

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Vĩnh L: Ông Nguyễn M. Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm C - Luật sư, Văn phòng Luật sư Đ thuộc Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng. (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Xuân L, chức vụ: Giám đốc, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận C, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: quận C, thành phố Đà Nẵng. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: huyện H, thành phố Đà Nẵng. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Ông Võ Trọng H, sinh năm 1962; ông Võ Trọng T, sinh năm 1968; ông Võ Trọng T1, sinh năm 1971; bà Võ Thị Tuyết D, sinh năm 1971; bà Đặng Thị Minh N, sinh năm 1968. Cùng địa chỉ: quận C, thành phố Đà Nẵng. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, ông T, ông T1, bà D, bà N: Ông Võ Trọng D, sinh năm 1964. Địa chỉ: quận C, thành phố Đà Nẵng. (vắng mặt)

Ông Võ Vĩnh H, sinh năm 1975; bà Võ Thị Diễm L, sinh năm 1982; bà Võ Thị Diễm N, sinh năm 1982. Cùng địa chỉ: thành phố Đà Nẵng. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà L, bà N: Ông Võ Vĩnh L, sinh năm 1946. Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng. (có mặt)

Người kháng cáo: Ông Võ Vĩnh L, bị đơn.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được xác định như sau:

Tại đơn khởi, kiện, bản tự khai và biên bản hòa giải, nguyên đơn ông Võ Trọng D và cũng là người đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của các ông (bà) Võ Trọng H, Võ Trọng T, Võ Trọng T1, Võ Thị Tuyết D, Đặng Thị Minh N trình bày:

Về nguồn gốc diện tích 250m² đất và tài sản gắn liền với đất mà hiện nay vợ chồng ông đang quản lý, sử dụng tại tổ 03, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng có nguồn gốc của cha ông là ông Võ Trọng T. Năm 1996, khi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo Nghị định 64/CP, do cha ông là ông Võ Trọng T vì lý do già yếu, mắt kém, chữ nghĩa không có và trong thời gian này anh em ông đi làm nghĩa vụ quân sự nên đã để ông Võ Vĩnh L là chú ruột đứng ra kê khai phần đất của gia đình 250m² mà vợ chồng đang quản lý, sử dụng và ông L được

UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/12/1996 tại thửa đất số 171/2, tờ bản đồ số 02, diện tích 408m².

Đến năm 1999, ông có làm đơn xin nhà ở thì được UBND xã cho phép ông đã làm 03 căn nhà với tổng diện tích khoảng 250m². Khi ông xây dựng, ông L không có tranh chấp vì ông biết phần đất ông làm nhà là phần đất của cha ông có kê khai 299/TTg, có nộp thuế cho nhà nước. Đến ngày 12/4/2004, cha ông là ông Võ Trọng T đã gặp ông L để trao đổi về việc điều chỉnh lại diện tích cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông L từ chối và bảo căn cứ giấy tờ để thực hiện.

Tại Biên bản hòa giải ngày 08/12/2016 của UBND phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng thể hiện: “Qua xác minh việc ông D xây dựng nhà vào khoảng năm 1999. Từ thời điểm đó đến nay, ông L không gửi đơn đến các cơ quan chức năng về việc ông D làm nhà trên đất của ông. Ông Võ Trọng T cha của ông D có kê khai và nộp thuế theo hồ sơ 299/TTg diện tích 250m²”.

Nhận thấy, đất của ông T đang sử dụng chưa có quyết định thu hồi nhưng UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/12/1996 cho hộ ông Võ Vĩnh L tại thửa đất 171/2, tờ bản đồ số 2, diện tích 408m² là trái pháp luật. Việc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng căn cứ vào giấy chứng nhận được cấp trái pháp luật tiến hành đổi sổ, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 968998 vào ngày 17/10/2016 cho ông L, bà H là trái pháp luật.

Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 250m² và tài sản trên đất mà vợ chồng ông đang sử dụng tại tổ 03, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông. Đồng thời, đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 968998 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/10/2016 cho ông Võ Vĩnh L và bà Nguyễn Thị H để vợ chồng ông có điều kiện làm đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 250m² đang sử dụng.

Ngày 28/8/2018, ông và người đại diện theo ủy quyền thay đổi yêu cầu khởi kiện với nội dung như sau: Đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/12/1996 cho hộ ông Võ Vĩnh L đối với diện tích đất còn lại được chỉnh lý biên động ngày 10/10/2016 là 197,6m² đất màu (trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện H cấp ngày 17/12/1996). Giữ nguyên yêu cầu công nhận diện tích đất 250m² và tài sản trên đất đang sử dụng tại tổ 03, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng.

Tại phiên tòa, ông đề nghị công nhận phần diện tích đất 216,3m² theo kết quả đo đạc thực tế của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường Đà Nẵng và tài sản là 03 ngôi nhà trên đất mà vợ chồng ông đang quản lý, sử dụng tại tổ

03, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông và bà Đặng Thị Minh N. Đồng thời, đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/12/1996 cho hộ ông Võ Vĩnh L đối với phần diện tích 197,6m² đất màu còn lại của thửa đất 171/2 được chỉnh lý biến động vào ngày 10/10/2016.

Về sơ đồ vị trí đo đạc của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường Đà Nẵng ngày 14/6/2019, kết quả định giá tài sản nhà và đất theo Thông báo kết quả định giá số 111/2019 ngày 11/10/2019 thì ông thống nhất và không có ý kiến gì.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn B:

Thống nhất với lời trình bày của ông Võ Trọng D.

Bị đơn ông Võ Vĩnh L và cũng là người đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của các ông (bà) Võ Vĩnh H, Võ Thị Diễm L, Võ Thị Diễm Hương trình bày trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa như sau:

Hộ ông Võ Vĩnh L được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/12/1996, số vào sổ 2882/QSĐ 1176/QĐ-UB có số thửa là 171/2, diện tích 408m², loại đất màu tại xã Hòa Phát, huyện H, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng (cũ).

Ngày 03/10/2016, các thành viên trong hộ gia đình gồm: Ông Võ Vĩnh L, bà Nguyễn Thị H cùng các con là Võ Vĩnh H, Võ Thị Diễm L, Võ Thị Diễm N đã có đơn gửi UBND phường H xin chuyển mục đích sử dụng đất 01 phần trong tổng diện tích đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 911917 do UBND huyện H cấp ngày 17/12/1996, tờ bản đồ số 2, thửa đất số 171/2 có tổng diện tích đất màu 408m² và xin chuyển mục đích sử dụng là 210,4m² trong tổng số diện tích đất màu 408m² sang đất ở. Trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 187.5m² và đồng ý để cho vợ chồng ông L và bà H đứng tên quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở có diện tích 210,4m².

Ngày 17/10/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 968998 tại thửa đất số 566, tờ bản đồ số 02, diện tích 210,4m² được tách ra từ diện tích 408m² của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có địa chỉ tại tổ 32, phường H, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng với hình thức sử dụng riêng, có mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài.

Như vậy đất hộ gia đình của ông Võ Vĩnh L sau khi chuyển đổi một phần thành diện tích đất ở đứng tên riêng là Võ Vĩnh L và bà Nguyễn Thị H là 210,4m², thì diện tích đất còn lại của thửa đất 171/2 (2) là 197,6m² đất màu là quyền sử dụng đất của hộ gia đình đứng tên Võ Vĩnh L, gồm có các thành viên:

Võ Vĩnh L, Nguyễn Thị H cùng các con là: Võ Vĩnh H, Võ Thị Diễm L, Võ Thị Diễm N.

Việc ông D khởi kiện yêu cầu gia đình ông trả lại diện tích đất 250m² mà ông D đang quản lý, sử dụng và đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 911917 đối với thửa đất 171/2, tờ bản đồ số 2, do UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/12/1996 đứng tên hộ ông Võ Vĩnh L đối với diện tích đất còn lại sau khi tách thửa là 197,6m² thì gia đình ông không chấp nhận. Ông đề nghị ông D phải trả lại diện tích đất là 197,6m² và tháo dỡ vật kiến trúc trên đất.

Sơ đồ vị trí đo đạc của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường Đà Nẵng ngày 14/6/2019, kết quả định giá tài sản nhà và đất theo Thông báo kết quả định giá số 111/2019 ngày 11/10/2019 ông thống nhất và không có ý kiến gì.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, ông Phạm Chiến:

Thông nhất với trình bày của bị đơn ông Võ Vĩnh L.

Các ông (bà) Võ Vĩnh H, Võ Thị Diễm L, Võ Thị Diễm Hương trình bày tại Đơn xác nhận ngày 09/6/2020 như sau:

Chúng tôi là những người đứng tên trong hộ khẩu của ông Võ Vĩnh L và bà Nguyễn Thị H. Hộ ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 911917 do UBND huyện H cấp ngày 17/12/1996, tờ bản đồ số 2, thửa đất 171/2, diện tích 408m² đất màu, chúng tôi đã chuyển mục đích 210,4m² đất màu thành đất có nhà ở chứng nhận quyền sử dụng đất CĐ 968998, do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/10/2016. Vậy diện tích còn lại của thửa đất 171/2 là 197,6m² đất màu, chúng tôi đồng ý ký tên để cha chúng tôi là ông Võ Vĩnh L và mẹ là Nguyễn Thị H đứng tên sở hữu và là tài sản riêng của cha mẹ chúng tôi.

Tại Văn bản số 290/CV - CNCL ngày 30/7/2018, người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng và tại phiên tòa ông Lê Xuân Long trình bày như sau:

Ngày 17/12/1996, UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 911917 cho hộ ông Võ Vĩnh L tại thửa đất số 171/2, tờ bản đồ số 4, diện tích đất 408m², loại đất màu, thời hạn sử dụng đến tháng 12/2016. Đến ngày 06/8/2015, ông Võ Vĩnh L nộp hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất một phần diện tích 210,4m² đất màu của thửa đất số 171/2, tờ bản đồ số 2 sang đất ở, hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất UBND quận C cho phép tại Quyết định số 1044/QĐ-UBND ngày 28/8/2015. Sau khi ông Võ Vĩnh L nộp tiền sử dụng đất và trước bạ vào ngân sách Nhà nước, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận C đã chỉnh lý nội dung chuyển mục đích từ đất màu sang đất ở với diện

tích 210,4m² vào trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 19/9/2016, ông L nộp hồ sơ đề nghị tách thửa và cấp riêng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích 210,4m² đất ở. Ngày 17/10/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 968998 tại thửa đất số 566, tờ bản đồ số 02, diện tích 210,4m², loại đất ở cho ông Võ Vĩnh L và bà Nguyễn Thị H là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Do đó, yêu cầu của ông Võ Trọng D hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 968998 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Võ Vĩnh L và bà Nguyễn Thị H là không có cơ sở.

Tại phiên tòa, ông D và người đại diện theo ủy quyền đề nghị công nhận phần diện tích đất 216.3m² theo kết quả đo đạc thực tế của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường Đà Nẵng và tài sản là 03 ngôi nhà trên đất mà vợ chồng ông D đang quản lý, sử dụng tại tổ 03, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Đồng thời, đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/12/1996 cho hộ ông Võ Vĩnh L đối với phần diện tích 197,6m² đất màu còn lại của thửa đất 171/2 được chỉnh lý biến động vào ngày 10/10/2016 thì đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật.

Về sơ đồ vị trí đo đạc của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường Đà Nẵng ngày 14/6/2019, kết quả định giá tài sản nhà và đất theo Thông báo kết quả định giá số 111/2019 ngày 11/10/2019 thì ông không có ý kiến gì.

Tại văn bản số 2019/UBND-TNMT ngày 13/11/2018, Ủy ban dân dân huyện H có ý kiến như sau:

Thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất lâu dài vào mục đích sử dụng đất nông nghiệp, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Vĩnh L đối với diện tích 408,6m² tại thửa đất số 171, tờ bản đồ số 2 là đúng theo quy trình thủ tục tại Quyết định số 201/QĐ/ĐKTK ngày 14/7/1989 và Thông tư số 302/TT/ĐKTK ngày 28/10/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất; Trên cơ sở họp xét và đề nghị của Hội đồng cấp xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của xã Hòa Phát (cũ) thì UBND huyện ban hành Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhân dân trên toàn xã.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhân dân trên toàn huyện H (cũ) theo Nghị định 64/CP của Chính phủ theo hình thức đại trà, do Hội đồng cấp xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các xã xét và đề nghị huyện cấp

nên không có hồ sơ lưu của từng hộ. UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Vĩnh L là trên cơ sở đề nghị của Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Vĩnh L là theo đúng các quy định tại Quyết định số 201/QĐ/ĐKTK ngày 14/7/1989 và Thông tư số 302/TT/ĐKTK ngày 28/10/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất và không có hồ sơ lưu trữ.

Từ những nội dung đã được xác định nêu trên, Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2020/DS-ST ngày 15/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 37, các Điều 227, 266, 267, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 6 Điều 73 Luật đất đai năm 1993; các Điều 166, Điều 170, Điều 179, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013 (sửa đổi bổ sung năm 2018); các Điều 175, 176 Bộ luật dân sự; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Trọng D đối với ông Võ Vĩnh L, bà Nguyễn Thị H về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt*”.

2. Công nhận cho ông Võ Trọng D và bà Đặng Thị Minh N được quyền sử dụng phần diện tích 216.3m² đất màu và được quyền sở hữu 03 ngôi nhà có tổng diện tích xây dựng 216.3m² (có ký hiệu nhà A, nhà B, nhà C) tại thửa đất số 260, tờ bản đồ số 10 (trong đó có phần diện tích 197,6m² đất màu của thửa đất số 171/2, tờ bản đồ số 2 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 911917 ngày 17/12/1996 đứng tên hộ ông Võ Vĩnh L và phần diện tích đất 18,40m² đất màu của thửa đất số 170/2, tờ bản đồ số 2 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/12/1996 của ông Võ Trọng T, đều do UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp), tại tổ 03, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng (có sơ đồ vị trí thửa đất kèm theo).

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 911917 ngày 17/12/1996 do UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp cho hộ ông Võ Vĩnh L vào sổ cấp giấy số 2882-QSDD/1176/QĐ-UB đối với phần diện tích đất 197,6m² đất màu, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận C chỉnh lý biến động ngày 10/10/2016 do công nhận cho ông Võ Trọng D và bà Đặng Thị Minh N được, quyền sử dụng.

4. Buộc ông Võ Trọng D phải có nghĩa vụ bồi trả giá trị của diện tích 196.7m² đất màu cho hộ ông Võ Vĩnh L với số tiền là 19.276.600 đồng (*mười*

chín triệu, hai trăm bảy mươi sáu nghìn, sáu trăm đồng).

5. Ông Võ Trọng D và bà Đặng Thị N Minh được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xác lập quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp, nhà đất nằm trong diện bị Nhà nước thu hồi giải tỏa thì các bên được quyền liên hệ với Ban quản lý dự án và Trung tâm phát triển quỹ đất để giải quyết các vấn đề liên quan đến giải tỏa, đền bù theo quy định của pháp luật.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Trọng D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 963.800 đồng (*chín trăm, sáu mươi ba nghìn, tám trăm đồng*).

7. Về chi phí thẩm định giá, chi phí giám định: Chi phí đo đạc bản đồ 2.985.000 đồng (*hai triệu, chín trăm tám mươi lăm nghìn, năm trăm đồng*) theo hóa đơn số 0097059 ngày 02/12/2019 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường Đà Nẵng và chi phí thẩm định giá 4.500.000 đồng (*bốn triệu, năm trăm nghìn đồng*) theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000187 ngày 19/6/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá BTC VALUE - Chi nhánh Đà Nẵng, ông Võ Trọng D phải chịu (*đã nộp và đã chi*).

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

Ngày 27 tháng 12 năm 2020, bị đơn ông Võ Vĩnh L có đơn kháng cáo đối với toàn bộ Bản án sơ thẩm, lý do kháng cáo ông L cho rằng Bản án sơ thẩm xét xử không đúng pháp luật và vi phạm tố tụng trong việc định giá tài sản, ông yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy hoặc cải sửa Bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Võ Trọng D và bà Đặng Thị N Minh tháo dỡ nhà trả lại 197,6m² đất, trường hợp phải giao đất cho ông D bà Minh thì phải được tính giá đất theo giá thị trường.

Ngày 29/3 và ngày 26/4/2021, ông L có đơn kháng cáo bổ sung, yêu cầu Tòa án không chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của ông D, buộc ông D bà Minh tháo dỡ nhà trả lại 197,6m² đất màu lần chiếm của hộ gia đình ông L. Tại phiên tòa phúc thẩm ông L giữ nguyên kháng cáo.

Ngày 30/12/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định kháng nghị số: 84/QĐKNPT-VKS-DS về việc kháng nghị đối với Bản án sơ thẩm số 59/2020/DS-ST ngày 15/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, nội dung kháng nghị theo hướng đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm do vi phạm tố tụng và áp dụng không đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm Kiểm sát viên phát biểu ý kiến như sau:

Về tố tụng: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã tuân thủ và thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kiểm sát viên giữ nguyên nội dung kháng nghị nêu trên của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các tài liệu chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Xét thấy:

[1]. Về tố tụng: Đây là phiên tòa phúc thẩm lần thứ tư, việc triệu tập đã được tổng đạt đầy đủ cho các đương sự, trong các phiên tòa trước đó ông Võ Trọng D, ông Nguyễn Văn B (đại diện theo ủy quyền của ông D) đã nhiều lần có đơn xin xét xử vắng mặt. UBND huyện H và Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng có đơn xin xét xử vắng mặt, các đương sự khác vắng mặt không có lý do. Do vậy, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung: Xem xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng và kháng cáo của ông Võ Vĩnh L là bị đơn trong vụ án. Xét thấy:

[2.1]. Xem xét nguồn gốc thửa đất có tranh chấp: Thửa đất đang tranh chấp có diện tích 197,6m² tại tổ 3, phường H, quận Cẩm Lê, thành phố Đà Nẵng (trước đây là xã Hòa Phát, huyện H, tỉnh Quảng Nam Đà Nẵng) là một phần diện tích trong thửa đất số 171/2, tờ bản đồ số 2, có diện tích 408m² do ông Võ Vĩnh L đứng tên kê khai, đăng ký theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ, ông L có tên trong sổ mục kê. Ngày 17/12/1996, hộ ông L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 911917. Quá trình sử dụng, ông L đã xây dựng nhà ở trên đất, đến ngày 28/8/2015 ông L đã làm thủ tục xin chuyển đổi mục đích sử dụng đối với một phần diện tích 210,4 m² diện tích còn lại 197,6m² là loại đất màu vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông L, ngày 10/10/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C chính lý biến động, ngày 17/10/2016 Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng tách 210,4m² để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền cho hộ ông L.

Theo văn bản số 2019/UBND-TNMT ngày 13/11/2018 của UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng nêu rõ việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I911917 ngày 17/12/1996 cho hộ ông L là đúng quy định của pháp luật.

Tại Văn bản số 290/CV-CNCL ngày 30/7/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng trả lời Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng cũng đã xác định việc ông L xin chính lý biến động tách thửa, chuyển đổi mục đích sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền đối với diện tích 210,4 m²/408 m² cho hộ ông L là đúng quy định của pháp luật.

Như vậy, quyền sử dụng thửa đất 171/2, tờ bản đồ số 2, có diện tích 408 m² (nay là tờ bản đồ số 10, phường H, quận Cẩm Lê, thành phố Đà Nẵng) của hộ gia đình ông L là hợp pháp.

Đối với ông Võ Trọng D khởi kiện cho rằng nguồn gốc thửa đất có diện tích 250m² nằm trong thửa đất 171/2 là của ông Võ Trọng T nhờ ông Võ Vĩnh L đứng tên đăng ký theo Chỉ thị 299/Ttg và nhờ ông L đăng ký kê khai theo Nghị định 64/CP của Chính phủ, nhưng không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho lời khai của ông D.

Tại Bản án sơ thẩm, nhận định cho rằng, cho hộ ông L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 408m² nhưng chỉ sử dụng 210,4m² phần diện tích đất còn lại 197,6m² về thực tế ông Võ Trọng D sử dụng và đã xây dựng 03 căn nhà trên thửa đất tranh chấp, việc xây dựng không có chính quyền lập biên bản xử lý, ông L không có ý kiến phản đối và tại Biên bản mô tả ranh giới khi xin tách thửa (BL54) ông L có ký năm 2015 để công nhận quyền sử dụng 216,3m², trong đó có 197,6m² tranh chấp cho ông D đồng thời buộc ông D trả giá trị 19.276.600 đồng. Theo nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát việc cho rằng Quyết định của Bản án sơ thẩm không khách quan, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là có căn cứ.

[2.2]. Xem xét kháng cáo của ông Võ Trọng L, ông L yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của ông D, buộc ông D bà Minh tháo dỡ nhà trả lại 197,6m² đất màu lần chiếm của hộ gia đình ông L, xét thấy khi xem xét thẩm định tại chỗ Tòa án cấp sơ thẩm đã Hợp đồng với Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng đo vẽ thửa đất, theo kết quả đo vẽ ngày 14/6/2019 (Bút lục 312) đã không tiến hành đo vẽ, xác định vị trí, diện tích đất hai bên đang tranh chấp (197,6m²), mà chỉ đo vẽ 03 căn nhà, có tổng diện tích 216,3 m², trong đó căn A diện tích 59,6m², căn B diện tích 64,6m², căn C diện tích 92,1m², từ tài liệu nói trên Tòa án cấp phúc thẩm không có cơ sở xác định vị trí diện tích đất tranh chấp 197,6 m² nằm ở vị trí cụ thể nào trên sơ đồ thửa đất để xem xét kháng cáo của ông Võ Trọng L.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm cũng không thu thập tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 911917 do UBND huyện H cấp ngày 17/12/1996 cho hộ ông L là trái pháp luật, nhưng đã quyết định hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, do vậy cũng không có cơ sở xem xét kháng cáo của ông L.

[2.3]. Xem xét việc định giá tài sản:

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 13/9/2019 (BL 241-243), Hội đồng định giá đã căn cứ vào Quyết định số 06/2019/QĐ-UBND ngày 31/01/2019 của UBND thành phố Đà Nẵng để xác định trị giá quyền sử dụng đất theo giá nhà nước, 1m² = 98.000 đồng, theo đó tại Quyết định của Bản án sơ thẩm đã buộc

ông D trả giá trị 19.276.600 đồng cho ông L. Xét thấy, thời điểm định giá thực tế trên đất đã được xây dựng các công trình nhà ở, các vị trí xung quanh thửa đất tranh chấp đều đã được chuyển mục đích sử dụng thành đất ở đô thị, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất, diện tích đất tranh chấp 197,6m² nằm trong khuôn viên thửa đất 171/2 tờ bản đồ số 2, tổ 3 phường H. Tại điểm 2, Điều 2 Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014 quy định “Việc định giá tài sản được thực hiện dựa trên các tiêu chuẩn kỹ thuật thực trạng của tài sản; phù hợp với giá thị trường nơi có tài sản tại thời điểm định giá”. Mặc dù Thông tư nêu trên ban hành nhằm hướng dẫn Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004, được sửa đổi bổ sung năm 2011, nhưng tinh thần Thông tư không trái với Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nên Hội đồng xét xử vẫn xem xét áp dụng nội dung của Thông tư nói trên nhằm để đảm bảo cho quyền lợi hợp pháp cho các đương sự. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào kết quả định giá tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất theo giá nhà nước, không xác định giá thị trường là không đúng nguyên tắc định giá trong tố tụng dân sự và hướng dẫn nêu trên, ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn và xác định án phí để thu cho Nhà nước không đúng.

Từ những nhận định nêu trên, xét thấy, do Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ không đầy đủ và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc định giá tài sản, xâm hại quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ảnh hưởng đến việc thu án phí cho nhà nước, Tòa án cấp phúc thẩm không khắc phục, bổ sung được. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng và kháng cáo của ông Võ Vĩnh L, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Do chấp nhận kháng cáo nên ông Võ Vĩnh L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng nghị số: 84/QĐKNPT-VKS-DS của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng và kháng cáo của ông Võ Vĩnh L. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2020/DS-ST ngày 15/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Về án phí phúc thẩm: Áp dụng khoản 3 Điều 29 Nghị quyết

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Ông Võ Vĩnh L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. (không thu tạm ứng).

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- Cục THADS thành phố Đà Nẵng;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, p. HCTP, (ĐTT).

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

(Đã ký)

Trương Công Thi