diện tích 25,8m² theo hồ sơ đo đạc ngày 14-10-2021 mà bà S thực tế đang quản lý của ông Lê Văn C2 với đơn giá đất mà bị đơn ông Lê Văn C2 đã yêu cầu Tòa án trung cầu định giá.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị trả lại phần diện tích 27,8m² mà bà Lê Thị S đã nhận tiền đền bù trên phần đất của ông Lê Văn C2 thì chúng tôi không đồng ý. Khi UBND huyện xác định lại mốc giới theo sơ đồ nghị định 64/CP và theo hồ sơ đo đạc ngày 14-10-2021 thì phần diện tích thu hồi này có biến động tăng lên 11,1m² thành diện tích 27,8m² nhưng thực tế theo quyết định của UBND huyện Hòa Vang bà S chỉ nhận tiền đền bù phần diện tích 16,7m², toàn bộ các công trình kiến trúc và tài sản trên đất là của bà S. Chúng tôi chỉ đồng ý trả lại đúng phần diện tích 16,7m² theo đơn giá mà UBND huyện đã xác định khi thu hồi đất. Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo đúng pháp luật.

- Bị đơn là ông Lê Văn C2, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Kiều Thị T3, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Đây, bà Lê Thị Thu T5 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý với hồ sơ đo đạc về việc xác định ranh giới, mốc giới, tọa độ vị trí các thửa đất 679a và 679c do UBND huyện Hòa Vang xác định và cho rằng đã khiếu nại về việc bàn giao mốc giới nêu trên.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị S trả lại phần diện tích 25,8m² mà bà Lê Thị S đang thực tế quản lý của ông Lê Văn C2, phần diện tích đất mà bà Lê Thị S đã nhận tiền đền bù khi thu hồi trên phần đất của ông Lê Văn C2 là 16,7m² (thực tế theo hồ sơ đo đạc ngày 14-10-2021 là 27,8m²).

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về nội dung vụ án thì đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện đã rút của nguyên đơn, một phần yêu cầu phản tố đã rút của bị đơn. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Lê Văn C2 phải tháo dỡ toàn bộ công trình, vật kiến trúc trên đất và hoàn trả lại phần diện tích 163m² cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị S. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị S phải tháo dỡ toàn bộ công trình, vật kiến trúc T6 trên đất và hoàn trả lại phần diện tích 25,8m² cho ông Lê Văn C2. Đối với yêu cầu hoàn trả phần diện tích 27,8m² đã thu hồi theo hồ sơ đo đạc ngày 14-10-2021 thì đề nghị chỉ chấp nhận phần diện tích 16,7m² theo giá trị mà UBND huyện Hòa Vang đã xác định khi thu hồi đất và không chấp nhận phần diện tích tăng thêm là 11,1m² mà bị đơn yêu cầu.

**** Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng đã xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 23-12-2021 như sau:***

Căn cứ vào Điều 175 Bộ luật Dân sự; Điều 203 Luật đất đai; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 244, Điều 264, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết S: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị S đối với phần diện tích 33,7m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo sơ đồ Nghị định 64/CP cấp cho bà S mà ông Lê Văn C2 nhận tiền đền bù.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn C2 về việc đề nghị Tòa án buộc bà Lê Thị S trả lại phần đất thu hồi do ông C3 nhận tiền là 24,5 m² và phần diện tích đất mà ông Thái Văn C3 đang quản lý của ông Lê Văn C2 sau khi thu hồi khoảng 30m².

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị S. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn C2.

3.1. Công nhận diện tích 204m² và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của hộ ông Lê Văn C2. Trong đó: 41m² thuộc thửa đất 679c, tờ bản đồ số 2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I.294257 ngày 30-7-1996 cấp cho hộ ông Lê Văn C2 và 163m² thuộc thửa đất 679a, tờ bản đồ số 2 theo Giấy chứng nhận số I.294313 ngày 30-7-1996 cấp cho hộ bà Lê Thị S. Có tứ cận:

- + Phía Bắc giáp phần đất ông T1
- + Phía Tây giáp đường quy hoạch. Nhựa.
- + Phía Đông giáp đường ĐT602
- + Phía Nam giáp phần đất bà Lê Thị S.

(Có sơ đồ kèm theo)

3.2. Công nhận diện tích 160,7m² và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Lê Thị S gồm các ông bà: Ông Lê Đức T1, bà Lê Thị C1, ông Lê Văn C2 và ông Lê Đức V. Trong đó: 25,8m² thuộc thửa đất 679c, tờ bản đồ S 2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I.294257 ngày 30-7-1996 cấp cho hộ ông Lê Văn C2 và 134,9 m² thuộc thửa đất 679a, tờ bản đồ số 2 theo Giấy chứng nhận S I.294313 ngày 30-7-1996 cấp cho hộ bà Lê Thị S. Có tứ cận:

- + Phía Bắc giáp phần đất ông C2
- + Phía Tây giáp đường quy hoạch. Nhựa.
- + Phía Đông giáp đường ĐT602
- + Phía Nam giáp phần đất bà N, ông H.

(Có sơ đồ kèm theo)

3.3. Ông Lê Văn C2, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Lê Thị S gồm: Ông Lê Văn C2, ông Lê Đức T1, bà Lê Thị C1 và ông Lê Đức V được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất.

3.4. Buộc ông Lê Văn C2 có nghĩa vụ hoàn trả S tiền 1.796.823.979đ cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Lê Thị S gồm các ông bà: Ông Lê Văn C2, ông Lê Đức T1, bà Lê Thị C1 và ông Lê Đức V.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Lê Thị S gồm các ông bà: Ông Lê Văn C2, ông Lê Đức T1, bà Lê Thị C1 và ông Lê Đức V có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền ông Lê

Văn C2 phải T2 toán, nếu ông Lê Văn C2 không T2 toán hoặc T2 toán không đầy đủ thì hàng tháng phải chịu thêm khoản lãi tương ứng với số tiền chậm trả tại thời điểm T2 toán theo Điều 468 Bộ luật Dân sự.

4. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị S về việc buộc ông Lê Văn C2 tháo dỡ công trình trên đất. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn C2 về việc buộc bà Lê Thị S hoàn trả phần diện tích đã thu hồi biến động tăng thêm là 11,1m² theo hồ sơ đo đạc ngày 14-10-2021.

5. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Lê Thị S phải chịu chi phí tố tụng là 21.604.000đ, bị đơn ông Lê Văn C2 chịu chi phí tố tụng 20.000.000đ. Đã nộp và chi xong.

6. Về án phí DSST:

+ Buộc những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Lê Thị S gồm các ông bà: Ông Lê Văn C2, ông Lê Đức T1, bà Lê Thị C1 và ông Lê Đức V phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 30.543.365đ nhưng được khấu trừ vào S tiền tạm ứng án phí 4.500.000đ đã nộp. Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất nói trên của bà Lê Thị S còn phải tiếp tục nộp là 26.043.365đ.

+ Buộc ông Lê Văn C2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 81.058.162đ nhưng được khấu trừ vào S tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000đ. Ông Lê Văn C2 còn phải tiếp tục nộp là 71.058.162đ.

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

*** Đơn kháng cáo:** Ngày 06-01-2022, cả gia đình gồm ông Lê Văn C2, bà Nguyễn Thị Đ, ông Lê Đình T4, bà Lê Thị Thu T5, ông Lê Anh T6 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án do cấp sơ thẩm chưa đánh giá toàn bộ chứng cứ và việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, chưa đúng quy định.

Ngày 06-6-2022, ông Lê Văn C2 có Đơn trình bày về nguồn gốc thửa đất 679c, tờ bản đồ số 2, diện tích 192m² tại thôn B, xã S, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng cấp cho hộ ông Lê Văn C2 và nguyên nhân ngôi nhà ông Lê Văn C2 xây dựng trên đất bà Lê Thị S. Ông C2 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại để đúng với sự thật, công nhận việc đổi đất giữa bà S và ông C2, giữ nguyên hiện trạng đang sử dụng giữa các bên, không buộc ai phải bồi thường cho ai cả.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày nguồn gốc thửa đất số 679c, tờ bản đồ S 2, địa chỉ Tổ 16, xã S, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng là một phần do ông C2 được nhận tặng cho từ mẹ và khai hoang từ năm 1982. Ngày 30-7-1996, thửa đất trên được Ủy ban nhân dân huyện Hòa Vang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 192 m², đứng tên hộ ông Lê Văn C2. Quá trình sử dụng đất, năm 2005, ông C2 và mẹ là bà Lê Thị S có thỏa thuận hoán đổi khoảng 9,5m chiều ngang và khoảng 11m chiều dọc đất mặt tiền cho bà S, bà S sẽ đổi lại phần đất mặt hậu nối liền với đất còn lại của nhà ông C2 cho vợ chồng ông C2, để bà S bán một lô lấy tiền để xây nhà trên lô

còn lại. Việc hoán đổi đất giữa ông C2 và bà S chỉ nói bằng miệng và được thể hiện bằng ý chí của các bên mà không lập thành văn bản. Trên phần diện tích đất tranh chấp hiện gia đình ông C2 đã xây dựng nhà kiên cố để ở từ năm 2009 đến nay, không có ai có ý kiến tranh chấp, phản đối đến Ủy ban nhân dân xã, việc xây dựng nhà ở đúng quy hoạch, không bị Cơ quan nhà nước xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai và đây cũng là chỗ ở duy nhất của gia đình ông C2.

Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xem xét chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của Bị đơn. Công nhận sự thỏa thuận hoán đổi đất giữa bà Lê Thị S và ông Lê Văn C2 đối với 02 thửa đất 679a và 679c, tờ bản đồ số 2, địa chỉ tổ 16, xã S, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất hiện nay ông Lê Văn C2 đang sử dụng là 204m² theo kết quả đo đạc của Cơ quan chuyên môn cấp sơ thẩm.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn - ông Lê Văn C2; Áp dụng Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm S 45/2021/DS-ST ngày 23-12-2021 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng như sau: Không chấp nhận toàn bộ Đơn khởi kiện của nguyên đơn – bà Lê Thị S về việc tranh chấp quyền sử dụng đất; quyết định về án phí theo quy định pháp luật.

Hủy một phần Bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn do Bị đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố và được nguyên đơn đồng ý.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Thủ tục tố tụng:

[1] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Đ, ông Lê Đình T4, ông Lê Anh T6 có đơn xin xét xử vắng mặt; Còn ông Thái Văn C3, ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị N và Ủy ban nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng đã được Tòa án thực hiện các thủ tục triệu tập tập hợp lệ để tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm nhưng đến lần thứ hai vẫn không có mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, Bị đơn - ông Lê Văn C2 rút toàn bộ yêu cầu phản tố. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn - bà Lê Thị S gồm: Bà Lê Thị C1, ông Lê Đức T1 và ông Lê Đức V (có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm T2) đồng ý đối với việc rút yêu cầu phản tố của bị

đơn. Xét thấy đây hoàn toàn là sự tự nguyện của bị đơn và phù hợp pháp luật, do vậy Hội đồng xét xử căn cứ điểm b Khoản 1 Điều 299 của Bộ luật tố tụng Dân sự để huỷ một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của Bị đơn.

[3] Trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm, Bị đơn có Đơn yêu cầu Toà án tiến hành trưng cầu đo đạc lại đối với hồ sơ đo đạc về việc xác định ranh giới, mốc giới, tọa độ vị trí các thửa đất 679a và 679c do UBND huyện Hòa Vang xác định. Tuy nhiên, tại phiên toà hôm nay Bị đơn - ông Lê Văn C2 đã rút yêu cầu đo đạc lại và đồng ý với các kết quả đo đạc mà Toà án cấp sơ thẩm đã thu thập được.

[4] Vụ án do bà Lê Thị S khởi kiện vào ngày 26-4-2019 nhưng bà S đã chết ngày 17-10-2020 nên những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Lê Thị S gồm những người con là ông Lê Văn C2, bà Lê Thị C1, ông Lê Đức T1, ông Lê Đức V sẽ kế thừa, thực hiện các quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà S theo quy định. Tuy nhiên, do ông C2 có quyền lợi đối lập với nguyên đơn nên không kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn nhưng vẫn có các quyền lợi, nghĩa vụ của người thừa kế của bà Lê Thị S.

Xét Đơn kháng cáo của gia đình ông Lê Văn C2, bà Nguyễn Thị Đ, ông Lê Đình T4, bà Lê Thị Thu T5, ông Lê Anh T6 yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm:

[5] Về các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Lê Thị S và hộ ông Lê Văn C2:

[5.1] Nguồn gốc thửa đất 679a, tờ bản đồ S 2 tại thôn B, xã S, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận số I.294313 ngày 30-7-1996 cấp cho hộ bà Lê Thị S là do bà Lê Thị S và chồng là ông Lê Đức Kha nhận chuyển nhượng của người khác từ trước năm 1975 (có bản phô tô các Văn khế bán đoạn bất động sản ngày 20-5-1973, Khế nhượng đoạn mãi S ruộng ngày 24-10-1976). Như các đương sự trong vụ án trình bày và đơn khởi kiện của nguyên đơn thì có cơ sở xác định, vào khoảng năm 1990, bà Lê Thị S và ông Lê Đức Kha có cho ông Lê Văn C2 một mảnh đất để làm nhà ở.

[5.2] Theo bà Lê Thị S khai ban đầu chỉ cho ông Lê Văn C2 diện tích 36m² nhưng ông C2 đã kê khai và làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 192m². Ông C2 thì khai bà S có cho một mảnh đất và ông có khai phá thêm nên làm Giấy chứng nhận là 192m². Xét thấy, cả hai hộ bà Lê Thị S và ông Lê Văn C2 đều làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng thời điểm từ 1996, quá trình làm thủ tục cho đến khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho đến nay cũng không có ai có khiếu nại gì. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà S và hộ ông C2 là hợp pháp.

[6] Về xác định hoán đổi hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[6.1] Qua xem xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thấy thửa đất của ông Lê Văn C2 là hình chữ nhật với cạnh dài giáp mặt tiền đường ĐT602

còn thửa đất của bà Lê Thị S là hình chữ “L” có một phần nhỏ giáp mặt tiền đường ĐT602 và phần còn lại là bao bọc toàn bộ phía sau thửa đất của ông C2.

[6.2] Tuy nhiên, Sơ đồ bản vẽ thực tế sử dụng đất hiện nay của các bên lại thể hiện: Thửa đất của bà S phía bên trái có phần giáp mặt tiền đường ĐT602 đã cắt cho con trai là ông Lê Đức T1. Tiếp theo là thửa đất của ông C2, rồi đến thửa đất hiện do bà S và con trai là ông Lê Đức V ở và cuối cùng là thửa đất của ông Thái Văn C3 (hiện đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn H và bà Nguyễn Thị N). Cả bốn thửa đất này nằm cạnh nhau, đều có mặt tiền giáp đường ĐT602, chiều dài kéo dài từ đường ĐT602 ra đến đường quy hoạch nhựa phía sau. Như vậy, thửa đất của bà S và ông C2 đã có sự thay đổi về diện tích, hình thể.

[6.3] Theo Đơn khởi kiện của bà Lê Thị S và trình bày tại phiên toà hôm nay của ông Lê Đức T1, vào năm 2005, có người muốn mua đất của bà S nên bà có thoả thuận mua phần đất mặt tiền của ông C2 bề Ng 4,3m để được quay ra mặt tiền đường với giá 10.000.000đ, ông T1 là người trực tiếp giao tiền cho ông C2 nhưng các bên không viết giấy tờ gì. Ông Lê Văn C2 thì khai giữa ông C2 và mẹ là bà Lê Thị S không phải mua bán mà là thoả thuận hoán đổi đất cho nhau, ông C2 lấy phần đất phía sau của bà S để đất ông C2 kéo dài ra hết đất còn bà S lấy phần đất mặt tiền của ông C2 hơn 9m để một phần để làm nhà quay ra mặt tiền đường và một phần bán đất cho ông Thái Văn C3 chứ không có mặt tiền thì họ không mua.

[6.4] Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cho thấy, đối với các thửa đất tại thôn B, xã S, huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng thì Ủy ban nhân dân huyện Hoà Vang có hai lần ban hành quyết định thu hồi đất là vào năm 2008, 2009 để giải toả làm đường ĐT602. Bốn hộ sử dụng đất là ông Lê Đức T1, ông Lê Văn C2, bà Lê Thị S, ông Thái Văn C3 đều tự kê khai diện tích nhà đất, nhận tiền giải toả đền bù đối với diện tích thực tế mỗi hộ đang sinh Sng là bốn thửa đất nằm cạnh nhau kéo dài từ trước mặt tiền đường ĐT602 ra đến hết đất phía sau mà không theo số liệu của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho mỗi hộ và không có ai khiếu nại hay tranh chấp gì.

[6.5] Đồng thời, hai “Hồ sơ kỹ thuật thửa đất” lập cùng ngày 13-02-2009 của Trung tâm đo đạc bản đồ thực hiện đo vẽ sơ đồ thửa đất hộ ông Lê Văn C2, bà Nguyễn Thị Đ và hộ bà Lê Thị S (phục vụ giải toả đền bù công trình nâng cấp, cải tạo đường ĐT602), có sự xác nhận của Ủy ban nhân dân xã S, huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng. Hồ sơ của bà S do chính bà S ký phần chủ sử dụng đất và Hồ sơ của ông C2 thì phần chủ sử dụng đất ghi: “*Mẹ ký thay: Lê Thị S*” và có cả chữ ký của ông Lê Văn C2. Cả hai Hồ sơ này thể hiện hình thể và kích thước thửa đất gần như đúng với thực tế sử dụng hiện nay của hai hộ bà S, ông C2.

[6.6] Ngoài ra, tại “Biên bản xác định tình trạng sử dụng đất và thu nhận các giấy tờ liên quan đến quyền lợi của hộ giải toả” ngày 14-02-2009 của Ban giải toả đền bù các dự án Đầu tư – Xây dựng, có sự tham gia của Ủy ban nhân dân xã S, huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng ghi nội dung:

“Ông Lê Văn C2 sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Hoà Vang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 182 ngày 30-7-1996 tờ 2 thửa 679c diện tích 192,0m² đất. Hộ ông C2 cắt 1 phần mặt tiền cho mẹ là bà Lê Thị Soó và bà Lê Thị S cắt 1 phần diện tích phía sau cho ông Lê Văn C2.”

[6.7] Các tài liệu trên cho thấy đến tại thời điểm năm 2009, giữa hai hộ sử dụng đất bà S và ông C2 không xảy ra tranh chấp gì, thậm chí bà S còn ký thay vào hồ sơ thửa đất cho ông C2 như hiện trạng sử dụng hiện nay. Tranh chấp quyền sử dụng đất là phát sinh từ năm 2018 khi hai bên làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6.8] Căn cứ biên bản xác minh ngày 12-11-2019 của Tòa án nhân dân huyện Hòa vang tại Ban Giải phóng mặt bằng huyện Hoà Vang có nội dung:

“...Theo bản đồ 64/CP thì hộ bà Lê Thị S sử dụng thửa đất S 679a tờ bản đồ S 02 có phía nam giáp với thửa 679c và một phần giáp đường ĐT602 nhưng phần này đã chuyển nhượng cho ông Lê Đức T1, phần còn lại không giáp với đường DT 602 nhưng do hộ ông Lê Văn C2 và bà Lê Thị S có thỏa thuận hoán đổi một phần giáp với đường ĐT602 cho bà Lê Thị S và ông Lê Văn C2 nhận lại phần phía sau (không giáp ĐT602) thuộc thửa 679a của bà Lê Thị S...”

[6.9] Thực tế sử dụng đất, vào năm 2009, các hộ sử dụng đất là ông Lê Văn C2, bà Lê Thị S sau khi nhận tiền giải toả đền bù đã xây nhà có mặt tiền giáp đường ĐT602, chiều dài kéo dài từ đường ĐT602 ra đến đường quy hoạch nhựa phía sau. Ông C2 làm móng nhà hết toàn bộ diện tích 204m², mẹ và hai người em ở hai bên cạnh nhà không ai cản trở, tranh chấp gì và gia đình ông sinh Sng trên phần đất này từ đó cho đến năm 2018 thì bà Lê Thị S mới có Đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân xã S, huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng. Điều này là sự thừa nhận của bà Lê Thị S và các con về diện tích ông Lê Văn C2 đang sử dụng.

[6.10] Như vậy, từ những chứng cứ trên có cơ sở để xác định giữa bà Lê Thị S với ông Lê Văn C2 là quan hệ hoán đổi/ chuyển đổi quyền sử dụng đất cho nhau, phù hợp với các đơn trình bày, phản hồi ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn C2 Ny từ khi nhận thông báo thụ lý vụ án ở giai đoạn sơ thẩm cho đến phúc thẩm.

[7] Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị S, phần chỉnh lý biến động ngày 27-7-2005 có chuyển nhượng cho ông Thái Văn C3 diện tích đất là 132m² nên có cơ sở xác định việc chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà S và ông Chính xảy ra trước thời điểm này. Do đó mà pháp luật áp dụng là quy định tại các Điều 699, 700, 701, 703, 704 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 106 của Luật đất đai năm 2003. Bà S và ông C2 có đủ các điều kiện để được chuyển đổi quyền sử dụng đất (*tại thời điểm chuyển đổi đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất*) nhưng chưa đảm bảo về hình thức của giao dịch. Tuy nhiên, việc các bên đã hoàn thành xong việc chuyển đổi và đã sử dụng đất trong thời gian dài nên được pháp luật công nhận hiệu lực của giao dịch theo Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[8] Phần trình bày của bà Lê Thị S và ông Lê Đức T1 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Văn C2 nhưng không có giấy tờ chứng minh việc có chuyển nhượng hoặc giao nhận tiền và không được bên bán là ông Lê Văn C2 xác nhận nên đây là lời khai không có căn cứ, không được chấp nhận là chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[9] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định tranh chấp giữa bà Lê Thị S với ông Lê Văn C2 Đây là lấn chiếm đất lẫn nhau, chỉ căn cứ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không căn cứ các tài liệu thu thập được và quá trình sử dụng đất của hai bên để quyết định hiện tại bên này đang sử dụng đất nằm trong Giấy chứng nhận của bên kia thì buộc thôi trả lại bằng giá trị và công nhận diện tích đất hiện tại là đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, toàn diện, chưa đúng thực tế sử dụng đất.

[10] Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận Đơn kháng cáo của ông Lê Văn C2, bà Nguyễn Thị Đ, ông Lê Đình T4, bà Lê Thị Thu T5, ông Lê Anh T6 và đề nghị của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn; Cần sửa phần quyết định của bản án sơ thẩm về xác định tranh chấp đất; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị S đối với ông Lê Văn C2 về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Văn C2 có nghĩa vụ phải tháo dỡ vật kiến trúc trên đất; trả lại phần diện tích 163m².

[11] Căn cứ Kết quả đo vẽ tại “Sơ đồ vị trí thửa đất” ngày 24-9-2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Đà Nẵng thể hiện số đo, diện tích sử dụng đất thực tế hiện nay của các hộ bà Lê Thị S là 160,7m², ông Lê Văn C2 là 204m². Còn Kết quả đo vẽ tại “Sơ đồ vị trí thửa đất” ngày 14-10-2021 thì thể hiện hiện trạng sử dụng đất của các hộ bà S, ông C2 và chi tiết, bổ sung thêm S đo, diện tích đất trước khi bị nhà nước thu hồi đất. Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định giữa bà Lê Thị S với ông Lê Văn C2 là quan hệ chuyển đổi quyền sử dụng đất theo diện tích sử dụng đất thực tế hiện nay của các hộ bà S, ông C2 (theo Kết quả đo vẽ tại “Sơ đồ vị trí thửa đất” ngày 24-9-2019) nên các bên không phải thôi trả giá trị quyền sử dụng đất và tháo dỡ công trình trên đất như bản án sơ thẩm.

[12] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố đã rút tại giai đoạn sơ thẩm không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử không đề cập đến, có hiệu lực pháp luật.

[13] Về án phí dân sự sơ thẩm: Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm nên tính lại án phí sơ thẩm đối với các bên đương sự.

[13.1] Nguyên đơn - bà Lê Thị S không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải chịu án phí sơ thẩm đối với diện tích đất tranh chấp là 163m² theo đơn khởi kiện.

Giá trị diện tích đất tranh chấp 163m² x 15.048.516đ/m² = 2.452.908.108đ.

Án phí của 2.452.908.108đ là 72.000.000đ + 2% của phần vượt quá 2.000.000.000đ ~ 81.058.000đ. Tuy nhiên, nguyên đơn thuộc trường hợp người cao tuổi và hiện nay đã chết nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[13.2] Bị đơn – ông Lê Văn C2 rút yêu cầu phản tố tại giai đoạn xét xử phúc thẩm nhưng vẫn phải chịu án phí sơ thẩm đối với diện tích đất tranh chấp là 25,8m² theo điểm b Khoản 1 Điều 299 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Giá trị diện tích đất tranh chấp 25,8m² x 24.928.950đ/m² = 643.166.910đ.

Án phí của 643.166.910đ là 20.000.000đ + 4% của phần vượt quá 400.000.000đ ~ 29.727.000đ.

(Đơn giá đất trên được áp dụng theo Kết quả thẩm định giá tài sản của Công T3 Cổ phần Thẩm định giá BTC Value – Chi nhánh Đà Nẵng.)

[14] Các yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn C2, bà Nguyễn Thị Đây, ông Lê Đình T4, bà Lê Thị Thu T5, ông Lê Anh T6 được chấp nhận nên các ông bà không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[15] Đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa hôm nay là phù hợp các tình tiết khách quan của vụ án và quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 148, Điều 293, Khoản 3 Điều 296, điểm b Khoản 1 Điều 299, Khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các Điều 699, 700, 701, 703, 704 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 106 của Luật đất đai năm 2003; Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 326/2016 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:

I. Huỷ một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2021/DS-ST ngày 23-12-2021 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng và đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn – ông Lê Văn C2 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bà Lê Thị S.

II. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bị đơn - ông Lê Văn C2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Đây, ông Lê Đình T4, bà Lê Thị Thu T5, ông Lê Anh T6.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2021/DS-ST ngày 23-12-2021 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Lê Thị S về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Lê Văn C2.

2. Công nhận việc chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị S với ông Lê Văn C2 đối với các thửa đất 679a, 679c, tờ bản đồ S 2 thuộc thôn B, xã S, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Ông Lê Văn C2 và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Lê Thị S gồm: Ông Lê Văn C2, bà Lê Thị C1, ông Lê Đức T1, ông Lê Đức V được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng của hộ ông Lê Văn C2 và hộ bà Lê Thị S.

(Có sơ đồ diện tích các thửa đất kèm theo)

III. Giữ nguyên các phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2021/DS-ST ngày 23-12-2021 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng về:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Lê Thị S đối với phần diện tích 33,7m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo sơ đồ Nghị định 64/CP cấp cho bà Lê Thị S mà ông Lê Văn C2 nhận tiền đền bù.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của bị đơn - ông Lê Văn C2 về việc đề nghị Tòa án buộc bà Lê Thị S trả lại phần đất thu hồi do ông C3 nhận tiền là 24,5 m² và phần diện tích đất mà ông Thái Văn C3 đang quản lý của ông Lê Văn C2 sau khi thu hồi khoảng 30m².

IV. Án phí và chi phí tố tụng khác:

1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị S phải chịu là 81.058.000đ nhưng được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Lê Thị S gồm: ông Lê Văn C2, bà Lê Thị C1, ông Lê Đức T1, ông Lê Đức V số tiền tạm ứng án phí 4.500.000đ (bốn triệu, năm trăm nghìn đồng) mà bà Lê Thị S đã nộp theo biên lai thu số 0002241 ngày 26-4-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

- Ông Lê Văn C2 phải chịu là 29.727.000đ (hai mươi chín triệu, bảy trăm hai mươi bảy nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000đ (mười triệu đồng) theo biên lai thu số 0000086 ngày 13-02-2020 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Ông Lê Văn C2 còn phải nộp 19.727.000đ (mười chín triệu, bảy trăm hai mươi bảy nghìn đồng).

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn C2, bà Nguyễn Thị Đây, ông Lê Đình T4, bà Lê Thị Thu T5, ông Lê Anh T6 không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông Lê Văn C2, bà Nguyễn Thị Đây, ông Lê Đình T4, bà Lê Thị Thu T5, ông Lê Anh T6 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0004170 ngày 12-01-2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

(Tại Biên lai thu trên có ghi tên ông Lê Đức T1 là sự nhầm lẫn từ Thông báo nộp tạm ứng án phí phúc thẩm của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.)

3. Về chi phí tố tụng khác (gồm chi phí trưng cầu đo đạc, chi phí trưng cầu thẩm định giá tài sản): Nguyên đơn - bà Lê Thị S phải chịu là 21.604.000đ, bị đơn - ông Lê Văn C2 phải chịu là 20.000.000đ. Các bên đã nộp và chi xong.

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

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;
- TAND H.Hoà Vang, TPĐN;
- Chi cục THADS H.Hoà Vang, TPĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trần Thị Thanh Mai