

-----  
Bản án số: 19/2021/DSPT

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

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 toà: Ông Trương Chí Trung

Các Thẩm phán: Bà Mai Vương Thảo

Ông Cao Văn Hiếu

***-Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Dự-Cán bộ TAND TP Đà Nẵng.

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

Trong các ngày 30 và 31 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 130/2011/DS-PT ngày 09 tháng 11 năm 2011 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số: 260/2011/DSST ngày 22 tháng 9 năm 2011 của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 09/2021/QĐ-PT-DS ngày 18 tháng 01 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 09/2021/QĐPT ngày 29/01/2021 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 17/2021/QĐPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2021 giữa:

-Nguyên đơn: Bà Phan Thị Thanh H, sinh năm: 1969.

Địa chỉ khởi kiện: K X/19, đường T, thành phố Đà Nẵng.

Địa chỉ hiện nay: K X/34, đường K, thành phố Đà Nẵng.

*Người đại diện theo ủy quyền:*

Ông Phan Thanh H, sinh năm: 1963.

Địa chỉ: Số X4 đường H, thành phố Đà Nẵng.

-Bị đơn: Ông Dương Quốc T, sinh năm: 1964 và bà Đoàn Thị H, sinh năm: 1965.

Cùng địa chỉ: Số X/8, đường Đ, quận C, thành phố Đà Nẵng.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

UBND phường P, quận C, thành phố Đà Nẵng.

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

-Người kháng cáo: Bà Phan Thị Thanh H; ông Dương Quốc Th-bà Đoàn Thị H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

-Đại diện nguyên đơn trình bày:

Thửa đất số 325, tờ bản đồ số 9, diện tích 105m<sup>2</sup> tại xã P (cũ) nay là tổ X9, phường P, quận C được UBND huyện V (cũ) cấp giấy chứng nhận QSDĐ số B 17663 ngày 06/2/1998, diện tích 105m<sup>2</sup> đứng tên bà Phan Thị Thanh H. Từ đó đến nay bà H vẫn quản lý, sử dụng và làm đầy đủ nghĩa vụ cho nhà nước theo quy định của pháp luật.

Năm 2007 bà H được UBND quận C cấp giấy phép xây dựng tại thửa đất nói trên nhưng ông T và bà Thị H đã xây dựng ngôi nhà cấp 4 và đang sinh sống trên đó.

Bà H làm đơn gửi UBND quận C thì được trả lời ngày 5/12/1999 là bà H có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Th và bà Thị H được UBND xã P xác nhận. Bà H có gửi đơn khiếu nại đến UBND phường P nhưng vẫn không giải quyết được.

Bà H khẳng định là bà không ký văn bản nào theo quy định của pháp luật và bà H cũng không nhận tiền bạc hoặc tài sản gì có giá trị bằng tiền từ vợ chồng ông T và bà Thị H để chuyển nhượng thửa đất nói trên.

Bà H yêu cầu Tòa án buộc ông T và bà Thị H tháo dỡ nhà, trả lại cho bà H diện tích đất nói trên.

-Bị đơn ông Dương Quốc T và bà Đoàn Thị H trình bày:

Vào năm 1993 chúng tôi được UBND huyện V (cũ) cấp cho một lô đất có diện tích 132m<sup>2</sup>.

Đến năm 1994, 1995 giải tỏa đường Đ thì UBND xã P (cũ) thu hồi hết diện tích 132m<sup>2</sup> đất của vợ chồng tôi. Sau khi bị thu hồi UBND xã bố trí cho vợ chồng tôi một lô đất khác. Vợ chồng tôi không biết UBND xã P làm việc như thế nào với bà H mà bà H đồng ý chuyển nhượng diện tích đất 105m<sup>2</sup>, số thửa 325, tờ bản đồ số 9, tại xã P cho vợ chồng tôi.

Vợ chồng tôi và bà H có mặt ký hợp đồng chuyển nhượng, bà H có đơn xin chuyển nhượng đất cho chúng tôi. Khi chuyển nhượng không đưa tiền vì đây là đất do UBND xã đổi cho chúng tôi và bố trí lại cho bà H một lô đất khác.

Sau khi nhận chuyển nhượng chúng tôi giữ giấy chứng nhận QSDĐ của bà H và hợp đồng chuyển nhượng nhưng do điều kiện nên chưa làm giấy chứng nhận QSDĐ. Đến khi vợ chồng tôi đi làm giấy chứng nhận thì bà H tranh chấp nên không làm được.

Năm 2003 chúng tôi xin phép và được UBND xã P đồng ý cho chúng tôi xây nhà cấp 4, ở từ đó cho đến nay. Vợ chồng tôi đóng thuế nhà đất từ năm 2000 đến nay.

Nay bà H yêu cầu vợ chồng tôi tháo dỡ nhà để trả lại đất cho bà H vợ chồng tôi không đồng ý.

-UBND phường P trình bày:

Năm 1993 vợ chồng ông Dương Quốc T và bà Đoàn Thị H có nhận chuyển nhượng của ông Lê Công M 120m<sup>2</sup> đất tại thửa 886A (theo sơ đồ 299) để làm nhà ở. Phần đất này được kê khai có số thửa 274. Sau khi mở đường Đ thì phần đất này còn lại khoảng 25m<sup>2</sup> nằm sát đường Đ, thuộc tổ X7, phường A do bà Nguyễn Thị T sử dụng.

Ngày 05 tháng 12 năm 1999 vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị Thanh H lô đất diện tích 105m<sup>2</sup>, thuộc tổ X9, phường P để làm nhà ở được Ủy ban nhân dân xã P ký ngày 14 tháng 12 năm 1999. Tại thời điểm đó không biết lý do gì mà ông T không đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông T làm nhà và thực hiện nghĩa vụ thuế nhà đất nhưng mang tên bà H.

Việc UBND phường P lập hợp đồng trao đổi đất giữa Ủy ban-do ông Võ Đ đại diện với bà H hiện nay không có hồ sơ lưu trữ tại Ủy ban. Bà H có nhận được lô đất khác hay không thì Ủy ban cũng không rõ.

Ủy ban nhân phường P có ý kiến như sau: Việc bà H và ông Võ Đ-cán bộ địa chính xã ký hợp đồng trao đổi đất tại sao khi ông Đ còn sống bà H không khiếu nại mà sau khi ông Đ chết mới khiếu nại hay bà H đã nhận được một lô đất khác trên địa bàn xã P nên lúc ông Đ còn sống bà H không thể khiếu nại được. Hơn nữa, theo chủ trương lúc đó chỉ cấp đất cho người địa phương có khó khăn về nhà ở tại sao bà H lại được lại cấp lô 325 và thực tế thửa 325 là đất công do Ủy ban nhân dân xã P quản lý. Nếu bà H mua hoặc nhận đất phải có chứng từ nộp thuế. Việc bà H cho rằng bà H nộp thuế đất từ năm 2000 là không đúng mà vợ chồng ông T là nộp. Vì vậy đề nghị Tòa án xem xét.

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

Áp dụng điều 701 bộ luật dân sự 1995; Điều 73 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1993; Điều 131, 141, 142 và 245 Bộ luật tố tụng dân sự; Pháp lệnh về án phí lệ phí tòa án, xử:

1/ Giao cho ông Dương Quốc T và bà Đoàn Thị H sở hữu ngôi nhà cấp 4 diện tích xây dựng 46,5m<sup>2</sup> và được quyền sử dụng đất theo nhà diện tích 105m<sup>2</sup> thửa đất số 325, tờ bản đồ số 09, tại xã Ph (cũ) nay là tổ X9, phường P, quận C, thành phố Đà Nẵng.

2/ Ông Dương Quốc T và bà Đoàn Thị H có nghĩa vụ bồi trả tiền giá trị đất cho bà Phan Thị Thanh H là 107.824.500đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 14/01/2019 Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng có Quyết định kháng nghị số: 12/QĐ KNGĐT-VKS-DS đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 04 tháng 10 năm 2011 bà Phan Thị Thanh H kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 07 tháng 10 năm 2011 ông Dương Quốc T và bà Đoàn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa; Sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu; Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Ngày 28 tháng 7 năm 2010 bà Phan Thị Thanh H có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng buộc ông Dương Quốc T và bà Đoàn Thị H tháo dỡ phần nhà trên đất để giao trả lô đất 105m<sup>2</sup>, thửa đất số 325, tờ bản đồ số 09, tại xã P (cũ) nay là X/8, đường Đản, tổ X9, phường P, quận C, thành phố Đà Nẵng, cho bà H quản lý sử dụng.

[2] Tại Bản án sơ thẩm (lần 2) số: 260/2010/DSST ngày 22 tháng 9 năm 2011, Tòa án nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng đã giao cho ông T-bà Thị H sử dụng diện tích đất các bên tranh chấp. Đồng thời buộc ông T-bà Thị H có nghĩa vụ bồi trả cho bà H 30% giá trị 105m<sup>2</sup> đất nói trên.

[3] HĐXX thấy: Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bà H và bà H đều xác nhận là bà H yêu cầu Tòa án buộc ông T-bà Thị H tháo dỡ phần xây dựng nhà trên lô đất đang tranh chấp, giao trả toàn bộ diện tích đất cho bà H sử dụng là phù hợp với “*Đơn khởi kiện về việc chiếm hữu, sử dụng đất bất hợp pháp*” của bà H gửi Tòa án nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng ngày 28 tháng 7 năm 2010; phù hợp với các tài liệu trong hồ sơ vụ án; phù hợp với ý kiến của bà H trong suốt quá trình tố tụng, xét xử sơ thẩm lần thứ nhất tại Tòa án nhân dân quận C; tố tụng, xét xử phúc thẩm tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng và tố tụng, xét xử lần thứ 2 tại Tòa án nhân dân quận C, mà nhất ý kiến của bà H tại các phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm nói trên. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của bà H là buộc ông T-bà Thị H giao trả diện tích đất đang tranh chấp, do đó quan hệ pháp luật được xác định là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm lần này, đại diện cho bà H và bà H cho rằng: Trong quá trình giải quyết vụ kiện tại các cấp, bà H có khiếu nại về trách nhiệm của UBND xã P trong việc thực hiện hợp đồng trao đổi đất nhưng không khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết đối với trách nhiệm của UBND xã P. Sau này, bà H sẽ khởi kiện UBND xã P, nay là UBND phường P bằng vụ án khác.

[5] HĐXX thấy: Mặc dù trong quá trình tố tụng, bà H có nhiều đơn khiếu nại đề cập đến “*Hợp đồng trao đổi đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” ngày 12 tháng 11 năm 1999 lập giữa bà Phan Thị Thanh H và ông Võ Đ-cán bộ địa chính xã P nhưng theo đơn khởi kiện và trong suốt quá trình giải quyết ở Tòa án các cấp, bà H chỉ có yêu cầu Tòa án buộc ông T-bà Thị H giao trả lô đất đang tranh chấp. Sau khi vụ án được thụ lý lần 2, bà H cũng không bổ sung yêu cầu khởi kiện đối với “*Hợp đồng trao đổi đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” ngày 12 tháng 11 năm 1999. Do bà H không có yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung đối với việc thực hiện “*Hợp đồng trao đổi đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” ngày 12 tháng 11 năm 1999 nên HĐXX không đề cập đến. Sau này, nếu có căn cứ thì bà H khởi kiện vụ án khác như ý kiến của đại diện cho bà H và bà H đã trình bày trên.

[6] Đối với yêu cầu “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” thì thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm lần này, bà Phan Thị Thanh H và ông Dương Quốc T-bà Đoàn Thị H thống nhất thỏa thuận như sau:

[6.1] Ông Dương Quốc T và bà Đoàn Thị H được quyền sử dụng 105m<sup>2</sup> đất tại thửa số 325, tờ bản đồ số 09, tại xã P (cũ) nay là số X/8, đường Đ, tổ X9 phường P, quận C, thành phố Đà Nẵng theo “*Hợp đồng chuyển nhượng đất*” giữa bà Phan Thị Thanh H với ông Dương Quốc T và bà Đoàn Thị H ngày 05 tháng 12 năm 1999.

[6.2] Ông Dương Quốc T và bà Đoàn Thị H được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà-đất tại số X/8 đường Đ, tổ X9, phường P, quận C, thành phố Đà Nẵng.

[6.3] Ông Dương Quốc T và bà Đoàn Thị H hỗ trợ cho bà Phan Thị Thanh H số tiền: 40.000.000đ. Các bên giao nhận vào ngày 15 tháng 4 năm 2021.

[7] Do sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái luật, không trái đạo đức xã hội nên HĐXX công nhận thỏa thuận như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

[8] Về chi phí định giá: Bà Phan Thị Thanh H phải chịu: 1.967.000đ. Số tiền này bà H đã nộp, đã chi theo Biên bản thanh lý số: 224/CT ĐN-BBTL.T 132 ngày 27/9/2010 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đ.

[9] Án phí DSST: Bà H phải chịu án phí không có giá ngạch là 200.000đ, được trừ vào 2.000.000đ tạm ứng án phí bà H đã nộp (biên lai số: 009006 ngày 19 tháng 8 năm 2010 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng) Bà H được hoàn lại 1.800.000đ tạm ứng án phí DSST.

[10] Bà H, ông T-bà Thị H không chịu án phí DSPT, được hoàn lại tạm ứng án phí DSPT.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Pháp lệnh về án phí và lệ phí tòa án.

1/ Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Phan Thị Thanh H với ông Dương Quốc T và bà Đoàn Thị H về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” như sau:

1.1 Ông Dương Quốc T và bà Đoàn Thị H được quyền sử dụng 105m<sup>2</sup> đất tại thửa số 325, tờ bản đồ số 09, tại xã Phát (cũ) nay là số X/8 đường Đ, tổ X9, phường P, quận C, thành phố Đà Nẵng theo “*Hợp đồng chuyển nhượng đất*” giữa bà Phan Thị Thanh H với ông Dương Quốc T và bà Đoàn Thị H ngày 05 tháng 12 năm 1999.

1.2 Ông Dương Quốc T và bà Đoàn Thị H được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà-đất tại số X/8, đường Đ, tổ X9, phường P, quận C, thành phố Đà Nẵng.

1.3 Ông Dương Quốc T và bà Đoàn Thị H hỗ trợ cho bà Phan Thị Thanh H số tiền: 40.000.000đ. Các bên giao nhận vào ngày 15 tháng 4 năm 2021.

1.4 Kể từ khi người được thi hành án yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người 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.

2/ Chi phí định giá: Bà Phan Thị Thanh H phải chịu: 1.967.000đ. Số tiền này bà Hoa đã nộp, đã chi (theo Biên bản thanh lý số: 224/CT ĐN-BBTL.T 132 ngày 27/9/2010 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đ).

**3/ Án phí DSST:** Bà Phan Thị Thanh H phải chịu 200.000đ, được trừ vào 2.000.000đ tạm ứng án phí bà H đã nộp (biên lai số: 009006 ngày 19 tháng 8 năm 2010 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố Đà Nẵng). Hoàn cho bà Phan Thị Thanh H 1.800.000đ tạm ứng án phí DSST (theo biên lai số: 009006 ngày 19 tháng 8 năm 2010 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố Đà Nẵng).

**4/ Án phí DSPT:**

**4.1** Bà Phan Thị Thanh H không chịu án phí DSPT và được hoàn lại 200.000đ tạm ứng án phí DSPT đã nộp (biên lai số: 008569 ngày 04/10/2011 của Chi cục Thi hành án quận C, thành phố Đà Nẵng).

**4.2** Ông Dương Quốc T và bà Đoàn Thị H không chịu án phí DSPT, được hoàn lại 200.000đ tạm ứng án phí DSPT đã nộp (biên lai số: 008576 ngày 07/10/2011 của Chi cục Thi hành án quận C, thành phố Đà Nẵng).

**5/ Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên và được thi hành** theo quy định tại Điều 02 luật thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại điều 30 luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(đã ký)  
Trương Chí Trung**