

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 31/2024/DS-PT

Ngày 26/01/2024

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 Vũ Việt Dũng

Các Thẩm phán: Bà Mai Vương Thảo

Ông Trần Hoài Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bình - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Hưng - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 130/2023/TLPT-DS ngày 17/10/2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 15/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 261/2023/QĐ-PT ngày 05/12/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 260/QĐ-PT ngày 19/12/2023; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 381/2023/TB-TA ngày 29/12/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2024/QĐ-PT ngày 15/01/2024 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Bành Thị B - Sinh năm: 1954 - Địa chỉ: Tổ D phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. (Chết ngày 10/12/2023).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Bành Thị B:

- Bà Phạm Thị T - Sinh năm: 1977 - Địa chỉ: K L, tổ D phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị T: Bà Bành Thị Kim C - sinh năm 1970 - Địa chỉ: Tổ B X, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

- Ông Phạm Hữu Q - Sinh năm: 1979 - Địa chỉ: Tổ T phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

- Bà Phạm Thị H - Sinh năm: 1982 - Địa chỉ: Tổ D phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

* *Bị đơn*: Ông Trần Văn H1 - Sinh năm: 1968 và bà Hồ Thị Ngọc L - Sinh năm: 1969 - Cùng địa chỉ: Tổ D phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kiều D - Địa chỉ: C T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

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

1. Bà Trần Thị T1 - Địa chỉ: H N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

2. Ông Lê Ngọc D1 - sinh năm 1969 - Địa chỉ: Số G N, tổ A phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Kim Q1 - Sinh năm 1972 - Địa chỉ: Số G N, tổ A, phường H, quận L, TP .. (Vắng mặt).

4. Bà Trần Thị T2 - Địa chỉ: H N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

5. Ông Trần Đình N – Sinh năm 1968, địa chỉ: Tổ D, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

6. Bà Phạm Thị H - Sinh năm 1982 - Địa chỉ: Tổ D, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

7. Bà Phạm Thị T - sinh năm 1977 - Địa chỉ: K L, tổ D phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

8. UBND phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng - Địa chỉ: Lô A N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bà Bành Thị B, là Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

* *Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Bành Thị B, đại diện theo ủy quyền là Bành Thị Kim C trình bày:*

Vào năm 1996 hộ bà Bành Thị B được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 869825 ngày 06/12/1996 đối với thửa đất số 598, tờ

bản đồ số 26, diện tích là 605m². Vào năm 2003, bà B có chuyển nhượng cho bà Trần Thị T2, sau đó bà T2 chuyển nhượng lại cho ông Đ diện tích khoảng 200m² (ông Đ được cấp giấy chứng nhận diện tích thực tế là 206m²) và đến năm 2015 bà B có tặng cho em ruột là Bành Quang G diện tích 200m² nên diện tích còn lại của bà B hiện tại là 199m². Vì không biết chữ nên cha của bà B là ông A đứng ra giao dịch với bà T2 diện tích khoảng 206m² với giá là 50.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà T2 có làm hàng rào xung quanh, ngăn cách diện tích đất nhận chuyển nhượng và xây dựng nhà trên đất.

Năm 2005, bà T2 có đến nhà bà B mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhờ bà B qua phường H để làm thủ tục tách thửa cho ông Đ nhưng do thấy diện tích đất tách cho ông Đ đất ở nhiều hơn đất vườn nên bà B đã không đồng ý ký và bỏ về. Tuy nhiên, bà T2 và ông Đ vẫn giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không hiểu vì lý do gì mà ông Đ vẫn được cấp giấy chứng nhận. Do thiếu hiểu biết nên vào thời gian đó bà B không trình báo vấn đề của ông Đ. Sau đó ông Đ lại chuyển nhượng diện tích đất này lại cho ông Trần Đình N. Ngoài ra ông Đ và ông G thì bà B không giao dịch chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất với bất cứ ai.

Thực tế, năm 2008, bà B có thấy ông Trần Văn H1 và bà Hồ Thị Ngọc L lên xây nhà trên phần diện tích đất của bà B. Tuy nhiên, do phần đất ông H1, bà L xây nhà nằm trong diện tích đất bà T2 đã mua và xây dựng hàng rào, bà B lại lớn tuổi cộng trình độ học vấn không có nên không biết đất bà T2 đã xây dựng hàng rào vượt quá diện tích đất đã thống nhất bán là 200m² nên bà B không ý kiến. Nay bà B làm thủ tục đăng ký đối với diện tích đất còn lại thì được Chi nhánh văn phòng Đ2 tại quận L thông báo tại vị trí thửa đất còn lại của bà B được chuyển nhượng cho người khác nhưng chưa được bỏ tức giấy tờ chuyển nhượng. Sau đó, bà B có về kiểm tra thì được biết một phần diện tích đất này chính là phần hiện ông Trần Văn H1 và bà Hồ Thị Ngọc L đang sử dụng. Ông H1, bà L xuất trình các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng gồm: Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2000 của bà Bành Thị B kèm theo sơ đồ vị trí khu đất xin chuyển nhượng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2000 giữa bà Bành Thị B và ông Lê Ngọc D1; Giấy ủy quyền ngày 22/12/2008 giữa ông Lê Ngọc D1 và ông Trần Văn H1, bà Hồ Thị Ngọc L. Tuy nhiên, bà B khẳng định là

chưa bao giờ ký vào các giấy tờ này nên các văn bản do ông H1, bà L ký là hoàn toàn giả mạo như kết quả giám định đã thể hiện.

Sau khi phát hiện sự việc, bà B có gửi đơn yêu cầu phường H giải quyết nhưng hòa giải không thành. Nay bà B khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc ông H1, bà L trả lại diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc, sau khi đã trừ đi diện tích đã bị nhà nước thu hồi theo như kết quả Trung tâm K xác định ngày 25/5/2023 là là 82,4m². Bà B thống nhất giá trị đất theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T4 xác định giá đất là 25.951,013 đồng/m² (đất ở) và 13.671.009 đồng/m² (đất trồng cây lâu năm); xác định giá trị tài sản gắn liền với đất là 178.300.167 đồng để làm cơ sở giải quyết vụ án.

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn là ông Trần Văn H1, bà Hồ Thị Ngọc L, đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Kiều D trình bày:*

Vào năm 2008, ông Trần Văn H1 và bà Hồ Thị Ngọc L có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị T1 diện tích đất đứng tên ông Lê Ngọc D1 thuộc thửa đất số 598, tờ bản đồ số 26 tại phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng với số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Sau khi mua đất thì bà T1 có giao giấy tờ đất cho ông H1, bà L gồm: Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2000 của bà Bành Thị B kèm theo sơ đồ vị trí khu đất xin chuyển nhượng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2000 giữa bà Bành Thị B và ông Lê Ngọc D1; Giấy ủy quyền ngày 22/12/2008 giữa ông Lê Ngọc D1 và ông Trần Văn H1, bà Hồ Thị Ngọc L. Sau khi mua đất thì vợ chồng ông H1, bà L cũng không đo đạc lại chính xác diện tích đất nhận chuyển nhượng nhưng đã xây dựng nhà và ở ổn định trên nền móng cũ, không có ai tranh chấp về ranh giới, đóng thuế sử dụng đất đầy đủ. Bản thân gia đình bà B đang sinh sống trên diện tích đất còn lại cũng không có ý kiến gì về việc sử dụng đất của ông H1, bà L. Năm 2011, Nhà nước có quyết định thu hồi 12,9m² đất ông H1, bà L đang sử dụng để thực hiện dự án khu D thuộc phường H, quận L. Năm 2017 ông H1, bà L nhận đền bù số tiền 68.463.980 đồng thì gia đình bà B hoàn toàn không có ý kiến. Sau này bà B làm giấy chứng nhận, phát hiện diện tích đất của ông H1, bà L vẫn còn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B, chưa được tách thửa nên mới khởi kiện. Nay bà B khởi kiện yêu cầu trả lại diện tích đất lấn chiếm thì ông H1, bà L đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định. Ông Trần Văn H1 và bà Hồ Thị Ngọc L thống nhất giá trị đất theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T4 xác

định giá đất là 25.951,013 đồng/m² (đất ở) và 13.671.009 đồng/m² (đất trồng cây lâu năm); xác định giá trị tài sản gắn liền với đất là 178.300.167 đồng để làm cơ sở giải quyết vụ án.

** Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị T2 vắng mặt nhưng quá trình tham gia tố tụng trình bày:*

Bà Trần Thị T2 có bán vật liệu xây dựng cho ông A là cha của bà Bành Thị B nên có quen biết nhau. Vào thời gian không nhớ rõ, ông A có nói mảnh đất của bà B đang đứng tên muốn bán với giá 60.000.000 đồng nên bà T2 có thảo luận với ông A, bà B về việc mua lại đất. Khi mua đất thì bà B có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà B cho bà T2 xem diện tích khoảng 800m². Bà T2 có thỏa thuận với ông A và bà B về việc mua diện tích đất khoảng 265m². Bà T2 giao trước cho bà B số tiền 30.000.000 đồng, ông A có viết giấy bán và bà B có ký vào giấy bán đất (hiện giấy tờ về việc mua bán đất không còn). Sau đó bà T2 có xây 03 căn nhà: 02 căn nhà diện tích mỗi căn khoảng 100m² và 01 căn diện tích khoảng 65m². Sau khi bà T2 xây nhà xong thì có giao số tiền còn lại cho bà B. Sau đó bà T2 có bán cho ông Đ 02 căn nhà và ông D1 01 căn diện tích khoảng 65m². Ông A là người đi làm giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng và có yêu cầu đưa giấy tờ của ông D1, bà Q1 (vợ ông D1) và ông Đ; việc ông A liên hệ với ai để làm giấy tờ thì bà T2 không rõ. Sau đó, bà T2 có đưa giấy tờ đất mà ông A làm cho bà Q1 và bà Q1 thanh toán tiền cho bà T2. Một thời gian sau, bà Q1 có ý định bán lại đất đã mua với giá 60.000.000 đồng nên con gái bà T2 là bà Trần Thị T1 đã đồng ý mua lại. Sau đó bà T1 tiếp tục bán đất cho ai thì bà T2 không rõ. Bà T2 không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà B vì bà T2 đã mua trực tiếp đất từ ông A, bà B.

** Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Lê Ngọc D1 vắng mặt nhưng quá trình tham gia tố tụng trình bày:*

Khoảng vào năm 2002 đến năm 2003 vợ chồng ông D1 có nhu cầu mua đất nên có gặp bà Trần Thị T2 (mẹ bà Trần Thị T1) để hỏi mua. Trước khi quyết định mua đất thì có đến coi đất và giao tiền trực tiếp cho bà T2. Sau khi mua thì ông D1 có đóng thuế hằng năm. Năm 2006 bão làm sập nhà, chỉ còn lại 02 bức tường, gia đình có việc cần tiền nên ông D1 có nói ý định bán lại thửa đất cho bà Trần Thị T1. Sau đó bà T1 có tới nhà ông D1 đề nghị mua lại thửa đất. Lúc đó, ông D1 và vợ là bà Nguyễn Kim Q1 có đồng ý bán lại thửa đất cho bà T1 với giá 30.000.000 đồng đến 32.000.000 đồng. Sau đó vợ chồng ông D1, bà Q1 bàn giao toàn bộ giấy tờ lô

đất mà bà T2 đã đưa lại cho bà T1. Kể từ đó ông D1, bà Q1 không liên quan đến diện tích đất nêu trên. Ông không ký vào Giấy ủy quyền ngày 22/12/2008 giữa ông Lê Ngọc D1 và ông Trần Văn H1, bà Hồ Thị Ngọc L do ông H1, bà L xuất trình.

* Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Kim Q1 được Tòa án đưa tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ngày 03/3/2023. Tuy nhiên, theo biên bản xác minh ngày 10/3/2023 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu tại Công an phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng, Công văn 7158/QLXNC-P5 ngày 31/3/2023 của Cục Q2 - Bộ C1; Công văn 1460/LS-LSNN ngày 14/4/2023 của Cục L1 - Bộ N1 thể hiện bà Nguyễn Kim Q1 đã xuất cảnh sang Canada từ ngày 29/11/2021, hiện chưa có thông tin nhập cảnh, Cục lãnh sự không có thông tin liên quan đến bà Q1. Tuy nhiên, tại Bản tường trình ngày 23/01/2019, ngày 12/3/2019; Biên bản ghi lời khai ngày 23/01/2019 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an quận L, bà Q1 trình bày:

Khoảng năm 2003 đến năm 2005, bà Nguyễn Kim Q1 có nhờ bà Trần Thị T2 giới thiệu mua lô đất. Bà T2 có đưa bà Q1 đến gặp ông A (là cha của bà Bành Thị B) mua thửa đất 598, tờ bản đồ số 26 tại phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng, diện tích là 64m². Bà Q1 đồng ý mua đất với thỏa thuận có giấy tờ ba lá đứng tên chồng bà Q1 là ông Lê Ngọc D1. Bà Q1 trực tiếp thỏa thuận mua bán đất với ông A, được ông A giới thiệu đất có đầy đủ giấy tờ. Sau đó, T2 có yêu cầu bà Q1 đưa giấy CMND ông D1 và đưa bộ hồ sơ đất gồm hợp đồng chuyển nhượng, đơn xin chuyển nhượng sơ đồ vị trí khu đất nhưng chưa điền thông tin và yêu cầu ông D1 ký vào bên nhận chuyển nhượng. Khoảng 01 tháng sau, bà Q1 có giao số tiền là 32.000.000 đồng cho bà T2 và được bà T2 giao giấy tờ 03 lá do phường cấp (ông D1 đứng tên). Khi xem giấy tờ thì bà Q1 mới phát hiện đất đứng tên bà B nên có hỏi bà T2 thì được bà T2 giải thích bà B là con của ông A, vì ông A g nên giao lại cho bà B đứng tên. Tại nhà bà T2, bà Q1 có viết giấy về việc bà T2 bán lại cho bà Q1 căn nhà trên thửa đất 64m² này. Quá trình mua bán, bà Q1 có gặp ông A một lần và không có giao dịch với bà B. Sau bão năm 2006, nhà sập và bà Q1 không xây dựng lại. Đến khoảng năm 2007, bà T1 (con bà T2) có đến nhà hỏi mua lại thửa đất nên bà Q1 đồng ý bán lại với giá 60.000.000 đồng. Bà Q1 đã giao toàn bộ giấy tờ cho bà T1 gồm: giấy tờ 03 lá, giấy nộp thuế phường, bản photo giấy CMND ông D1 và bản sao có công chứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của

bà B. Sau đó bà T1 (con bà T2) có đến mượn giấy CMND của chồng bà Q1 là ông D1, nói là làm giấy tờ, còn làm gì thì bà Q1 không rõ.

** Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị T1 vắng mặt nhưng quá trình tham gia tố tụng trình bày:*

Năm 2006, ông Lê Ngọc D1 có ngôi nhà bị bão làm sập nên có nhu cầu bán ngôi nhà này. Khoảng năm 2008-2009 bà T1 có gặp và được biết ông Trần Văn H1 và bà Hồ Thị Ngọc L có nhu cầu về nhà ở và đồng ý mua lại diện tích đất này. Do bộ hồ sơ mang tên ông Lê Ngọc D1 nên bà T1 có nhờ ông D1 kí trực tiếp chuyển nhượng qua ông H1, bà L. Giá chuyển nhượng bao nhiêu thì bà T1 không nhớ vì thời gian đã lâu. Sau khi chuyển nhượng xong thì bà T1 không còn trách nhiệm gì cả và không liên quan.

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Đình N mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không có ý kiến trình bày tại hồ sơ vụ án.*

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị H trình bày:*

Bà Phạm Thị H là con bà Bành Thị B. Do không có chỗ ở nên bà B đã phân chia cho bà H nhà cấp 4 có diện tích 51m² theo Giấy thỏa thuận phân chia tài sản cho con ngày 12/01/2000, có xác nhận của UBND phường H. Diện tích đất này thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 869825 do UBND huyện H cấp ngày 06/12/1996 cho bà B (thửa đất số 598, tờ bản đồ số 26). Ngoài ra, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996 thì bà H cũng là 01 thành viên trong hộ bà Bành Thị B. Năm 2016 bà B làm thủ tục đăng ký đối với diện tích đất còn lại thì được Chi nhánh văn phòng Đ2 tại quận L thông báo tại vị trí thửa đất còn lại của bà B được chuyển nhượng cho người khác nhưng chưa được bỏ tức giấy tờ chuyển nhượng. Sau đó, bà B có về kiểm tra thì được biết một phần diện tích đất này chính là phần hiện ông Trần Văn H1 và bà Hồ Thị Ngọc L đang sử dụng. Nay bà B khởi kiện thì bà H thống nhất, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

** Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị T vắng mặt và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nhưng tại Đơn trình bày ngày 25/6/2023 trình bày:*

Bà Phạm Thị T là con bà Bành Thị B. Năm 2016, bà B làm thủ tục đăng ký đối với diện tích đất còn lại thì được Chi nhánh văn phòng Đ2 tại quận L thông báo tại vị trí thửa đất còn lại của bà B được chuyển nhượng cho người khác nhưng chưa được bổ túc giấy tờ chuyển nhượng. Sau đó, bà B có về kiểm tra thì được biết một phần diện tích đất này chính là phần hiện ông Trần Văn H1 và bà Hồ Thị Ngọc L đang sử dụng. Nay bà B khởi kiện thì bà T thống nhất, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND phường H trình mặc dù đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng không có ý kiến trình bày tại hồ sơ vụ án.*

** Với nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự số 48/2023/DS-ST ngày 15/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:*

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 229, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 166, Điều 170 Luật đất đai;

- Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Bành Thị B về việc yêu cầu ông Trần Văn H1 và bà Hồ Thị Ngọc L trả lại diện tích đất là 82,4m² thuộc thửa đất số 598, tờ bản đồ số 26 tại tổ D, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng (Đất đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 869825 ngày 06/12/1996 cho hộ bà Bành Thị B) có tứ cận như sau:

- H: Giáp nhà đất bà Bành Thị B dài 6.17m.

- H: Giáp diện tích đất đã bị thu hồi (hiện nay ông Trần Văn H1 và bà Hồ Thị Ngọc L đang sử dụng) dài 6,23m.

- H: Giáp nhà đất ông Bành Quang G dài 13,11m.

- Hướng T3: Giáp đất ông Phạm Minh Đ1 (nay là ông Trần Đình N) dài 13,52m.

(Có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm bà Bành Thị B2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Bành Thị B giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị sửa bản án sơ thẩm buộc ông H1 và bà L phải trả cho bà Bành Thị B phần đất có diện tích là 82,4m².

* Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu về việc giải quyết vụ án như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, HĐXX, 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.

+ Về quan điểm giải quyết: Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Bành Thị B, giữ nguyên nội dung bản án dân sự số 48/2023/DS-ST ngày 15/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Trong quá trình xét xử phúc thẩm, ngày 10/12/2023 bà Bành Thị B chết nên Tòa án đã bổ sung những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Bành Thị B là bà Phạm Thị T; ông Phạm Hữu Q và bà Phạm Thị H tham gia tố tụng.

[2] Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai ông Phạm Hữu Q; bà Trần Thị T1; ông Lê Ngọc D1; bà Nguyễn Kim Q1; bà Trần Thị T2; ông Trần Đình N và UBND phường H đến tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng các đương sự trên vẫn vắng mặt nên HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

*** Về nội dung:**

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Bành Thị B giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị HĐXX sửa bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn buộc ông H1 và bà L phải trả cho bà Bành Thị B phần đất có diện tích là 82,4m². Xét kháng cáo của bà Bành Thị B thì thấy:

[3] Theo kết quả đo đạc của Trung tâm K ngày 25/5/2023 thì ông H1, bà L hiện nay đang sử dụng diện tích đất là 86,8m², trong đó có 4,4m² đã bị thu hồi giải tỏa Dự án Khu du lịch sinh thái N, phường H quận L nên diện tích tranh chấp được xác định là 82,4m². Trên diện tích đất tranh chấp ông H1, bà L xây dựng nhà có diện tích xây dựng là 80.8m². Mặc dù diện tích tranh chấp tăng 1,8m² so với Chứng thư thẩm định giá số 5190320A/CT-BTCVALUE ĐN ngày 11/12/2019 của Công ty cổ phần T4 nhưng các bên đương sự thống nhất sử dụng giá đất theo chứng thư để làm cơ sở giải quyết vụ án, cụ thể: xác định giá đất là 25.951.013 đồng/m² (đất ở) và 13.671.009 đồng/m² (đất trồng cây lâu năm); xác định giá trị tài sản gắn liền với đất là 178.300.167 đồng.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự đều thừa nhận: Khoảng năm 2002 đến năm 2005 bà Bành Thị B có chuyển nhượng cho bà Trần Thị T2 diện tích đất thuộc thửa đất số 598, tờ bản đồ số 26 tại tổ D, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng (Đất đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 869825 ngày 06/12/1996 cho hộ bà Bành Thị B). Do bà B không biết chữ nên ông A (cha của bà Bành Thị B) là người đứng ra giao dịch với bà T2 nhưng đều được các thành viên trong gia đình biết và đồng ý. Bà T2 cho rằng nhận chuyển nhượng diện tích khoảng 265m², giữa hai bên có lập giấy tờ chuyển nhượng nhưng hiện nay đã thất lạc. Bà B cho rằng chuyển nhượng diện tích 200m² nhưng cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh.

[5] HĐXX xét thấy: Tuy các bên trình bày mâu thuẫn về diện tích đất chuyển nhượng nhưng bà T2 và bà B đều thừa nhận không đo đạc cụ thể mà diện tích đất nhận chuyển nhượng được xác định bằng việc bà T2 xây dựng hàng rào bao quanh. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà Trần Thị T2 xây dựng 03 ngôi nhà trên đất trong phạm vi bà T2 đã xây hàng rào và chuyển nhượng lại cho ông Phạm Minh Đ1 02 căn nhà; còn lại 01 căn nhà bà T2 chuyển nhượng lại cho ông D1, bà Q1. Năm 2006, nhà xây trên đất bị sập do bão và ông D1, bà Q1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho bà Trần Thị T1. Đến năm 2008, bà T1 chuyển nhượng quyền sử

dụng đất cho bị đơn là ông Trần Văn H1 và bà Hồ Thị Ngọc L; do nhà đã bị bão làm sập nên ông H1, bà L xây nhà trên nền móng nhà cũ bị sập và sinh sống trên đất từ năm 2008 đến nay.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà B xác định sau khi ông H1, bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xây dựng nhà trên đất thì bà B biết nhưng không có ý kiến phản đối bởi lẽ bà B luôn xác định phần diện tích đất này bà B đã chuyển nhượng cho bà T2 và không có tranh chấp, chỉ khi bà B làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất còn lại mà bà B đang quản lý sử dụng (năm 2016) bà B mới được biết phần diện tích đất mà ông H1, bà L đang sử dụng chưa được bỏ túc hồ sơ nên mới tiến hành khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất là không phù hợp. Hơn nữa ông H1, bà L sau khi nhận chuyển nhượng đất đã làm nhà, sinh sống ổn định và nộp đầy đủ thuế đất từ thời gian đó đến nay, do vậy HĐXX có cơ sở để xác định phần đất có diện tích 82,4m² thuộc quyền sử dụng của ông H1, bà L.

[7] Như vậy, mặc dù việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vi phạm về hình thức hợp đồng chuyển nhượng nhưng sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng 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 nên có cơ sở công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H1, bà L theo quy định tại tiểu mục 2.3 Mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

[8] Mặc khác, thửa đất số 598, tờ bản đồ số 26 tại tổ D, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 869825 ngày 06/12/ 1996 với diện tích là 605m². Bà B cho rằng chuyển nhượng cho bà T2 diện tích 200m² (thực tế ông Đ1 tách thửa diện tích đất là 206m²), tặng cho em trai là ông Bành Quang G diện tích 200m² (BL 165) nên diện tích đất còn lại là 199m². Tuy nhiên, kết quả đo đạc tại Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố K xác định diện tích bà B hiện đang thực tế sử dụng (không bao gồm diện tích đất đang chấp với ông H1, bà L) là 219,3m², thừa so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Tại phiên tòa Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà B cho rằng chữ ký, chữ viết của các bên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không do đương sự ký, viết ra chứng tỏ bà B không chuyển nhượng đất cho ông D1, bà Q1 nên không có việc bà B chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ông H1, bà L đang sử dụng. Tuy nhiên, như đã nhận định trên thì lời trình bày của Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà B là không có cơ sở.

[9] Từ những nhận định trên đây HĐXX xét thấy Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn đơn về việc yêu cầu ông H1, bà L trả lại diện tích đất là 82,4m² là có căn cứ.

Do vậy, HĐXX thấy không chấp nhận kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Bành Thị B và giữ nguyên nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 15/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

[10] Về án phí:

[10.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên Bà Bành Thị B phải chịu.

[10.1] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên bà Bành Thị B3 phải chịu.

Nhưng bà Bành Thị B là người cao tuổi nên căn cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 HĐXX miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho bà Bành Thị B.

[11] Về chi phí tố tụng: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bành Thị B nên chi phí thẩm định giá tài sản và chi phí giám định 26.556.000 đồng (Hai mươi sáu triệu năm trăm năm mươi sáu ngàn đồng) bà Bành Thị B phải chịu. (đã nộp và đã chi xong).

- Đối với chi phí giám định chữ ký, con dấu của UBND phường là 3.570.000 đồng (Ba triệu năm trăm bảy mươi ngàn đồng) ông Trần Văn H1 và bà Hồ Thị Ngọc L tự nguyện chịu. (Đã nộp và đã chi xong).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 1 Điều 308 và khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự;
 - Căn cứ Điều 166, 170 và Điều 203 của Luật đất đai 2013;
 - Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Bành Thị B. Giữ nguyên nội dung bản án dân sự số 48/2023 /DS-ST ngày 15/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bành Thị B về việc yêu cầu ông Trần Văn H1 và bà Hồ Thị Ngọc L trả lại diện tích đất là 82,4m² thuộc thửa đất số 598, tờ bản đồ số 26 tại tổ D, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng (Đất đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 869825 ngày 06.12.1996 cho hộ bà Bành Thị B) có tứ cận như sau:

- H: Giáp nhà đất bà Bành Thị B dài 6,17m.
- H: Giáp diện tích đất đã bị thu hồi (hiện nay ông Trần Văn H1 và bà Hồ Thị Ngọc L đang sử dụng) dài 6,23m.
- H: Giáp nhà đất ông Bành Quang G dài 13,11m.
- Hướng T3: Giáp đất ông Phạm Minh Đ1 (nay là ông Trần Đình N) dài 13,52m.

(Có sơ đồ kèm theo).

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho bà Bành Thị B.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định giá tài sản và chi phí giám định 26.556.000 đồng (*Hai mươi sáu triệu năm trăm năm mươi sáu ngàn đồng*) bà Bành Thị B phải chịu. (*đã nộp và đã chi xong*).

- Chi phí giám định chữ ký, con dấu của UBND phường là 3.570.000 đồng (*Ba triệu năm trăm bảy mươi ngàn đồng*) ông Trần Văn H1 và bà Hồ Thị Ngọc L tự nguyện chịu. (*Đã nộp và đã chi xong*).

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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 thoả 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND quận Liên Chiểu;
- Chi cục THADS quận Liên Chiểu;
- VKSND Tp. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ
- Văn phòng (1b).

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

Vũ Việt Dũng