

Bản án số: **161/2024/DS - PT**

Ngày: 09 – 9 – 2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng thuê 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 Cao Văn Hiếu

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Thanh Mai

Bà Mai Vương Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Diễm, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;

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

Ngày 09 tháng 9 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: 61/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2023/DS-PT ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo và Quyết định giám đốc thẩm số: 16/2024/DS-GĐT ngày 16/7/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng (*hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số: 94/2023/DS-PT ngày 11/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, giao hồ sơ xét xử phúc thẩm lại*).

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 158/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 245/2024/QĐ – PT ngày 26 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Huỳnh Thị T**, sinh năm 1950, CCCD số 04815000xxxx; Địa chỉ: Tổ 63, phường Q, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hà Đức T1, sinh năm 1984, CCCD số 04908400xxxx; Địa chỉ: Tổ 63, phường Q, quận S, thành phố Đà Nẵng; Là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền lập ngày 19/4/2022 tại Văn phòng công chứng Trần Quốc V). Bà T và ông T1 cùng có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Phạm Công M**, sinh năm 1981; Địa chỉ: Tổ 63, phường Q, quận S, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

3. *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông **Võ Như S1**, sinh năm 1971, CCCD số 04807100xxxx;

3.2. Ông **Võ Như D**, sinh năm 1978, CCCD số 04807800xxxx;

3.3. Ông **Võ Như T2**, sinh năm 1980, CCCD số 04808000xxxx;

3.4. Bà **Võ Thị Như T3**, sinh năm 1990, CCCD số 04819000xxxx;

3.5. Ông **Võ Như C**, sinh năm 1992, CCCD số 04809200xxxx;

Cùng địa chỉ: Tổ 63, phường Q, quận S, thành phố Đà Nẵng.

- Bà **Võ Thị Như H**, sinh năm 1972, CCCD số 04817200xxxx; Địa chỉ: Tổ 58, phường Q, quận S, thành phố Đà Nẵng.

- Bà **Võ Thị Như S2**, sinh năm 1975, CCCD số 04817500xxxx; Địa chỉ: Tổ 42, phường E, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền của các ông/bà Võ Như S1, Võ Thị Như H, Võ Thị Như S2, Võ Như D, Võ Như T2, Võ Thị Như T3, Võ Như C: Ông Hà Đức T1, sinh năm 1984; Địa chỉ: Tổ 63, phường Q, quận S, thành phố Đà Nẵng. (Theo Giấy uỷ quyền lập ngày 19/4/2022 tại Văn phòng công chứng Trần Quốc V). Có mặt

- Bà **Võ Như T4**, sinh năm 1983, CCCD số 04818300xxxx; Địa chỉ: Tổ 63, phường Q, quận S, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

- Bà **Ngô Thị P**, sinh năm 1985 (vợ ông Phạm Công M); Địa chỉ: Tổ 63, phường Q, quận S, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

- Cháu **Phạm Công H1**, sinh ngày 30/01/2007; Địa chỉ: Tổ 63, phường Q, quận S, thành phố Đà Nẵng. *Người đại diện hợp pháp của cháu Phạm Công H1:* Ông Phạm Công M và bà Ngô Thị P; Cùng địa chỉ: Tổ 63, phường Q, quận S, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

- Ủy ban nhân dân phường Q, quận S, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: Số 423 đường R, phường Q, quận S, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

4. Do có kháng cáo của: Bị đơn ông Phạm Công M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 18/01/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/02/2022, các bản trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn trình bày:*

Nguyên từ trước năm 1975, vợ chồng Bà T có khai hoang và sử dụng một thửa đất có diện tích khoảng 490m² tại thửa đất số 64, tờ bản đồ số 18, xã Q, huyện Y, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng (cũ), nay là phường Q, quận S, Tp. Đà Nẵng. Năm 1999 Bà T có cho con là ông Võ Như D với diện tích 302m², được Ủy ban nhân dân phường xác nhận. Đến năm 2006, Ủy ban nhân dân quận S thu hồi đất của gia đình bà với diện tích 309,9m² (hiện trạng sử dụng đất do con trai - Võ Như D sử dụng).

Sau khi thu hồi đất, phần đất còn lại do làm con đường đi vào trường U ngay giữa thửa đất nên thửa đất tách làm 2 thửa gồm thửa số 114, tờ bản đồ số 183 có diện tích đất 68,8m² – thửa đất này do con trai bà đang quản lý sử dụng và thửa đất số 74, tờ bản đồ số 184 có diện tích đất 24,20m² do bà quản lý sử dụng.

Năm 2008, bà Huỳnh Thị T đã cho ông Phạm Công M thuê đất theo hợp đồng thuê đất ngày 21/12/2008 tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 183 (nay là thửa đất số 74, tờ bản đồ số 183), phường Q, quận S, Tp. Đà Nẵng, với nội dung như sau: Diện tích thuê: 21m² (chiều rộng 2m, chiều dài 10,5m) Thời hạn thuê đất: Vô thời hạn, đến khi nào mảnh đất bị giải tỏa. Số tiền thuê đất: Năm đầu tiên: 2.400.000đ/năm, những năm tiếp theo: 3.600.000đ/năm.

Vì không hiểu biết pháp luật và do quan hệ họ hàng nên Hợp đồng thuê đất không được hai bên công chứng chỉ làm hợp đồng viết tay, từ 2008 cho đến nay ông Phạm Công M sử dụng đất thuê của bà Huỳnh Thị T để bán quán và trả tiền thuê đất cho đến hết năm 2019.

Nay, Bà T không còn nhu cầu cho ông Phạm Công M thuê đất nên đã nhiều lần yêu cầu ông Phạm Công M chấm dứt hợp đồng thuê và trả lại đất cho bà, nhưng ông Phạm Công M không hoàn trả đất cho Bà T.

Do đó, Bà T đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết:

Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê đất ngày 21/12/2008, buộc ông Phạm Công M trả lại cho bà diện tích 21m² tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 183, phường Q, quận S, Tp. Đà Nẵng, còn phần đất thừa sau này quá trình sử dụng sẽ xin được điều chỉnh theo quy định. Bà T không yêu cầu ông M phải tiếp tục trả tiền thuê đất trong thời gian qua và tự nguyện hỗ trợ cho ông M 100.000.000đ giá trị tài sản trên đất để ông M bàn giao tài sản trên đất cho bà.

* Bị đơn, ông Phạm Công M trình bày:

Vào ngày 21/12/2008, bà Huỳnh Thị T và 08 người con của bà là các ông, bà Ông Võ Như S1, bà Võ Thị Như H, bà Võ Thị Như S2, ông Võ Như D, ông Võ Như T2, bà Võ Thị Như T4, bà Võ Thị Như T3, ông Võ Như C đã thống nhất để ông M thuê thửa đất có diện tích 21m².

Từ khi có hợp đồng thuê đất, gia đình ông đã xây dựng nhà ở, sinh sống cho đến nay. Quá trình sử dụng ông luôn thực hiện đúng nghĩa vụ như đã ký kết, không vi phạm về vấn đề đạo đức cũng như pháp luật và được nhà nước cấp hộ khẩu tại nơi ở. Ông không đồng ý theo yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất và buộc ông phải trả lại đất cho Bà T. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Các ông, bà Võ Như S1, Võ Thị Như H, Võ Thị Như S2, Võ Như D, Võ Như T2, Võ Thị Như T3, Võ Như C do ông Hà Đức T1 đại diện trình bày: Thống nhất theo trình bày của nguyên đơn bà Huỳnh Thị T.

- Bà Võ Như T4: Thống nhất như trình bày của nguyên đơn bà Huỳnh Thị T.

- Bà Ngô Thị P: Thống nhất theo trình bày của bị đơn ông Phạm Công M.
- UBND phường Q: Xin vắng mặt và đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

** Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2023/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng quyết định:*

Căn cứ: Các Điều 166, Điều 422; Điều 474; Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận đơn khởi kiện: "*Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất*" của bà Huỳnh Thị T đối với ông Phạm Công M.

Tuyên xử:

[1] Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê đất, được lập ngày 21/12/2008, đối với thửa đất số 74, tờ bản đồ số 183, phường Q, quận S, Tp. Đà Nẵng, giữa: Bà Huỳnh Thị T và ông Phạm Công M.

[2] Buộc ông Phạm Công M phải trả cho bà Huỳnh Thị T toàn bộ diện tích đất đã thuê, tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 183, thuộc tổ 63, phường Q, quận S, Tp. Đà Nẵng có diện tích 21m².

[3] Buộc bà Huỳnh Thị T phải bồi trả cho ông Phạm Công M 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

[4] Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Huỳnh Thị T bồi trả cho ông Phạm Công M số tiền 100.000.000đ thì buộc ông Phạm Công M phải giữ nguyên hiện trạng tài sản trên đất, bàn giao cho bà Huỳnh Thị T toàn bộ diện tích đất đã thuê và tài sản gắn liền với đất bao gồm: Căn nhà cấp 4, 02 tầng có diện tích xây dựng 22,88m², diện tích sử dụng 37,36m², 03 cây Bàng. Bà T được quyền sử dụng tài sản nói trên, ông Phạm Công M không được quyền cản trở.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

* Ngày 11 tháng 4 năm 2023, Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn nhận được Đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Công M kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm với nội dung:

Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành lấy lời khai của bị đơn (ông M) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Ngô Thị P và cháu Phạm Công H1 là vợ và con

ông M) trước khi đưa vụ án ra xét xử là có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về xác minh, thu thập chứng cứ theo quy định tại Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ có liên quan dẫn đến việc giải quyết vụ án không đúng quy định của pháp luật, vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng dẫn đến tuyên bản án không khách quan, trái quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, nhà nước.

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Tuyên hủy Bản án sơ thẩm để xét xử lại sơ thẩm.

* Tại Bản án phúc thẩm số: 94/2023/DS-PT ngày 11/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Công M; Sửa Bản án sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T, tuyên vô hiệu “*Hợp đồng thuê đất*” ngày 21/12/2008 lập giữa bà Huỳnh Thị T và các ông, bà: Võ Như S1, Võ Thị Như H, Võ Thị Như S2, Võ Như D, Võ Như T2, Võ Thị Như T4, Võ Thị Như P với ông Phạm Công M.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị T về việc buộc ông Phạm Công M phải giao trả diện tích đất tại thửa số 74, tờ bản đồ số 183, tờ 63, phường Q, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí phúc thẩm và trách nhiệm thi hành án.

* Ngày 10/6/2024, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có Quyết định số: 16/2024/KN-DS kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm Bản án phúc thẩm, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm sửa Bản án dân sự phúc thẩm số 94/2023/DS-PT ngày 11/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng theo hướng tuyên chấm dứt hợp đồng thuê đất ngày 21/12/2008 giữa ông M với Bà T và các con của Bà T, buộc ông M giao lại diện tích đất đã thuê 21m² cho Bà T, nhưng vì diện tích đất thực tế thửa 74, tờ bản đồ số 184 là 24,20m² (do Ủy ban nhân dân phường Q quản lý) lớn hơn diện tích đất Bà T cho ông M thuê nên tạm giao cho Bà T sử dụng 24,20m² đất đến khi Bà T đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất thì Bà T thực hiện theo quy định của pháp luật, đồng thời ghi nhận sự tự nguyện của Bà T bồi thường cho ông M 100.000.000 đồng giá trị tài sản trên đất; sau khi Bà T thanh toán 100.000.000 đồng cho ông M thì Bà T được quyền sử dụng căn nhà 02 tầng có diện tích đất xây dựng 22,88m², diện tích sử dụng 37,36m², 03 cây Bàng trên đất và quyền sử dụng đất.

* Tại Quyết định giám đốc thẩm số: 16/2024/DS-GĐT ngày 16/7/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, chấp nhận Quyết định kháng nghị theo thủ tục giám

độc thân số: 16/KN-DS ngày 10/6/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số: 94/2023/DS-PT ngày 11/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, giao hồ sơ xét xử phúc thẩm lại. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

* Tại phiên tòa phúc thẩm xét xử lại:

- Bị đơn ông Phạm Công M giữ nguyên nội dung kháng cáo ngày 11 tháng 4 năm 2023 đề nghị HĐXX tuyên hủy Bản án sơ thẩm để xét xử lại sơ thẩm.

- Bà Huỳnh Thị T và ông Hà Đức T1 người đại diện theo ủy quyền của Bà T không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Công M, đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ Quyết định giám đốc thẩm số: 16/2024/DS-GĐT ngày 16/7/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà T tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê đất ngày 21/12/2008 giữa ông M với Bà T và các con của Bà T, buộc ông M giao trả lại diện tích đất thực tế của thửa đất số 74, tờ bản đồ số 183 là 24,20m² cùng tài sản trên đất cho Bà T quản lý, sử dụng, Bà T tự nguyện bồi thường cho ông M 100.000.000 đồng giá trị tài sản trên đất.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS, đề nghị HĐXX phúc thẩm tuyên: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Công M, sửa 01 phần Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 30.3.2023 của TAND quận Ngũ Hành Sơn như sau:

Tuyên bổ sung nội dung: Buộc ông Phạm Công M phải trả cho bà Huỳnh Thị T toàn bộ diện tích đất đã thuê, tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 183, thuộc tổ 63, phường Q, quận S, TP. Đà Nẵng có 24,2m²;

Buộc ông Phạm Công M, bà Ngô Thị P, Phạm Công H1 bàn giao ngôi nhà cấp 4, hai tầng có diện tích 22,8m² và 03 cây bàng trên thửa đất số 74 cho bà Huỳnh Thị T.

Tạm giao cho bà Huỳnh Thị T diện tích đất 24,2m² và ngôi nhà cấp 4, hai tầng có diện tích 22,8m² và 03 cây bàng tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 183, thuộc tổ 63, phường Q, quận S, TP. Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn ông Phạm Công M.

[1.1] Về kháng cáo của ông Phạm Công M cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành lấy lời khai của bị đơn (ông M), người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Ngô Thị P và Phạm Công H1 (vợ và con ông M) là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại Điều 97 BLTTDS.

Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn ông Phạm Công M và bà Ngô Thị P (vợ ông M) là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã có bản tự khai trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành lấy lời khai ông M, bà Phượng là đúng theo quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 97, khoản 1 Điều 98 BLTTDS. Đối với cháu Phạm Công H1, sinh năm 2007, chưa đủ 18 tuổi nên ông M và bà P (là cha mẹ ruột) là đại diện theo pháp luật tham gia tố tụng, đã có bản tự khai. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông M, bà P xác định cháu H1 còn đi học không đóng góp gì vào tài sản nguyên đơn có tranh chấp. Do đó, ông M kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không có cơ sở.

[1.2] Theo Đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị T, trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, gồm Quyết định số 50/QĐ-UBND ngày 24/3/2006 của UBND quận Ngũ Hành Sơn về việc thu hồi 309,9m² đất thuộc thửa đất số 64 (thửa số 08, tờ bản đồ 183) do con trai Bà T là anh Võ Như D đứng tên sử dụng, Công văn số: 745/CCT-KKTH ngày 10/6/2020, Chi cục Thuế khu vực Sơn Trà - Ngũ Hành Sơn, Quyết định giải quyết khiếu nại số: 7138/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của Ủy ban nhân dân quận Ngũ Hành Sơn và Biên bản làm việc của đại diện Ủy ban nhân dân phường Q và Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng vào ngày 19/4/2024 có cơ sở xác định: gia đình bà Huỳnh Thị T sử dụng thửa đất số 64, tờ bản đồ số 18 do theo Nghị định 64/CP, có diện tích 490m² loại đất màu, do UBND xã Q (nay là phường Q) quản lý. Năm 2006 Ủy ban nhân dân quận Ngũ Hành Sơn thu hồi 309,9m² đất của gia đình Bà T (có bồi thường) để mở đường đi vào Trường U nên diện tích đất còn lại bị tách thành 2 thửa gồm thửa số 114, tờ bản đồ số 183, diện tích 68,8m² do anh Võ Như D (con trai Bà T) quản lý, sử dụng và thửa số **74**, tờ bản đồ số **183**, diện tích **24,2m²** do Bà T quản lý sử dụng. Thửa đất 74 này tuy vẫn thuộc quyền sử dụng của Nhà nước, nhưng Bà T là người quản lý sử dụng đất trên thực tế.

[1.3] Ngày 21/01/2008 bà Huỳnh Thị T và các con ký Hợp đồng cho ông Phạm Công M thuê thửa đất **74**, tờ bản đồ số **183** nêu trên. Như vậy, ông M sử dụng thửa đất 74 trên cơ sở thuê đất từ bà gia đình T. Hiện nay Nhà nước chưa có kế hoạch sử dụng thửa đất này và chưa có quyết định thu hồi đất phục vụ mục đích khác. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà T tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê đất ngày 21/12/2008, buộc ông M trả lại Bà T thửa đất **74**, tờ bản đồ số **183** có cơ sở như nhận định tại Quyết định giám đốc số: 16/2024/DS-GĐT ngày 16/7/2024 của TAND Cấp cao tại Đà Nẵng. Do đó, HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Công M

Tuy nhiên, vì thửa đất trên Bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên lẽ ra Bản án sơ thẩm chỉ tuyên tạm giao Bà T quản lý, sử dụng thửa đất. Đồng thời trên đất ông M xây dựng ngôi nhà cấp 04, hai tầng có diện tích xây dựng 22,8m² và trồng 03 cây bàng có tổng giá trị tài sản trên đất theo kết quả định giá là

78.435.693đ. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, Bà T tự nguyện bồi thường cho ông M tổng giá trị xây dựng và cây trồng là 100.000.000đ. Bản án sơ thẩm giao cho Bà T quản lý, sử dụng thửa đất 74, nhưng không giao quyền sử dụng ngôi nhà và 03 cây bàng cho Bà T là không phù hợp.

Ngoài ra, theo trích lục Bản đồ địa chính (trích lục tại Văn Phòng đăng ký đất đai quận Ngũ Hành Sơn (BL 313) thì thửa đất số 74, tờ bản đồ số 183 có diện tích 24,20m², nhưng Bản sơ thẩm chỉ tuyên buộc ông M trả lại diện tích 21m² là không phù hợp với diện tích thực tế của thửa đất.

[2] Từ những phân tích nhận định trên, HĐXX chấp nhận ý kiến trình bày của bà Huỳnh Thị T cùng đại diện Bà T tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn ông Phạm Công M cũng như ý kiến của ông M tại phiên tòa; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2023/DS-ST ngày 30.3.2023 của TAND quận Ngũ Hành Sơn theo hướng nhận định trên.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Công M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) do yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T được chấp nhận, theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Bà Huỳnh Thị T đã trên 60 tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[3.2] Về án phí phúc thẩm. Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, bị đơn ông Phạm Công M phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000đ do kháng cáo không được chấp nhận.

[3.3] Chi phí thẩm định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ nguyên đơn bà Huỳnh Thị T tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Phạm Công M.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2023/DS-ST ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ: Các Điều 166, Điều 422; Điều 474; Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận đơn khởi kiện: "*Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất*" của bà Huỳnh Thị T đối với ông Phạm Công M.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê đất, được lập ngày 21/12/2008, đối với thửa đất số 74, tờ bản đồ số 183, phường Q, quận S, Tp. Đà Nẵng, giữa bà Huỳnh Thị T và ông Phạm Công M.

Buộc ông Phạm Công M, bà Ngô Thị P, cháu Phạm Công H1 phải trả cho bà Huỳnh Thị T toàn bộ diện tích đất đã thuê tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 183, thuộc tổ 63, phường Q, quận S, thành phố Đà Nẵng có diện tích 24,20m²; Và bàn giao ngôi nhà cấp 4, hai tầng có diện tích 22,8m², diện tích sử dụng 37,36m² và 03 cây bàng trên thửa đất số 74, tờ bản đồ số 183 cho bà Huỳnh Thị T.

2. Bà Huỳnh Thị T phải bồi trả cho ông Phạm Công M 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Sau khi bà Huỳnh Thị T thanh toán 100.000.000 đồng cho ông Phạm Công M thì Bà T được quyền sử dụng căn nhà 02 tầng có diện tích đất xây dựng 22,88m², diện tích sử dụng 37,36m², 03 cây Bàng trên đất và quyền sử dụng đất.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Tạm giao cho bà Huỳnh Thị T sử dụng 24,20m² đất tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 183, phường Q, quận S, thành phố Đà Nẵng đến khi Bà T đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất thì Bà T phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ nguyên đơn bà Huỳnh Thị T tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong).

5. Án phí dân sự:

5.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Công M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả lại cho bà Huỳnh Thị T số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 0001189 ngày 15/3/2022 của Chi cục Thi hành án quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

5.2. Án phí phúc thẩm: ông Phạm Công M phải chịu 300.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0009640 ngày 13/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

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

7 Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi

hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6,7,9 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;
- Chi Cục THADS quận Ngũ Hành Sơn;
- Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Cao Văn Hiếu