

Bản án số: 74/2021/DS-PT

Ngày: 19/11/2021

V/v: “Yêu cầu thực hiện hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất; công nhận quyền
sở hữu nhà ở”

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 Trần Hoài Sơn

Các Thẩm phán:

Ông Vũ Việt Dũng

Ông Trương Chí Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thùy Dương - 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 19 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 43/2021/TLPT-DS ngày 16/7/2021, về việc “Yêu cầu thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; công nhận quyền sở hữu nhà ở”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 43/2021/QĐPT-DS ngày 30/8/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 64/2021/QĐPT-DS ngày 15/9/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 77/2021/QĐPT-DS ngày 24/9/2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 81/2021/QĐPT-DS ngày 20/10/2021; Thông báo mở lại phiên tòa số 43/TB-TA ngày 08/11/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Phan Văn D**, sinh năm: 1978. Địa chỉ: Số 96 đường C, tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

+ Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Thanh Thanh T**, sinh năm: 1998 và ông **Nguyễn Công T**, sinh năm: 1995. Cùng địa chỉ:

Số 99 đường N, phường Hòa Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (theo văn bản ủy quyền ngày 24/6/2020), có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Phan Văn N**, sinh năm: 1954 và bà **Đặng Thị Kim S**, sinh năm: 1954. Cùng địa chỉ: Số 94 đường C, tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông **Lê Ngọc Đ** - sinh năm: 1999. Địa chỉ: Số 94/1 đường Lê Hữu T, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (theo văn bản ủy quyền ngày 15/10/2021), có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà **Tống Thị B**, sinh năm: 1977. Địa chỉ: Số 96 đường C, tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

3.2. Bà **Phan Thị Thanh T**, sinh năm: 1980. Địa chỉ: Số 94 đường C, tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông **Phan Văn N** và bà **Đặng Thị Kim S**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 26/5/2020, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phan Văn D; người đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Công T và bà Nguyễn Thị Thanh Thanh T trình bày:*

Ngày 01/10/2003, cha mẹ ông Phan Văn D là ông Phan Văn N và bà Đặng Thị Kim S có tặng cho ông D khoảng diện tích đất 60m² trong thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50, địa chỉ tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, có giấy viết tay. Vị trí đất tặng cho được hai bên xác định có tứ cận như sau: Phía đông giáp đường 10,5m; phía tây giáp nhà ông Lê Quang Vịnh; phía nam giáp nhà cha mẹ là ông Phan Văn Nhi và bà Đặng Thị Kim Sơn; phía bắc giáp nhà bà Phạm Thị Thu Sương.

Khoảng tháng 11/2003, vợ chồng ông Phan Văn D và bà Tống Thị B xây dựng 01 căn nhà khoảng 50m² (tường gạch, nền xi măng) trên diện tích đất được cho. Năm 2017, do ngôi nhà cũ bị mục nát, xuống cấp trầm trọng và gia đình thuộc diện khó khăn (có con bị bại não) nên Nhà nước đã hỗ trợ tiền, xây dựng cho 01 ngôi nhà đại đoàn kết rộng khoảng 50m² trên chính nền đất cũ mà cha mẹ đã cho. Phần diện tích đất còn lại khoảng 10m², vợ chồng ông D dùng để làm vườn.

Từ khi được bố mẹ cho đất, vợ chồng ông D xây dựng nhà và sinh sống ổn định, không có tranh chấp với bất kỳ ai. Bố mẹ ông D sinh sống trong ngôi nhà giáp ranh với nhà ông cũng đồng thuận, không hề có ý kiến phản đối gì.

Nhưng hiện nay bố mẹ ông có ý lấy lại 10m² đất, không cho ông D xây dựng hàng rào, cổng ngõ và đòi lại 60m² đất được tặng cho. Ông D đã nhiều lần nói chuyện, thương lượng với bố mẹ về việc giải quyết tranh chấp nhưng không thành. Việc cản trở của bố mẹ còn dẫn đến vợ chồng ông D không thể đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho diện tích đất 60m². Nay ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Phan Văn N, bà Đặng Thị Kim S tiếp tục thực hiện nghĩa vụ quy định tại “Giấy cho đất” ngày 01/10/2003;

- Công nhận quyền sử dụng đất và nhà ở trên diện tích đất 60m² của thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông Dũng.

Qua đo đạc thực tế diện tích đất do vợ chồng ông D đang sử dụng là 64.83m². Do đó, ông Dũng yêu cầu công nhận toàn bộ diện tích đất 64.83m² cho vợ chồng ông, đồng thời đồng ý hỗ trợ cho ông N và bà S số tiền 50.000.000 đồng.

** Bị đơn ông Phan Văn N và bà Đặng Thị Kim S trình bày:*

Vào năm 2003, do yêu cầu nhà ở và hoàn cảnh khó khăn của con trai Phan Văn D, được nhà nước hỗ trợ xây dựng nhà đại đoàn kết, vợ chồng ông bà có ký Giấy cho đất viết tay cho con Phan Văn D diện tích đất 60m² nằm trong khuôn viên đất 225m². Đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, như vậy về mặt pháp lý vợ chồng ông bà không định đoạt đổi, cho, mua bán đất đối với diện tích đất đó. Mặt khác khi ký giấy không có chữ ký của bà Đặng Thị Kim S và chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận.

- Do đó đề nghị Tòa án bác đơn yêu cầu của ông Phan Văn D.

- Tuyên bố hủy bỏ giấy cho đất của ông bà ký với ông D.

- Ông bà xác nhận nhà trên đất 60m² là quyền sở hữu của ông D. Vợ chồng ông bà cam kết không tranh chấp và không yêu cầu di chuyển nhà dưới bất kỳ hình thức nào. Khi nào vợ chồng ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ tách thửa cho ông D.

Theo kết quả định giá tài sản thì tổng giá trị tranh chấp là 6.339.384.657 đồng đây do cơ quan chuyên môn định giá vợ chồng ông bà không có ý kiến gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tống Thị B trình bày:* Bà thông nhất với ý kiến của ông Phan Văn D.

** Bà Phan Thị T được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng bà T không có mặt nên Tòa án không lấy lời khai được.*

** Với nội dung nêu trên tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định:*

Căn cứ vào: - các Điều 394, 395, 400, 404 Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 46, 49, 106 Luật đất đai năm 2003; các Điều 99, 100 Luật đất đai năm 2013; các Điều 4, 8, 9 Luật nhà ở năm 2014; các Điều 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Án lệ số 03/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06/4/2016; Nghị quyết 02/2004/NQ-UBTP ngày 10/8/2004 hướng dẫn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 15/10/1993; Nghị định 34/2014/NĐ-CP ngày 05/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật Đất đai; Quyết định số 29/2018/QĐ-UBND ngày

31/8/2018 sửa đổi bổ sung một số điều của quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Đà Nẵng ban hành kèm theo Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 26/11/2014 của UBND thành phố Đà Nẵng; 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 yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn D đối với ông Phan Văn N và bà Đặng Thị Kim S về việc “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và công nhận quyền sở hữu”.

Tuyên xử:

1. Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (Giấy cho đất) ngày 01/10/2003 giữa bên cho đất ông Phan Văn N, sinh năm 1954 và bà Đặng Thị Kim S, sinh năm 1956; bên nhận cho đất ông Phan Văn D, sinh năm 1978 có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Phan Văn N, bà Đặng Thị Kim S tiếp tục thực hiện Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (Giấy cho đất) ngày 01/10/2003 giữa bên cho đất ông Phan Văn N, sinh năm 1954 và bà Đặng Thị Kim S, sinh năm 1956; bên nhận cho đất ông Phan Văn D, sinh năm 1978 mà các bên đã ký kết.

2. Công nhận diện tích đất $64.83m^2$ và ngôi nhà trên đất có diện tích xây dựng $106.16m^2$ tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50; địa chỉ tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu của ông Phan Văn D và bà Tống Thị B. Diện tích đất được công nhận có tứ cận như sau:

Cạnh Đông giáp đường Chính Hữu dài 5,3m; Cạnh Tây giáp nhà ông Lê Quang Vịnh dài 8,23m; Cạnh Nam giáp nhà ông Phan Văn N và bà Đặng Thị Kim S chia làm 3 đoạn, đoạn 1 nối từ điểm A đến điểm B dài 9,28m; đoạn 2 nối từ điểm B đến điểm C dài 2,95m; đoạn 3 nối từ điểm C đến điểm D dài 1,6m; Cạnh Bắc giáp nhà bà Phạm Thị Thu Sương dài 8,23m.

Ranh giới giữa nhà ông D với nhà ông N, bà S được xác định là điểm từ A → B → C → D (có sơ đồ kèm theo). Tổng giá trị tài sản mà ông D và bà B được công nhận là 6.339.384.657 đồng.

Ông Phan Văn D và bà Tống Thị B được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

3. Giao nhà vệ sinh tại tầng 1 (ký hiệu WC 1) diện tích $3.83m^2$ cho vợ chồng ông D và bà B sở hữu. Ông D và bà B có nghĩa vụ thối trả lại giá trị nhà vệ sinh cho ông Nhì và bà Sơn số tiền 11.837.599 đồng.

- Ông Phan Văn D và bà Tống Thị B có nghĩa vụ thối trả lại giá trị đất vượt quá theo giấy cho đất ($4.83m^2$) là 435.127.721 đồng cho ông Phan Văn N và bà Đặng Thị Kim S.

4. Án phí dân sự sơ thẩm về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng ông Phan Văn N và bà Đặng Thị Kim S phải chịu là 300.000 đồng, nhưng được miễn do thuộc đối tượng người cao tuổi.

+ Án phí dân sự sơ thẩm về công nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở ông Phan Văn D và bà Tống Thị B phải chịu là 114.339.384 đồng, nhưng ông Phan Văn D và bà Tống Thị B được miễn do thuộc diện hộ nghèo tại địa phương.

5. Lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và tiền định giá tài sản ông Phan Văn D và bà Tống Thị B tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong).

6. Hoàn trả cho ông Phan Văn D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng theo biên lai thu số 0006145 ngày 16/6/2020 của Cơ quan Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

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

* Sau khi xét xử sơ thẩm trong hạn luật định, bị đơn ông Phan Văn N và bà Đặng Thị Kim S kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Đề nghị xét xử lại theo trình tự phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của ông Phan Văn D.

* *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, 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. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Thanh T vắng mặt là chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết: Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn N và bà Đặng Thị Kim S. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, 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:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị Thanh T vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Thúy.

[2] Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Văn N và bà Đặng Thị Kim S thay đổi kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn N và bà Đặng Thị Kim S với ông Phan Văn D đối với diện tích 52m² đất cho ông Phan Văn D và bà Tống Thị B. Đối với diện tích đất đường lòng 9.4m² là của ông Phan Văn N và bà Đặng Thị Kim S vì ông N và bà S bán cả phê, đồ ăn vặt trên vỉa hè, dùng cho khách sử dụng đi vào nhà vệ sinh nằm trong tầng 01 của nhà ông D và bà B nên

không chấp nhận việc giao đường luồng cho ông D và bà B. Còn nhà vệ sinh của ông Phan Văn N và bà Đặng Thị Kim S nằm trong tầng 01 của nhà ông Dũng và bà Bông thì giao cho ông D, bà B sở hữu và không phải bồi trả giá trị.

[2.1] Lô đất ông Phan Văn D đang tranh chấp thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50, địa chỉ tại tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng có nguồn gốc từ việc ông Phan Văn N được bà Ngô Thị Tiếp (là mẹ ruột) chuyển nhượng một phần để làm nhà ở từ năm 1992 với diện tích 225m² theo Giấy cho đất được Ủy ban nhân dân phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà xác nhận ngày 09/01/2001. Ông N kê khai và đăng ký đất tại sổ mục kê của Ủy ban nhân dân phường An Hải Bắc có diện tích đất là 136.5m².

[2.2] Tại Quyết định số 3117/QĐ-UBND ngày 01/7/2016 về việc phê duyệt vị trí thửa đất, tính pháp lý về nhà, đất và tài sản... và Quyết định số 1362/QĐ-UBND ngày 21/3/2017 về việc phê duyệt và điều chỉnh tính pháp lý về nhà, đất... tại phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng của Ủy ban nhân dân quận Sơn Trà có danh sách kèm theo thì thửa đất ông N và bà S có diện tích sử dụng là 155.1m² đất, diện tích thu hồi là 41.3m² đất.

[2.3] Tại Trích lục bản đồ địa chính, Sơ đồ mặt bằng nhà đất và tài sản khác gắn liền với đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Sơn Trà lập ngày 15/4/2020 thì thửa đất trên có diện tích là 114m², mục đích đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài.

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 20/10/2021, các đương sự đề nghị tạm ngừng phiên tòa để trung cầu Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng thực hiện giám định, đo đạc lại toàn bộ diện tích nhà và đất tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50, địa chỉ tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Theo kết quả đo đạc của Trung tâm Kỹ thuật và Tài nguyên Môi trường Đà Nẵng tại Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 05/11/2021 thì thửa đất trên có tổng diện tích là 113m², trong đó diện tích đất của ông Phan Văn N, bà Đặng Thị Kim S là 51.6m² và có 01 ngôi nhà tích xây dựng là 51.6m², diện tích sử dụng 97.90m²; diện tích đất của ông Phan Văn D là 52m² và có 01 ngôi nhà có diện tích xây dựng là 46.8m², diện tích sử dụng 89m²; phần diện tích đường luồng giữa hai nhà là 9.4m².

Xem xét kháng cáo của ông Phan Văn N, bà Đặng Thị Kim S và người đại diện theo ủy quyền của ông N, bà S tại phiên tòa thì thấy:

[2.5] Ngày 01/10/2003, ông N và bà Sơn lập giấy cho đất, có nội dung: Cho con trai Phan Văn D diện tích đất 60m². Sau khi lập “Giấy cho đất”, ông N và bà S đã giao đất để ông D xây dựng nhà và sinh sống trên diện tích đất được cho. Trong suốt quá trình xây dựng nhà và sinh sống tại đây, ông N và bà S là hộ liền kề với nhà đất của ông D không có ý kiến phản đối, được thể hiện qua các sự việc sau:

- Năm 2003 sau khi cho đất thì vợ chồng ông D xây nhà tạm có diện tích khoảng 50m² và sinh sống trên phần đất được cho. Đến năm 2017, khi được Nhà nước hỗ trợ xây dựng nhà đại đoàn kết (số tiền 60.000.000 đồng), ông D và bà B xây

dựng lại ngôi nhà 02 tầng có diện tích xây dựng là $46.8m^2$ trên diện tích đất $52m^2$, lúc này ông N và bà S hoàn toàn đồng ý và không phản đối thể hiện tại đơn xin hỗ trợ xây dựng nhà ngày 05/5/2017 của ông D gửi Ủy ban nhân dân phường được bà Đặng Thị Kim S mẹ ông D là người đã ký xác nhận cho ông D. Việc ông D xây dựng nhà ông N, bà S không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

- Biên bản khảo sát hỗ trợ xây dựng nhà đại đoàn kết hộ nghèo ngày 28/4/2017 bà Đặng Thị Kim S đã ký xác nhận, xin cho ông Dũng được hỗ trợ xây dựng nhà.

- Hợp đồng xây dựng nhà đại đoàn kết cho hộ nghèo ngày 06/6/2017 thì ông Phan Văn N đã nhận thầu xây dựng cho ông Dũng.

- Biên bản thanh lý Hợp đồng, nghiệm thu, bàn giao nhà đại đoàn kết ngày 25/10/2017 ông Phan Văn N - đại diện bên nhận thầu xây dựng đã ký bàn giao nhà của ông D cho Ủy ban mặt trận tổ quốc Việt Nam phường An Hải Bắc.

Do vậy, có căn cứ xác định có việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông N, bà S với ông D theo “*Giấy cho đất*” ngày 01/10/2003.

Giấy cho đất ngày 01/10/2003 đã vi phạm về hình thức, không có công chứng, chứng thực theo quy định. Tuy nhiên, tại thời điểm lập giấy cho đất ông N, bà S là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc. Do đó, Hội đồng xét xử công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích $52m^2$ đất cho ông D và bà B. Đất có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đường Chính Hữu, hướng Tây giáp nhà ông Lê Quang Vịnh, hướng Nam giáp nhà ông Phan Văn N và bà Đặng Thị Kim S, hướng Bắc giáp nhà bà Phạm Thị Thu Suong.

Hiện nay trên diện tích đất ông D đang sử dụng có 01 ngôi nhà có kết cấu: móng đá và bê tông, trụ, khung dầm bằng bê tông cốt thép, nền gạch men, tường xây, trần đúc, số tầng 02 tầng tọa lạc tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50, (theo Sơ đồ vị trí thửa đất của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng là thửa đất số 34, tờ bản đồ 119), địa chỉ tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Phần ngôi nhà các bên không tranh chấp nhưng để thuận tiện cho việc đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cần giao cho ông D và bà B quyền được liên hệ với cơ quan có liên quan để đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

[2.3] Đối với diện tích đất đường luồng giữa hai nhà là $9.4m^2$, thì thấy: Tại tầng 01 ngôi nhà của ông D, bà B có nhà vệ sinh cũ diện tích $3.83m^2$ trước đây khi chưa xây nhà mới và hiện nay thì gia đình ông N, bà S bán cà phê, đồ ăn vặt trên vỉa hè, dùng cho khách sử dụng đi vệ sinh bằng lối đi vào là đường luồng nên cần giao đường luồng có diện tích $9.4m^2$ cho ông N, bà S sử dụng, không chấp nhận yêu cầu của ông D, bà B về việc sử dụng đường luồng.

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông N, bà S đồng ý giao nhà vệ sinh cũ có diện tích $3.83m^2$ nằm trong tầng 01 nhà của ông D, bà B cho ông D, bà B sở hữu và không yêu cầu bồi đắp lại giá trị. Đây là sự tự nguyện của ông N, bà S nên chấp nhận.

[3] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn N, bà Đặng Thị Kim S. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Ông Phan Văn D, bà Tống Thị B và ông Phan Văn N tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong).

[5] Về án phí dân sự:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Phan Văn N và bà Đặng Thị Kim S thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Phan Văn D và bà Tống Thị B thuộc diện hộ nghèo của địa phương, (có giấy chứng nhận hộ nghèo, hộ cận nghèo năm 2021) nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo nên ông Phan Văn N và bà Đặng Thị Kim S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông N và bà S số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng tại biên lai thu số 0006771 ngày 04/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 308, các Điều 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 119 Bộ luật Dân sự; các Điều 105, 106, 113 Luật đất đai năm 2003; các Điều 166, 167, 179, 203 Luật đất đai năm 2013; các Điều 4, 8, 9 Luật Nhà ở năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1/ Chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn N và bà Đặng Thị Kim S. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

1.1. Công nhận giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn N và bà Đặng Thị Kim S với ông Phan Văn D theo “*Giấy cho đất*” ngày 01/10/2003 có hiệu lực pháp luật.

1.2. Công nhận quyền sử dụng đất của ông Phan Văn D và bà Tống Thị B đối với diện tích 52m² đất (*nằm trong thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50 của ông Phan Văn N và bà Đặng Thị Kim S - theo Sơ đồ vị trí thửa đất của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng là thửa đất số 34, tờ bản đồ số 119*) gắn liền với 01 ngôi nhà có diện tích xây dựng 46.8m², diện tích sử dụng 89m², kết cấu móng đá và bê tông, trụ, khung dầm bằng bê tông cốt thép, nền gạch men, tường xây, trần đúc, số tầng 02 tầng tại tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Nhà đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường Chính Hữu, phía Tây giáp nhà ông Lê Quang

Vịnh, phía Nam giáp nhà ông Phan Văn N và bà Đặng Thị Kim S, phía Bắc giáp nhà bà Phạm Thị Thu Sương.

(Nhà, đất của ông Phan Văn D, bà Tống Thị B có ký hiệu là B; phần đất của ông Phan Văn N, bà Đặng Thị Kim S có ký hiệu là A, C; có sơ đồ kèm theo).

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở đối với nhà, đất đang sở hữu, sử dụng.

3. Lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Ông Phan Văn D và ông Phan Văn N tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Phan Văn N và bà Đặng Thị Kim S được miễn án phí dân sự sơ thẩm do thuộc đối tượng người cao tuổi.

+ Ông Phan Văn D và bà Tống Thị B được miễn án phí dân sự sơ thẩm do thuộc diện hộ nghèo tại địa phương.

+ Hoàn trả cho ông Phan Văn D số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tại biên lai thu số 0006145 ngày 16/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Văn N và bà Đặng Thị Kim S không phải chịu nên được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại biên lai thu số 0006771 ngày 04/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- TAND quận Sơn Trà;
- Chi cục THADS quận Sơn Trà;
- Cục THADS TP Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Tổ nghiệp vụ;

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

Trần Hoài Sơn

Bản án số: /2021/DS-PT

Ngày: 19/11/2021

V/v: “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp
đồng và công nhận quyền sở hữu”

**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 Trần Hoài Sơn

Các Thẩm phán: Ông Vũ Việt Dũng

Ông Trương Chí Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thùy Dương - 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 19 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 43/2021/TLPT-DS ngày 16/7/2021, về “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và công nhận quyền sở hữu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 43/2021/QĐPT-DS ngày 30/8/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 64/2021/QĐPT-DS ngày 15/9/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 77/2021/QĐPT-DS ngày 24/9/2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 81/2021/QĐPT-DS ngày 20/10/2021; Thông báo mở lại phiên tòa số 43/TB-TA ngày 08/11/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Phan Văn Dũng**, sinh năm: 1978. Trú tại: Số 96 đường Chính Hữu, tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Thanh Trà**, sinh năm: 1995. Trú tại: Số 99 đường Nguyễn Hữu Thọ, phường Hòa Thuận Tây,

quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (theo văn bản ủy quyền ngày 24/6/2020), có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Phan Văn Nhì**, sinh năm: 1954 và bà **Đặng Thị Kim Sơn**, sinh năm: 1954. Cùng trú tại: Số 94 đường Chính Hữu, tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông **Lê Ngọc Đoàn** - sinh năm: 1999. Trú tại: Số 94/1 đường Lê Hữu Trác, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (theo văn bản ủy quyền ngày 15/10/2021), có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà **Tổng Thị Bông**, sinh năm: 1977. Trú tại: Số 96 đường Chính Hữu, tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

3.2. Bà **Phan Thị Thanh Thúy**, sinh năm: 1980. Trú tại: Số 94 đường Chính Hữu, tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông **Phan Văn Nhì** và bà **Đặng Thị Kim Sơn**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án dân sự sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

* *Theo đơn khởi kiện ngày 26/5/2020, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phan Văn Dũng; người đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Công Tín trình bày:*

Ngày 01/10/2003, cha mẹ ông Phan Văn Dũng là ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn có tặng cho ông Dũng khoảng diện tích đất 60m² trong thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50, địa chỉ tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, có giấy viết tay. Vị trí đất tặng cho được hai bên xác định có tứ cận như sau: Phía đông giáp đường 10,5m; phía tây giáp nhà ông Đặng Lê Quang Vịnh; phía nam giáp nhà cha mẹ là ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn; phía bắc giáp nhà bà Phạm Thị Thu Sương.

Khoảng tháng 11/2003, vợ chồng ông (vợ là Tổng Thị Bông) xây dựng 01 căn nhà khoảng 50m² (tường gạch, nền xi măng) trên diện tích đất được cho. Năm 2017, do ngôi nhà cũ bị mục nát, xuống cấp trầm trọng và gia đình thuộc diện khó khăn (có con bị bại não) nên Nhà nước đã hỗ trợ tiền, xây dựng cho 01 ngôi nhà đại đoàn kết rộng khoảng 50m² trên chính nền đất cũ mà cha mẹ đã cho. Phần diện tích đất còn lại khoảng 10m², vợ chồng ông dùng để làm vườn.

Từ khi được bố mẹ cho đất, vợ chồng ông xây dựng nhà và sinh sống ổn định, không có tranh chấp với bất kỳ ai. Bố mẹ ông sinh sống trong ngôi nhà giáp ranh với nhà ông cũng đồng thuận, không hề có ý kiến phản đối gì.

Nhưng hiện nay bố mẹ ông có ý lấy lại 10m² đất, không cho ông xây dựng hàng rào, cổng ngõ và đòi lại 60m² đất được tặng cho. Ông đã nhiều lần nói chuyện,

thương lượng với bố mẹ về việc giải quyết tranh chấp nhưng không thành. Việc cản trở của bố mẹ còn dẫn đến vợ chồng ông không thể đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho diện tích 60m². Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bố mẹ ông là ông Phan Văn Nhi, bà Đặng Thị Kim Sơn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ quy định tại Giấy cho đất lập ngày 01/10/2003;

- Công nhận quyền sử dụng đất và nhà ở trên diện tích đất 60m² của thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông.

Qua đo đạc thực tế diện tích đất do vợ chồng ông Dũng đang sử dụng là 64.83m². Do đó, ông Dũng yêu cầu công nhận toàn bộ diện tích đất 64.83m² cho vợ chồng ông, đồng thời đồng ý hỗ trợ cho ông Nhi và bà Sơn số tiền 50.000.000 đồng.

** Bị đơn ông Phan Văn Nhi và bà Đặng Thị Kim Sơn trình bày:*

Vào năm 2003, do yêu cầu nhà ở và hoàn cảnh khó khăn của con trai Phan Văn Dũng, được nhà nước hỗ trợ xây dựng nhà đại đoàn kết, vợ chồng ông bà có ký Giấy cho đất viết tay cho con Phan Văn Dũng diện tích đất 60m² nằm trong khuôn viên đất 225m². Đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, như vậy về mặt pháp lý vợ chồng ông bà không định đoạt, cho, mua bán đất đối với diện tích đất đó. Mặt khác khi ký giấy không có chữ ký của bà Đặng Thị Kim Sơn và chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận.

- Do đó đề nghị Tòa án bác đơn yêu cầu của ông Phan Văn Dũng.

- Tuyên bố hủy bỏ giấy cho đất của ông bà ký với ông Dũng.

- Ông bà xác nhận nhà trên đất 60m² là quyền sở hữu của ông Dũng. Vợ chồng ông bà cam kết không tranh chấp và không yêu cầu di chuyển nhà dưới bất kỳ hình thức nào. Khi nào vợ chồng ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ tách thửa cho ông Dũng.

Theo kết quả định giá tài sản thì tổng giá trị tranh chấp là 6.339.384.657 đồng đây do cơ quan chuyên môn định giá vợ chồng ông bà không có ý kiến gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tống Thị Bông trình bày:* Bà thống nhất với ý kiến của ông Phan Văn Dũng.

** Bà Phan Thị Thúy được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng bà Thúy không có mặt nên Tòa án không lấy lời khai được.*

** Với nội dung nêu trên tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định:*

Căn cứ vào: - các Điều 394, 395, 400, 404 Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 46, 49, 106 Luật đất đai năm 2003; các Điều 99, 100 Luật đất đai năm 2013; các

Điều 4, 8, 9 Luật nhà ở năm 2014; các Điều 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Án lệ số 03/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06/4/2016; Nghị quyết 02/2004/NQ-UBTP ngày 10/8/2004 hướng dẫn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 15/10/1993; Nghị định 34/2014/NĐ-CP ngày 05/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật Đất đai; Quyết định số 29/2018/QĐ-UBND ngày 31/8/2018 sửa đổi bổ sung một số điều của quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Đà Nẵng ban hành kèm theo Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 26/11/2014 của UBND thành phố Đà Nẵng; 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 yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Dũng đối với ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn về việc “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và công nhận quyền sở hữu”;

Tuyên xử:

1. Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (Giấy cho đất) ngày 01/10/2003 giữa bên cho đất ông Phan Văn Nhì, sinh năm 1954 và bà Đặng Thị Kim Sơn, sinh năm 1956; bên nhận cho đất ông Phan Văn Dũng, sinh năm 1978 có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Phan Văn Nhì, bà Đặng Thị Kim Sơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (Giấy cho đất) ngày 01/10/2003 giữa bên cho đất ông Phan Văn Nhì, sinh năm 1954 và bà Đặng Thị Kim Sơn, sinh năm 1956; bên nhận cho đất ông Phan Văn Dũng, sinh năm 1978 mà các bên đã ký kết.

2. Công nhận diện tích đất 64.83m² và ngôi nhà trên đất có diện tích xây dựng 106.16m² tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50; địa chỉ tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu của ông Phan Văn Dũng và bà Tổng Thị Bông. Diện tích đất được công nhận có tứ cận như sau:

Cạnh Đông giáp đường Chính Hữu dài 5,3m; Cạnh Tây giáp nhà ông Lê Quang Vịnh dài 8,23m; Cạnh Nam giáp nhà ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn chia làm 3 đoạn, đoạn 1 nối từ điểm A đến điểm B dài 9,28m; đoạn 2 nối từ điểm B đến điểm C dài 2,95m; đoạn 3 nối từ điểm C đến điểm D dài 1,6m; Cạnh Bắc giáp nhà bà Phạm Thị Thu Sương dài 8,23m.

Ranh giới giữa nhà ông Dũng với nhà ông Nhì, bà Sơn được xác định là điểm từ A → B → C → D (có sơ đồ kèm theo). Tổng giá trị tài sản mà ông Dũng và bà Bông được công nhận là 6.339.384.657 đồng.

Ông Phan Văn Dũng và bà Tổng Thị Bông được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

3. Giao nhà vệ sinh tại tầng 1 (ký hiệu WC 1) diện tích $3.83m^2$ cho vợ chồng ông Dũng và bà Bông sở hữu. Ông Dũng và bà Bông có nghĩa vụ thối trả lại giá trị nhà vệ sinh cho ông Nhì và bà Sơn số tiền 11.837.599 đồng.

- Ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông có nghĩa vụ thối trả lại giá trị đất vượt quá theo giấy cho đất ($4.83m^2$) là 435.127.721 đồng cho ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn.

4. Án phí dân sự sơ thẩm về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn phải chịu là 300.000 đồng, nhưng được miễn do thuộc đối tượng người cao tuổi.

+ Án phí dân sự sơ thẩm về công nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông phải chịu là 114.339.384 đồng, nhưng ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông được miễn do thuộc diện hộ nghèo tại địa phương.

5. Lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và tiền định giá tài sản ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong).

6. Hoàn trả cho ông Phan Văn Dũng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng theo biên lai thu số 0006145 ngày 16/6/2020 của Cơ quan Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

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

* Sau khi xét xử sơ thẩm trong hạn luật định, bị đơn ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Đề nghị xét xử lại theo trình tự phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của ông Phan Văn Dũng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nhì và bà Sơn thay đổi, rút một phần kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất theo Giấy cho đất ngày 01/10/2003 giữa ông Phan Văn Nhì, bà Đặng Thị Kim Sơn và ông Phan Văn Dũng đối với diện tích đất $52m^2$ và 01 ngôi nhà 02 tầng có diện tích xây dựng $46.8m^2$, diện tích sử dụng $89m^2$. Không chấp nhận với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm giao đường luồng cho ông Dũng và bà Bông sử dụng, vì đường luồng này ông Nhì, bà Sơn đã sử dụng làm lối đi vào nhà vệ sinh nằm trong tầng 01 của nhà ông Dũng, bà Bông. Còn nhà vệ sinh của ông Nhì, bà Sơn nằm trong tầng 01 của nhà ông Dũng, bà Bông thì ông Nhì, bà Sơn đồng ý giao cho ông Dũng, bà Bông được sở hữu và không phải thối trả bằng giá trị.

* *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, 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. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Thanh Thúy vắng mặt là chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết: Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn Nhi và bà Đặng Thị Kim Sơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, 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 ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị Thanh Thúy vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Thúy.

[2] Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn Nhi, bà Đặng Thị Kim Sơn và người đại diện theo ủy quyền của ông Nhi, bà Sơn tại phiên tòa thì thấy:

[2.1] Lô đất ông Phan Văn Dũng đang tranh chấp thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50, địa chỉ tại tổ 91 phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng có nguồn gốc từ việc ông Phan Văn Nhi được bà Ngô Thị Tiếp (là mẹ ruột) chuyển nhượng một phần để làm nhà ở từ năm 1992 với diện tích 225m² theo Giấy cho đất được Ủy ban nhân dân phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà xác nhận ngày 09/01/2001. Ông Nhi kê khai và đăng ký đất tại sổ mục kê của Ủy ban nhân dân phường An Hải Bắc có diện tích đất là 136.5m². Ngày 09/12/2015, ông Nhi lập bản xác nhận nguồn gốc nhà đất được Ủy ban nhân dân phường An Hải Bắc xác nhận với nội dung: Nguồn gốc nhà đất do bà Ngô Thị Tiếp cho con là Phan Văn Nhi bằng giấy viết tay được Ủy ban nhân dân phường xác nhận ngày 09/01/2001. Đơn xin xác nhận nhà ở Ủy ban nhân dân phường xác nhận ngày 10/4/2000.

Tại Quyết định số 3117/QĐ-UBND ngày 01/7/2016 về việc phê duyệt vị trí thửa đất, tính pháp lý về nhà, đất và tài sản... và Quyết định số 1362/QĐ-UBND ngày 21/3/2017 về việc phê duyệt và điều chỉnh tính pháp lý về nhà, đất... tại phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng của Ủy ban nhân dân quận Sơn Trà có danh sách kèm theo thì thửa đất ông Nhi và bà Sơn có diện tích sử dụng là 155,1m² đất, diện tích thu hồi là 41,3m² đất.

Tại Trích lục bản đồ địa chính, Sơ đồ mặt bằng nhà đất và tài sản khác gắn liền với đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Sơn Trà ngày 15/4/2020

thì thửa đất trên có diện tích là 114m², mục đích đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài.

Ngày 20/10/2021, các đương sự có yêu cầu và Hội đồng xét xử có Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 81/2021/QĐPT-DS ngày 20/10/2021 để trung cầu Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng thực hiện giám định, đo đạc lại nhà và đất tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50, địa chỉ tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Theo kết quả đo đạc của Trung tâm Kỹ thuật và Tài nguyên môi trường Đà Nẵng tại Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 05/11/2021 thì thửa đất trên có tổng diện tích là 113m², trong đó diện tích đất của ông Phan Văn Nhì, bà Đặng Thị Kim Sơn là 51.6m² và của ông Phan Văn Dũng là 52m², diện tích đất của đường luồn là 9.4m². Trên thửa đất có 02 ngôi nhà gồm: 01 ngôi nhà của ông Phan Văn Nhì có diện tích xây dựng là 51.6m² và diện tích sử dụng 97.90m²; 01 ngôi nhà của ông Phan Văn Dũng có diện tích xây dựng là 46.8m² và diện tích sử dụng 89m².

[2.2] Ngày 01/10/2003, ông Nhì và bà Sơn lập giấy cho đất, có nội dung: Cho con trai Phan Văn Dũng diện tích đất 60m². Nguồn gốc đất của ông bà nội khai phá năm 1945 cho cha mẹ và cha mẹ cho lại con Phan Văn Dũng, đất không có tranh chấp, kính chuyên Ủy ban nhân dân phường xem xét giúp đỡ con trai tôi để làm chứng sau này. Giấy cho đất được các bên cùng ký và không được cơ quan có thẩm quyền chứng thực.

Như vậy, thời điểm ông Nhì và bà Sơn lập giấy cho đất là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc việc cho đất này. Việc cho đất phù hợp với quy định tại các Điều 394, 395, 400 và 404 Bộ luật dân sự năm 1995. Sau khi lập “Giấy cho đất”, ông Nhì và bà Sơn đã giao đất để ông Dũng xây dựng nhà và sinh sống trên diện tích đất được cho. Trong suốt quá trình xây dựng nhà và sinh sống tại đây, ông Nhì và bà Sơn cũng sinh sống kế cận và sát với nhà của vợ chồng ông Dũng hoàn toàn biết nhưng không có ý kiến hay phản đối gì và được thể hiện qua các sự việc sau:

- Năm 2003 sau khi cho đất thì vợ chồng ông Dũng xây nhà tạm có diện tích khoảng 50m² và sinh sống trên phần đất được cho. Đến năm 2017, khi được Nhà nước hỗ trợ xây dựng nhà đại đoàn kết (số tiền 60.000.000 đồng), ông Dũng và bà Bông tiếp tục xây dựng nhà trên nền nhà cũ, lúc này ông Nhì và bà Sơn hoàn toàn đồng ý và không phản đối thể hiện tại đơn xin hỗ trợ xây dựng nhà ngày 05/5/2017 của ông Dũng gửi Ủy ban nhân dân phường được bà Đặng Thị Kim Sơn mẹ ông Dũng là người đã ký xác nhận cho ông Dũng.

- Biên bản khảo sát hỗ trợ xây dựng nhà đại đoàn kết hộ nghèo ngày 28/4/2017 bà Đặng Thị Kim Sơn đã ký xác nhận, xin cho ông Dũng được hỗ trợ xây dựng nhà.

- Hợp đồng xây dựng nhà đại đoàn kết cho hộ nghèo ngày 06/6/2017 thì ông Phan Văn Nhì đã nhận thầu xây dựng cho ông Dũng.

- Biên bản thanh lý Hợp đồng, nghiệm thu, bàn giao nhà đại đoàn kết ngày 25/10/2017 ông Phan Văn Nhì - đại diện bên nhận thầu xây dựng đã ký bàn giao nhà của ông Dũng cho Ủy ban mặt trận tổ quốc Việt Nam phường An Hải Bắc

- Năm 2020, ông Nhì và bà Sơn đập nhà cũ xây dựng mới ngôi nhà hai tầng sát nhà ông Dũng và bà Bông cũng đã tự phân chia ranh giới đất giữa hai nhà.

Căn cứ vào điểm b.2 và b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 chương II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 hướng dẫn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993 như sau: *“Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, 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, thì Tòa án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Tòa án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà ở và hủy phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không bảo đảm mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch”*. Theo Giấy cho đất ngày 01/10/2003 giữa ông Nhì, bà Sơn với ông Dũng thì đã vi phạm về hình thức tặng cho như chỉ bằng giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực theo quy định. Tuy nhiên, sau khi ông Dũng được cho 60m² đất thì đã xây dựng 01 ngôi nhà tạm và đến năm 2017 xây dựng mới 01 ngôi nhà 02 tầng có diện tích xây dựng là 46.8m² trên diện tích đất 52m². Việc ông Dũng xây dựng nhà ông Nhì, bà Sơn không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai nên Hội đồng xét xử công nhận giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nhì, bà Sơn với ông Dũng theo Giấy cho đất ngày 01/10/2003, đồng thời công nhận nhận cho ông Dũng, bà Bông được quyền sử dụng diện tích đất là 52m² và quyền sở hữu 01 ngôi nhà có diện tích xây dựng 46.8m², diện tích sử dụng 93.6m², kết cấu: móng đá và bê tông, trụ, khung dầm bằng bê tông cốt thép, nền gạch men, tường xây, trần đúc, số tầng 02 tầng nằm trong thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50, địa chỉ tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Đối với diện tích đất đường luống là 9.4m² ông Dũng đề nghị công nhận cho ông được quyền sử dụng thì thấy: Ông Nhì, bà Sơn sử dụng làm lối đi vào nhà vệ sinh tại tầng 01 của nhà ông Dũng thì buộc ông Dũng phải giao trả cho ông Nhì, bà Sơn. Ông Nhì, bà Sơn không phải bồi trả phần giá trị chênh lệch cho ông Dũng do nguồn gốc đất ông Dũng có được là từ việc cha mẹ tặng cho.

[2.3] Trong ngôi nhà của ông Dũng, bà Bông tại tầng 01 có nhà vệ sinh cũ diện tích 3.83m² trước đây khi chưa xây nhà mới thì gia đình ông Nhì, bà Sơn sử

dụng. Hiện gia đình ông Nhì, bà Sơn bán cà phê, đồ ăn vặt trên vỉa hè nên dùng cho khách sử dụng và đi vào phần đường lòng trên. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Nhì, bà Sơn đồng ý giao nhà vệ sinh cho ông Dũng, bà Bông sở hữu và không yêu cầu ông Dũng, bà Bông phải bồi trả lại giá trị. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của ông Nhì, bà Sơn nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Nhà đất có tứ cận như sau: Hướng đông giáp đường Chính Hữu; hướng Tây giáp nhà ông Lê Quang Vịnh; hướng Nam giáp nhà ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn; hướng Bắc giáp nhà bà Phạm Thị Thu Sương (có sơ đồ kèm theo).

Theo chứng thư thẩm định giá ngày 01/12/2020 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá BTC Value thì nhà đất có tổng giá trị là 6.339.384.567 đồng, trong đó quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 54.66m² là 4.924.233.365 đồng, ngôi nhà là 498.952.000 đồng và 10.17m² đất đường lòng đang tranh chấp là 916.199.292 đồng. Tuy nhiên qua đo đạc lại được xác định như sau 52m² x 90.088.426 đồng = 4.684.598.152 đồng, nhà 93.6m² x 5.000.000 đồng = 468.000.000 đồng và 9.4 m² đất đường lòng x 90.088.426 đồng = 846.831.204 đồng, tổng cộng: 5.999.429.356 đồng.

Như vậy, phần được công nhận quyền sở hữu đối với ngôi nhà có giá trị là 498.952.000 đồng và quyền sử dụng đối với diện tích đất là 52m² có giá trị là 4.684.598.152 đồng. Tổng giá trị nhà và đất mà ông Dũng được công nhận là 5.183.550.152 đồng.

[2.4] Ông Dũng xác định đối với quyền sử dụng đất là do cha mẹ tặng cho riêng ông nhưng trong quá trình chung sống thì ông cùng với bà Tống Thị Bông cùng xây dựng nhà. Do đó, ông đồng ý để bà Bông cùng đứng tên và xác lập tài sản chung của vợ chồng nên cần ghi nhận và công nhận nhà, đất nêu trên thuộc quyền sử dụng, sở hữu chung của ông Dũng và bà Bông.

[3] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn Nhì, bà Đặng Thị Kim Sơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Ông Phan Văn Dũng, ông Phan Văn Nhì tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong).

[6] Về án phí dân sự:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Do chấp nhận về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên ông Phan Văn Nhì, bà Đặng Thị Kim Sơn phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng ông Nhì và bà Sơn được miễn do thuộc đối tượng người cao tuổi;

+ Do ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông thuộc diện hộ nghèo của địa phương, (có giấy chứng nhận hộ nghèo, hộ cận nghèo năm 2021) nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo nên ông Phan Văn Nhi và bà Đặng Thị Kim Sơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Nhi, bà Sơn được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng tại biên lai thu số 0006771 ngày 04/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 308, các Điều 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 394, 395, 400, 404 Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 105, 106, 113 Luật đất đai năm 2003; các Điều 166, 167, 179, 203 Luật đất đai năm 2013; các Điều 4, 8, 9 Luật Nhà ở năm 2014; Án lệ số 03/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06/4/2016; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Phan Văn Nhi và bà Đặng Thị Kim Sơn;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Tuyên xử:

1. Công nhận giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất theo Giấy cho đất ngày 01/10/2003 giữa bên cho đất ông Phan Văn Nhi, bà Đặng Thị Kim Sơn với bên nhận cho đất ông Phan Văn Dũng có hiệu lực pháp luật.

2. Công nhận cho ông Phan Văn Dũng, bà Tống Thị Bông được quyền sử dụng phần diện tích đất 52m² tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50, địa chỉ tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Trên diện tích đất có 01 ngôi nhà có diện tích xây dựng 46.8m², diện tích sử dụng 89m², kết cấu móng đá và bê tông, trụ, khung dầm bằng bê tông cốt thép, nền gạch men, tường xây, trần đúc, số tầng 02 tầng.

Nhà và đất có tứ cận: Hướng đông giáp đường Chính Hữu, hướng Tây giáp nhà ông Lê Quang Vịnh, hướng Nam giáp nhà ông Phan Văn Nhi và bà Đặng Thị Kim Sơn, hướng Bắc giáp nhà bà Phạm Thị Thu Sương. (Có sơ đồ kèm theo).

3. Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xác lập quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ở.

4. Lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Ông Phan Văn Dũng và ông Phan Văn Nhi tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong).

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Án phí dân sự sơ thẩm ông Phan Văn Nhi và bà Đặng Thị Kim Sơn được miễn do thuộc đối tượng người cao tuổi.

+ Án phí dân sự sơ thẩm về công nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông được miễn do thuộc diện hộ nghèo tại địa phương.

+ Hoàn trả cho ông Phan Văn Dũng số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tại biên lai thu số 0006145 ngày 16/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Văn Nhi và bà Đặng Thị Kim Sơn được miễn do thuộc đối tượng người cao tuổi nên được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại biên lai thu số 0006771 ngày 04/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

7. 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 thoả thuận thi hành, 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./.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỤC THẨM

Các thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trương Chí Trung Vũ Việt Dũng

Trần Hoài Sơn

Bản án số: /2021/DS-PT

Ngày: 15/9/2021

V/v: “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp
đồng và công nhận quyền sở hữu”

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 Trần Hoài Sơn

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Bé

Ông Trương Chí Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thùy Dương - 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 15 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 43/2021/TLPT-DS ngày 16/7/2021, về “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng” và “công nhận quyền sở hữu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số /2021/QĐPT-DS ngày 04/8/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Phan Văn Dũng**, sinh năm: 1978. Trú tại: Tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Công Tín**, sinh năm: 1995. Trú tại: Số 99 đường Nguyễn Hữu Thọ, phường Hòa Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (theo văn bản ủy quyền ngày 24/6/2020), có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Phan Văn Nhì**, sinh năm: 1954 và bà **Đặng Thị Kim Sơn**, sinh năm: 1954. Cùng trú tại: Tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, ông Nhì và bà Sơn có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà **Tổng Thị Bông**, sinh năm: 1977. Trú tại: Tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

3.2. Bà **Phan Thị Thanh Thúy**, sinh năm: 1980. Trú tại: Tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông **Phan Văn Nhì** và bà **Đặng Thị Kim Sơn**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án dân sự sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

** Theo đơn khởi kiện ngày 26/5/2020, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phan Văn Dũng; người đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Công Tín trình bày:*

Ngày 01/10/2003, cha mẹ ông Phan Văn Dũng là ông Phan Văn Nhì và mẹ Đặng Thị Kim Sơn có tặng cho ông Dũng khoảng diện tích đất 60m² trong thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50, địa chỉ tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, có giấy viết tay. Vị trí đất tặng cho được hai bên xác định có tứ cận như sau: Phía đông giáp đường 10,5m; phía tây giáp nhà ông Đặng Lê Quang Vịnh; phía nam giáp nhà cha mẹ là ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn; phía bắc giáp nhà bà Phạm Thị Thu Sương.

Khoảng tháng 11/2003, vợ chồng ông (vợ là Tổng Thị Bông) xây dựng 01 căn nhà khoảng 50m² (tường gạch, nền xi măng) trên diện tích đất được cho. Năm 2017, do ngôi nhà cũ bị mục nát, xuống cấp trầm trọng và gia đình thuộc diện khó khăn (có con bị bại não) nên Nhà nước đã hỗ trợ tiền, xây dựng cho 01 ngôi nhà đại đoàn kết rộng khoảng 50m² trên chính nền đất cũ mà cha mẹ đã cho. Phần diện tích đất còn lại khoảng 10m², vợ chồng ông dùng để làm vườn.

Từ khi được bố mẹ cho đất, vợ chồng ông xây dựng nhà và sinh sống ổn định, không có tranh chấp với bất kỳ ai. Bố mẹ ông sinh sống trong ngôi nhà giáp ranh với nhà ông cũng đồng thuận, không hề có ý kiến phản đối gì.

Nhưng hiện nay bố mẹ ông có ý lấy lại 10m² đất, không cho ông xây dựng hàng rào, cổng ngõ và đòi lại 60m² đất được tặng cho. Ông đã nhiều lần nói chuyện, thương lượng với bố mẹ về việc giải quyết tranh chấp nhưng không thành. Việc cản trở của bố mẹ còn dẫn đến vợ chồng ông không thể đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho diện tích 60m². Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bố mẹ ông là ông Phan Văn Nhì, bà Đặng Thị Kim Sơn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ quy định tại Giấy cho đất lập ngày 01/10/2003;

- Công nhận quyền sử dụng đất và nhà ở trên diện tích đất 60m² của thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông.

Qua đo đạc thực tế diện tích đất do vợ chồng ông Dũng đang sử dụng là 64.83m². Do đó, ông Dũng yêu cầu công nhận toàn bộ diện tích đất 64.83m² cho vợ chồng ông, đồng thời đồng ý hỗ trợ cho ông Nhi và bà Sơn số tiền 50.000.000 đồng.

** Bị đơn ông Phan Văn Nhi và bà Đặng Thị Kim Sơn trình bày:*

Vào năm 2003, do yêu cầu nhà ở và hoàn cảnh khó khăn của con trai Phan Văn Dũng, được nhà nước hỗ trợ xây dựng nhà đại đoàn kết, vợ chồng ông bà có ký giấy cho đất viết tay cho con Phan Văn Dũng diện tích 60m² đất nằm trong khuôn viên 225m². Đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, như vậy về mặt pháp lý vợ chồng ông bà không định đoạt đổi, cho, mua bán đất đối với diện tích đất đó. Mặt khác khi ký giấy không có chữ ký của bà Đặng Thị Kim Sơn và chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận.

- Do đó đề nghị Tòa án bác đơn yêu cầu của ông Phan Văn Dũng.
- Tuyên bố hủy bỏ giấy cho đất của ông bà ký với ông Dũng.
- Ông bà xác nhận nhà trên đất 60m² là quyền sở hữu của ông Dũng. Vợ chồng ông bà cam kết không tranh chấp và không yêu cầu di chuyển nhà dưới bất kỳ hình thức nào. Khi nào vợ chồng ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ tách thửa cho ông Dũng.

Theo kết quả định giá tài sản thì tổng giá trị tranh chấp là 6.339.384.657 đồng đây do cơ quan chuyên môn định giá vợ chồng ông bà không có ý kiến gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tống Thị Bông trình bày:* Bà thống nhất với ý kiến của ông Phan Văn Dũng.

** Bà Phan Thị Thúy được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng bà Thúy không có mặt nên Tòa án không lấy lời khai được.*

** Với nội dung nêu trên tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định:*

Căn cứ vào: - các Điều 394, 395, 400, 404 Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 46, 49, 106 Luật đất đai năm 2003; các Điều 99, 100 Luật đất đai năm 2013; các Điều 4, 8, 9 Luật nhà ở năm 2014; các Điều 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Án lệ số 03/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06/4/2016; Nghị quyết 02/2004/NQ-UBTP ngày 10/8/2004 hướng dẫn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 15/10/1993; Nghị định 34/2014/NĐ-CP ngày 05/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật Đất đai; Quyết định số 29/2018/QĐ-UBND ngày 31/8/2018 sửa đổi bổ sung một số điều của quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Đà Nẵng ban hành kèm theo Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 26/11/2014 của UBND thành phố Đà Nẵng; 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 yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Dũng đối với ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn về việc “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng” và “công nhận quyền sở hữu”;

Tuyên xử:

1. Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (Giấy cho đất) ngày 01/10/2003 giữa bên cho đất ông Phan Văn Nhì, sinh năm 1954 và bà Đặng Thị Kim Sơn, sinh năm 1956; bên nhận cho đất ông Phan Văn Dũng, sinh năm 1978 có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Phan Văn Nhì, bà Đặng Thị Kim Sơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (Giấy cho đất) ngày 01/10/2003 giữa bên cho đất ông Phan Văn Nhì, sinh năm 1954 và bà Đặng Thị Kim Sơn, sinh năm 1956; bên nhận cho đất ông Phan Văn Dũng, sinh năm 1978 mà các bên đã ký kết.

2. Công nhận diện tích đất $64.83m^2$ và ngôi nhà trên đất có diện tích xây dựng $106.16m^2$ tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50; địa chỉ tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu của ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông. Diện tích đất được công nhận có tứ cận như sau:

Cạnh Đông giáp đường Chính Hữu dài 5,3m; Cạnh Tây giáp nhà ông Lê Quang Vịnh dài 8,23m; Cạnh Nam giáp nhà ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn chia làm 3 đoạn, đoạn 1 nối từ điểm A đến điểm B dài 9,28m; đoạn 2 nối từ điểm B đến điểm C dài 2,95m; đoạn 3 nối từ điểm C đến điểm D dài 1,6m; Cạnh Bắc giáp nhà bà Phạm Thị Thu Sương dài 8,23m.

Ranh giới giữa nhà ông Dũng với nhà ông Nhì, bà Sơn được xác định là điểm từ A → B → C → D (có sơ đồ kèm theo). Tổng giá trị tài sản mà ông Dũng và bà Bông được công nhận là 6.339.384.657 đồng.

Ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

3. Giao nhà vệ sinh tại tầng 1 (ký hiệu WC 1) diện tích $3.83m^2$ cho vợ chồng ông Dũng và bà Bông sở hữu. Ông Dũng và bà Bông có nghĩa vụ thối trả lại giá trị nhà vệ sinh cho ông Nhì và bà Sơn số tiền 11.837.599 đồng.

- Ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông có nghĩa vụ thối trả lại giá trị đất vượt quá theo giấy cho đất ($4.83m^2$) là 435.127.721 đồng cho ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn.

4. Án phí dân sự sơ thẩm về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn phải chịu là 300.000 đồng, nhưng được miễn do thuộc đối tượng người cao tuổi.

+ Án phí dân sự sơ thẩm về công nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông phải chịu là 114.339.384 đồng, nhưng ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông được miễn do thuộc diện hộ nghèo tại địa phương.

5. Lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và tiền định giá tài sản ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong).

6. Hoàn trả cho ông Phan Văn Dũng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng theo biên lai thu số 0006145 ngày 16/6/2020 của Cơ quan Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

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

* Sau khi xét xử sơ thẩm, trong hạn luật định bị đơn ông Phan Văn Nhi và bà Đặng Thị Kim Sơn kháng cáo toàn bộ bản án, cho rằng quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm không đúng với quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét xử lại theo trình tự phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của ông Phan Văn Dũng.

** 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, 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.

+ Về quan điểm giải quyết: Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn Nhi và bà Đặng Thị Kim Sơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, 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 ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị Thanh Thúy vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Phan Thị Thanh Thúy.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn Nhi và bà Đặng Thị Kim Sơn, thì thấy:

[2.1] Thừa đất số 34, tờ bản đồ số 50, địa chỉ tại tổ 91 phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng có nguồn gốc từ việc ông Phan Văn Nhi được bà Ngô Thị Tiếp (là mẹ ruột) cho theo Giấy cho đất ngày 09/01/2001 được UBND phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà xác nhận. Sau khi được cho đất, ông Nhi đã kê khai và đăng ký đất tại sổ mục kê của UBND phường An Hải Bắc có diện tích là 136.5m² (bà Ngô Thị Tiếp kê khai riêng diện tích là 949.8m²). Ngày 09/12/2015, ông Nhi lập bản xác nhận nguồn gốc đất bằng giấy viết tay được UBND phường An Hải

Bắc xác nhận có nội dung: Nguồn gốc nhà và đất do bà Ngô Thị Tiếp cho con trai Phan Văn Nhi được UBND phường xác nhận ngày 09/01/2001. Theo quyết định thu hồi đất số 3117/QĐ-UBND ngày 01/7/2016, sơ đồ đo đạc lại toàn bộ diện tích khu đất thì ông Phan Văn Nhi và bà Đặng Thị Kim Sơn sử dụng là 225m². Như vậy, ông Nhi và bà Sơn có quyền sử dụng đất hợp pháp và được quyền tặng cho con trai là ông Phan Văn Dũng theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003.

[2.2] Ngày 01/10/2003, ông Nhi và bà Sơn lập Giấy cho đất có nội dung: Ông Phan Văn Nhi và bà Đặng Thị Kim Sơn cho con trai Phan Văn Dũng diện tích đất 60m², nguồn gốc đất của ông bà nội khai phá từ năm 1945 cho cha mẹ, cha mẹ cho lại con Phan Văn Dũng, cho đến nay đất không có tranh chấp, kính chuyển UBND phường xem xét giúp đỡ con trai tôi để làm chứng sau này và được các bên cùng ký xác nhận.

Việc ông Nhi và bà Sơn tặng cho đất ông Dũng là đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc nên phù hợp với các Điều 394, 395, 400, 404 Bộ luật dân sự năm 1995. Sau khi được cho đất, tháng 11/2003 vợ chồng ông Dũng đã xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 có diện tích khoảng 50m² và sinh sống trên diện tích đất được cho. Còn cha mẹ của ông Dũng là ông Nhi và bà Sơn cũng sinh sống, kế cận sát với nhà của ông Dũng và cũng không có ý kiến hay phản đối, điều này thể hiện qua các sự việc sau:

- Năm 2003 sau khi cho đất thì vợ chồng ông Dũng xây nhà tạm sinh sống trên phần đất được ông Nhi và bà Sơn cho. Năm 2017, khi được Nhà nước hỗ trợ xây dựng nhà đại đoàn kết (số tiền 60.000.000 đồng), ông Dũng và bà Bông tiếp tục xây dựng nhà trên nền nhà cũ, lúc này ông Nhi và bà Sơn hoàn toàn đồng ý và không phản đối thể hiện tại Đơn xin hỗ trợ xây dựng nhà ngày 05/5/2017 của ông Dũng gửi UBND Phường, bà Đặng Thị Kim Sơn đã ký xác nhận cho ông Dũng.

- Hợp đồng xây dựng nhà đại đoàn kết cho hộ nghèo ngày 06/6/2017 thì ông Phan Văn Nhi đã nhận thầu xây dựng cho ông Dũng.

- Biên bản thanh lý Hợp đồng, nghiệm thu, bàn giao nhà đại đoàn kết ngày 25/10/2017 ông Phan Văn Nhi - đại diện bên nhận thầu xây dựng đã ký bàn giao nhà của ông Dũng cho Ủy ban mặt trận tổ quốc Việt Nam phường An Hải Bắc

- Năm 2020 ông Nhi và bà Sơn đập nhà cũ xây dựng mới ngôi nhà hai tầng sát nhà ông Dũng và bà Bông cũng đã tự phân chia ranh giới đất giữa hai nhà và chừa phần đất 60m² đã tặng cho ông Dũng xây nhà riêng biệt ra.

Căn cứ quy định tại điểm b.2 và b.3 tiêu mục 2.3 mục 2 chương II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 hướng dẫn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 15/10/1993 như sau: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiêu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, 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, thì Tòa án công nhận hợp đồng.

Như vậy, về mặt hình thức hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nhì và bà Sơn với ông Dũng có vi phạm như chỉ bằng giấy viết tay, không được công chứng, chứng thực theo quy định nhưng Bên tặng cho là ông Phan Văn Nhì, bà Đặng Thị Kim Sơn và Bên được tặng cho là ông Phan Văn Dũng đã hoàn thành nghĩa vụ cơ bản của các bên trong Hợp đồng tặng cho tài sản, đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ theo hợp đồng phù hợp với Điều 461 Bộ luật Dân sự năm 1995 (Điều 457 Bộ luật Dân sự năm 2015) cũng như phù hợp với Án lệ số 03/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016. Từ những phân tích trên cho thấy “Giấy cho đất” ngày 01/10/2003 giữa ông Nhì, bà Sơn với ông Dũng có hiệu lực pháp luật. Do đó, ông Dũng khởi kiện yêu cầu ông Nhì, bà Sơn tiếp tục thực hiện hợp đồng nêu trên là có căn cứ pháp luật, nên chấp nhận yêu cầu.

[3.3] Đối với ông Nhì và bà Sơn cho rằng vợ chồng ông, bà có ký giấy viết tay cho con Phan Văn Dũng 60m² đất nằm trong khuôn viên 225m² đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên về mặt pháp lý vợ chồng ông bà không định đoạt về việc đổi, cho, mua bán đất đối với diện tích đất đó. Tuy nhiên, giấy cho đất ngày 01/10/2003 thể hiện ý chí của ông Nhì, bà Sơn cho con trai là ông Dũng với diện tích đất 60m² nên đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn yêu cầu của ông Phan Văn Dũng, tuyên bố hủy bỏ giấy cho đất ngày 01/10/2003 là không có căn cứ pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3.4] Xét yêu cầu công nhận quyền sở hữu, sử dụng đối với nhà ở và đất ở đã được tặng cho giữa ông Phan Văn Nhì, bà Đặng Thị Kim Sơn với ông Phan Văn Dũng có diện tích 60m² thì thấy: Do Giấy cho đất ngày 01/10/2003 giữa ông Nhì và bà Sơn với ông Dũng có hiệu lực pháp luật theo quy định của Bộ luật dân sự năm 1995 và Luật đất đai năm 2003. Nên ông Dũng đã xây dựng nhà ở kiên cố sinh sống ổn định từ năm 2003 đến nay, đối chiếu các quy định của pháp luật thì thấy:

Theo quy định tại Điều 46, khoản 4 Điều 49 Luật đất đai năm 2003 thì ông Dũng có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo quy định hiện hành tại Điều 99 Luật Đất đai 2013 quy định về các trường hợp sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

1. Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho những trường hợp sau đây:

c) Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ;

Điều 100 Luật Đất đai 2013 quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân,

cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất: *Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.*

Khoản 1 Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai, được sửa đổi bởi Khoản 54 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP quy định như sau: “*Điều 82. Thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định: b) Sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ ngày 01/01/2008 đến trước ngày 01/7/2014 mà có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật đất đai và Điều 18 của Nghị định này;*

Căn cứ vào các quy định trên, ông Phan Văn Dũng hoàn toàn đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Do đó ông Dũng khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu đối với diện tích thực tế mà ông đang sử dụng là có căn cứ theo quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Qua đo đạc thực tế thì diện tích đất của ông Dũng đang sử dụng như sau: Đối với diện tích đất đi theo nhà là $54.66m^2$, diện tích xây dựng là $53.08m^2$, diện tích đường luồng bên hông tiếp giáp nhà ông Nhì bà Sơn là $10.17m^2$. Tổng diện tích đất ông Dũng đang sử dụng là $64.83m^2$. Giá trị quyền sử dụng đất là 4.924.233.365 đồng + $10.17m^2$ đang tranh chấp là 916.199.292 đồng; giá trị nhà là 498.952.000 đppng. Tổng giá trị nhà và đất là 6.339.384.567đ.

Theo Giấy cho đất ngày 01/10/2003 thì ông Nhì, bà Sơn cho ông Dũng diện tích đất là $60m^2$, nhưng thực tế ông Dũng đang sử dụng là $64.83m^2$ đất, nên có sự chênh lệch $4.83m^2$. Tuy nhiên, thực tế ông Dũng sử dụng diện tích $64.83m^2$ đất từ khi được ông Nhì, bà Sơn tặng cho thì ông Dũng sử dụng ổn định, có ranh giới nên không thể buộc ông Dũng trả lại $4.83m^2$ đất do có sự chênh lệch cho ông Nhì, bà Sơn được. Do vậy, cần công nhận diện tích đất $64.83m^2$ mà ông Dũng đang sử dụng theo thực tế đo đạc thuộc quyền sử dụng của ông Dũng mà không phải thôi trả lại giá trị của $4.83m^2$ đất cho ông Nhì, bà Sơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Dũng đồng ý tự nguyện thôi trả lại giá trị $4.83m^2$ đất cho ông Nhì, bà Sơn theo kết quả thẩm định giá $01m^2$ có giá trị là 90.088.462 đồng x $4.83m^2$ = 435.127.721 đồng mà Tòa cấp sơ thẩm đã buộc. Xét thấy sự tự nguyện của ông Dũng là hoàn toàn tự nguyện và không trái các quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Nhà đất có tứ cận như sau: Hướng đông giáp đường Chính Hữu dài 5,3m; hướng Tây giáp nhà ông Lê Quang Vịnh dài 8,23m; hướng Nam giáp nhà ông Phan Văn Nhi và bà Đặng Thị Kim Sơn chia làm 3 đoạn: Đoạn 1 nối từ điểm A đến điểm B dài 9,28m, đoạn 2 nối từ điểm B đến điểm C dài 2,95m, đoạn 3 nối từ điểm C đến điểm D dài 1,6m; hướng Bắc giáp nhà bà Phạm Thị Thu Sương dài 8,23m.

Ranh giới giữa nhà ông Dũng với nhà ông Nhi, bà Sơn được xác định là điểm từ A → B → C → D (có sơ đồ kèm theo). Tổng giá trị tài sản mà ông Dũng và bà Bông được công nhận là 6.339.384.657 đồng.

[3. 5] Trong ngôi nhà của ông Dũng đang sử dụng có một nhà vệ sinh cũ trước đây chưa xây nhà mới thì gia đình ông Nhi sử dụng có diện tích 3,83m² trong đó có công trình vệ sinh. Hiện gia đình ông Nhi bà Sơn bán cà phê, đồ ăn vặt trên vỉa hè nên dùng cho khách sử dụng. Do đó khi công nhận toàn bộ diện tích này (trên đó có nhà vệ sinh) cho ông Dũng thì buộc ông Dũng và bà Bông có nghĩa vụ bồi trả lại giá trị của nhà vệ sinh, theo định giá nhà vệ sinh có giá trị 11.837.599đ.

[3.6] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Dũng xác định đối với quyền sử dụng đất là do cha mẹ tặng cho riêng ông nhưng trong quá trình chung sống thì ông cùng với bà Tống Thị Bông cùng xây dựng nhà. Do đó, ông đồng ý để bà Bông cùng đứng tên và xác lập tài sản chung của vợ chồng. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của ông Dũng nên cần ghi nhận và công nhận nhà, đất nêu trên thuộc quyền sử dụng, sở hữu chung của ông Dũng và bà Bông.

[4] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Phan Văn Nhi, bà Đặng Thị Kim Sơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Ông Phan Văn Dũng tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong).

[6] Về án phí dân sự:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Do chấp nhận về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên ông Phan Văn Nhi, bà Đặng Thị Kim Sơn phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng ông Nhi và bà Sơn được miễn do thuộc đối tượng người cao tuổi;

+ Do ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông thuộc diện hộ nghèo của địa phương, (có giấy chứng nhận hộ nghèo, hộ cận nghèo năm 2021) nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Văn Nhi và bà Đặng Thị Kim Sơn được miễn do thuộc đối tượng người cao tuổi nên được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại biên lai thu số

0006771 ngày 04/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: - khoản 2 Điều 308, các Điều 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 394, 395, 400, 404 Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 46, 49, 106, 106 Luật đất đai năm 2003; các Điều 99, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 4, 8, 9 Luật Nhà ở năm 2014; Án lệ số 03/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06/4/2016; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn Nhi, bà Đặng Thị Kim Sơn;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Dũng đối với ông Phan Văn Nhi, bà Đặng Thị Kim Sơn về việc “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng” và “công nhận quyền sở hữu”.

Tuyên xử:

1. Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (Giấy cho đất) ngày 01/10/2003 giữa bên cho đất ông Phan Văn Nhi, bà Đặng Thị Kim Sơn với bên nhận cho đất ông Phan Văn Dũng có hiệu lực pháp luật.

2. Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 54.66m² (trên thửa đất là ngôi nhà 02 tầng có diện tích xây dựng 53.08m², diện tích sử dụng 106.16m², kết cấu: Móng đá và bê tông, trụ, khung dầm bằng bê tông cốt thép, nền gạch men, tường xây, trần đúc do ông Phan Văn Dũng và bà Trần Thị Bông xây dựng) tọa lạc trong thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50, địa chỉ tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông.

Nhà đất có tứ cận như sau: Hướng đông giáp đường Chính Hữu, hướng Tây giáp nhà ông Lê Quang Vịnh, hướng Nam giáp nhà ông Phan Văn Nhi và bà Đặng Thị Kim Sơn, hướng Bắc giáp nhà bà Phạm Thị Thu Sương (*có sơ đồ kèm theo*).

Tổng giá trị tài sản mà ông Dũng và bà Bông được công nhận là 6.339.384.657 đồng (*sáu tỷ, ba trăm ba mươi chín triệu, ba trăm tám mươi tư nghìn, sáu trăm năm mươi bảy đồng*).

3. Giao nhà vệ sinh tại tầng 1 (ký hiệu WC 1) có diện tích 3,83m² cho ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông được quyền sở hữu.

4. Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được xác lập quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cũng như thực hiện nghĩa vụ tài chính.

5. Buộc ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông có nghĩa vụ thối trả lại giá trị nhà vệ sinh cho ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn số tiền 11.837.599đ (mười một triệu tám trăm ba mươi bảy ngàn năm trăm chín mươi chín đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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.

7. Lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và tiền định giá tài sản: Ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong).

8. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Án phí dân sự sơ thẩm về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng: 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn phải chịu, nhưng được miễn do thuộc đối tượng người cao tuổi.

+ Án phí dân sự sơ thẩm về công nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở: 114.339.384 đồng (Một trăm mười bốn triệu, ba trăm ba mươi chín nghìn, ba trăm tám mươi tư đồng) ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông phải chịu nhưng ông Dũng, bà Bông được miễn do thuộc diện hộ nghèo tại địa phương.

+ Hoàn trả cho ông Phan Văn Dũng số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tại biên lai thu số 0006145 ngày 16/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

9. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn được miễn do thuộc đối tượng người cao tuổi nên được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại biên lai thu số 0006771 ngày 04/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

10. 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, 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./.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỤC THẨM

Các thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trương Chí Trung Trần Thị Bé

Trần Hoài Sơn

Bản án số: 74/2021/DS-PT

Ngày: 19/11/2021

V/v: “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp
đồng và công nhận quyền sở hữu”

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 Trần Hoài Sơn

Các Thẩm phán: Ông Vũ Việt Dũng

Ông Trương Chí Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thùy Dương - 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 19 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 43/2021/TLPT-DS ngày 16/7/2021, về việc “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và công nhận quyền sở hữu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 43/2021/QĐPT-DS ngày 30/8/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 64/2021/QĐPT-DS ngày 15/9/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 77/2021/QĐPT-DS ngày 24/9/2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 81/2021/QĐPT-DS ngày 20/10/2021; Thông báo mở lại phiên tòa số 43/TB-TA ngày 08/11/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Phan Văn Dũng**, sinh năm: 1978. Địa chỉ: Số 96 đường Chính Hữu, tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Thanh Trà**, sinh năm: 1998 và ông **Nguyễn Công Tín**, sinh năm: 1995. Địa chỉ: Số

99 đường Nguyễn Hữu Thọ, phường Hòa Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (theo văn bản ủy quyền ngày 24/6/2020), có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Phan Văn Nhì**, sinh năm: 1954 và bà **Đặng Thị Kim Sơn**, sinh năm: 1954. Cùng địa chỉ: Số 94 đường Chính Hữu, tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Ngọc Đoàn* - sinh năm: 1999. Địa chỉ: Số 94/1 đường Lê Hữu Trác, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (theo văn bản ủy quyền ngày 15/10/2021), có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà **Tống Thị Bông**, sinh năm: 1977. Địa chỉ: Số 96 đường Chính Hữu, tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

3.2. Bà **Phan Thị Thanh Thúy**, sinh năm: 1980. Địa chỉ: Số 94 đường Chính Hữu, tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông **Phan Văn Nhì** và bà **Đặng Thị Kim Sơn**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án dân sự sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

** Theo đơn khởi kiện ngày 26/5/2020, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phan Văn Dũng; người đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Công Tín trình bày:*

Ngày 01/10/2003, cha mẹ ông Phan Văn Dũng là ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn có tặng cho ông Dũng khoảng diện tích đất 60m² trong thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50, địa chỉ tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, có giấy viết tay. Vị trí đất tặng cho được hai bên xác định có tứ cận như sau: Phía đông giáp đường 10,5m; phía tây giáp nhà ông Lê Quang Vịnh; phía nam giáp nhà cha mẹ là ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn; phía bắc giáp nhà bà Phạm Thị Thu Sương.

Khoảng tháng 11/2003, vợ chồng ông (vợ là Tống Thị Bông) xây dựng 01 căn nhà khoảng 50m² (tường gạch, nền xi măng) trên diện tích đất được cho. Năm 2017, do ngôi nhà cũ bị mục nát, xuống cấp trầm trọng và gia đình thuộc diện khó khăn (có con bị bại não) nên Nhà nước đã hỗ trợ tiền, xây dựng cho 01 ngôi nhà đại đoàn kết rộng khoảng 50m² trên chính nền đất cũ mà cha mẹ đã cho. Phần diện tích đất còn lại khoảng 10m², vợ chồng ông dùng để làm vườn.

Từ khi được bố mẹ cho đất, vợ chồng ông xây dựng nhà và sinh sống ổn định, không có tranh chấp với bất kỳ ai. Bố mẹ ông sinh sống trong ngôi nhà giáp ranh với nhà ông cũng đồng thuận, không hề có ý kiến phản đối gì.

Nhưng hiện nay bố mẹ ông có ý lấy lại 10m² đất, không cho ông xây dựng hàng rào, cổng ngõ và đòi lại 60m² đất được tặng cho. Ông đã nhiều lần nói chuyện,

thương lượng với bố mẹ về việc giải quyết tranh chấp nhưng không thành. Việc cản trở của bố mẹ còn dẫn đến vợ chồng ông không thể đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho diện tích 60m². Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bố mẹ ông là ông Phan Văn Nhi, bà Đặng Thị Kim Sơn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ quy định tại Giấy cho đất lập ngày 01/10/2003;

- Công nhận quyền sử dụng đất và nhà ở trên diện tích đất 60m² của thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông.

Qua đo đạc thực tế diện tích đất do vợ chồng ông Dũng đang sử dụng là 64.83m². Do đó, ông Dũng yêu cầu công nhận toàn bộ diện tích đất 64.83m² cho vợ chồng ông, đồng thời đồng ý hỗ trợ cho ông Nhi và bà Sơn số tiền 50.000.000 đồng.

** Bị đơn ông Phan Văn Nhi và bà Đặng Thị Kim Sơn trình bày:*

Vào năm 2003, do yêu cầu nhà ở và hoàn cảnh khó khăn của con trai Phan Văn Dũng, được nhà nước hỗ trợ xây dựng nhà đại đoàn kết, vợ chồng ông bà có ký Giấy cho đất viết tay cho con Phan Văn Dũng diện tích đất 60m² nằm trong khuôn viên đất 225m². Đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, như vậy về mặt pháp lý vợ chồng ông bà không định đoạt, cho, mua bán đất đối với diện tích đất đó. Mặt khác khi ký giấy không có chữ ký của bà Đặng Thị Kim Sơn và chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận.

- Do đó đề nghị Tòa án bác đơn yêu cầu của ông Phan Văn Dũng.

- Tuyên bố hủy bỏ giấy cho đất của ông bà ký với ông Dũng.

- Ông bà xác nhận nhà trên đất 60m² là quyền sở hữu của ông Dũng. Vợ chồng ông bà cam kết không tranh chấp và không yêu cầu di chuyển nhà dưới bất kỳ hình thức nào. Khi nào vợ chồng ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ tách thửa cho ông Dũng.

Theo kết quả định giá tài sản thì tổng giá trị tranh chấp là 6.339.384.657 đồng đây do cơ quan chuyên môn định giá vợ chồng ông bà không có ý kiến gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tống Thị Bông trình bày: Bà thống nhất với ý kiến của ông Phan Văn Dũng.*

** Bà Phan Thị Thúy được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng bà Thúy không có mặt nên Tòa án không lấy lời khai được.*

** Với nội dung nêu trên tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định:*

Căn cứ vào: - các Điều 394, 395, 400, 404 Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 46, 49, 106 Luật đất đai năm 2003; các Điều 99, 100 Luật đất đai năm 2013; các

Điều 4, 8, 9 Luật nhà ở năm 2014; các Điều 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Án lệ số 03/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06/4/2016; Nghị quyết 02/2004/NQ-UBTP ngày 10/8/2004 hướng dẫn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 15/10/1993; Nghị định 34/2014/NĐ-CP ngày 05/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật Đất đai; Quyết định số 29/2018/QĐ-UBND ngày 31/8/2018 sửa đổi bổ sung một số điều của quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Đà Nẵng ban hành kèm theo Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 26/11/2014 của UBND thành phố Đà Nẵng; 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 yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Dũng đối với ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn về việc “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và công nhận quyền sở hữu”.

Tuyên xử:

1. Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (Giấy cho đất) ngày 01/10/2003 giữa bên cho đất ông Phan Văn Nhì, sinh năm 1954 và bà Đặng Thị Kim Sơn, sinh năm 1956; bên nhận cho đất ông Phan Văn Dũng, sinh năm 1978 có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Phan Văn Nhì, bà Đặng Thị Kim Sơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (Giấy cho đất) ngày 01/10/2003 giữa bên cho đất ông Phan Văn Nhì, sinh năm 1954 và bà Đặng Thị Kim Sơn, sinh năm 1956; bên nhận cho đất ông Phan Văn Dũng, sinh năm 1978 mà các bên đã ký kết.

2. Công nhận diện tích đất 64.83m² và ngôi nhà trên đất có diện tích xây dựng 106.16m² tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50; địa chỉ tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu của ông Phan Văn Dũng và bà Tổng Thị Bông. Diện tích đất được công nhận có tứ cận như sau:

Cạnh Đông giáp đường Chính Hữu dài 5,3m; Cạnh Tây giáp nhà ông Lê Quang Vịnh dài 8,23m; Cạnh Nam giáp nhà ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn chia làm 3 đoạn, đoạn 1 nối từ điểm A đến điểm B dài 9,28m; đoạn 2 nối từ điểm B đến điểm C dài 2,95m; đoạn 3 nối từ điểm C đến điểm D dài 1,6m; Cạnh Bắc giáp nhà bà Phạm Thị Thu Sương dài 8,23m.

Ranh giới giữa nhà ông Dũng với nhà ông Nhì, bà Sơn được xác định là điểm từ A → B → C → D (có sơ đồ kèm theo). Tổng giá trị tài sản mà ông Dũng và bà Bông được công nhận là 6.339.384.657 đồng.

Ông Phan Văn Dũng và bà Tổng Thị Bông được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

3. Giao nhà vệ sinh tại tầng 1 (ký hiệu WC 1) diện tích $3.83m^2$ cho vợ chồng ông Dũng và bà Bông sở hữu. Ông Dũng và bà Bông có nghĩa vụ thối trả lại giá trị nhà vệ sinh cho ông Nhì và bà Sơn số tiền 11.837.599 đồng.

- Ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông có nghĩa vụ thối trả lại giá trị đất vượt quá theo giấy cho đất ($4.83m^2$) là 435.127.721 đồng cho ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn.

4. Án phí dân sự sơ thẩm về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn phải chịu là 300.000 đồng, nhưng được miễn do thuộc đối tượng người cao tuổi.

+ Án phí dân sự sơ thẩm về công nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông phải chịu là 114.339.384 đồng, nhưng ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông được miễn do thuộc diện hộ nghèo tại địa phương.

5. Lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và tiền định giá tài sản ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong).

6. Hoàn trả cho ông Phan Văn Dũng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng theo biên lai thu số 0006145 ngày 16/6/2020 của Cơ quan Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

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

* Sau khi xét xử sơ thẩm trong hạn luật định, bị đơn ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Đề nghị xét xử lại theo trình tự phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của ông Phan Văn Dũng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nhì và bà Sơn thay đổi, rút một phần kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận giao dịch về việc tặng cho quyền sử dụng đất theo Giấy cho đất ngày 01/10/2003 giữa ông Phan Văn Nhì, bà Đặng Thị Kim Sơn và ông Phan Văn Dũng đối với diện tích đất $52m^2$ gắn liền với ngôi nhà 02 tầng có diện tích xây dựng $46.8m^2$, diện tích sử dụng $89m^2$ do ông Dũng, bà Bông xây dựng. Không đồng ý giao cho ông Dũng và bà Bông đường luồng có diện tích đất $9.4m^2$ vì ông Nhì, bà Sơn sử dụng đường luồng này đi vào nhà vệ sinh của ông bà tại tầng 01 của nhà ông Dũng, bà Bông. Đối với nhà vệ sinh thì ông Nhì, bà Sơn đồng ý giao cho ông Dũng, bà Bông sở hữu và không phải thối trả bằng giá trị.

* *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, 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. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Thanh Thúy vắng mặt là chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết: Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn Nhi và bà Đặng Thị Kim Sơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, 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 ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị Thanh Thúy vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Thúy.

[2] Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo của ông Phan Văn Nhi, bà Đặng Thị Kim Sơn và người đại diện theo ủy quyền của ông Nhi, bà Sơn tại phiên tòa thì thấy:

[2.1] Lô đất ông Phan Văn Dũng đang tranh chấp thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50, địa chỉ tại tổ 91 phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng có nguồn gốc từ việc ông Phan Văn Nhi được bà Ngô Thị Tiếp (là mẹ ruột) chuyển nhượng một phần để làm nhà ở từ năm 1992 với diện tích 225m² theo Giấy cho đất được Ủy ban nhân dân phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà xác nhận ngày 09/01/2001. Ông Nhi kê khai và đăng ký đất tại sổ mục kê của Ủy ban nhân dân phường An Hải Bắc có diện tích đất là 136.5m². Ngày 09/12/2015, ông Nhi lập bản xác nhận nguồn gốc nhà đất được Ủy ban nhân dân phường An Hải Bắc xác nhận với nội dung: Nguồn gốc nhà đất do bà Ngô Thị Tiếp cho con là Phan Văn Nhi bằng giấy viết tay được Ủy ban nhân dân phường xác nhận ngày 09/01/2001. Đơn xin xác nhận nhà ở Ủy ban nhân dân phường xác nhận ngày 10/4/2000.

Tại Quyết định số 3117/QĐ-UBND ngày 01/7/2016 về việc phê duyệt vị trí thửa đất, tính pháp lý về nhà, đất và tài sản... và Quyết định số 1362/QĐ-UBND ngày 21/3/2017 về việc phê duyệt và điều chỉnh tính pháp lý về nhà, đất... tại phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng của Ủy ban nhân dân quận Sơn Trà có danh sách kèm theo thì thửa đất ông Nhi và bà Sơn có diện tích sử dụng là 155.1m² đất, diện tích thu hồi là 41.3m² đất.

Tại Trích lục bản đồ địa chính, Sơ đồ mặt bằng nhà đất và tài sản khác gắn liền với đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Sơn Trà ngày 15/4/2020 thì thửa đất trên có diện tích là 114m², mục đích đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 20/10/2021, các đương sự đề nghị tạm ngừng phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tạm ngừng theo Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 81/2021/QĐPT-DS ngày 20/10/2021 để trưng cầu Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng thực hiện giám định, đo đạc lại toàn bộ diện tích nhà và đất tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50, địa chỉ tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Theo kết quả đo đạc của Trung tâm Kỹ thuật và Tài nguyên môi trường Đà Nẵng tại Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 05/11/2021 thì thửa đất trên có tổng diện tích là 113m², trong đó diện tích đất của ông Phan Văn Nhi, bà Đặng Thị Kim Sơn là 51.6m² và 01 ngôi nhà tích xây dựng là 51.6m², diện tích sử dụng 97.90m²; diện tích đất của ông Phan Văn Dũng là 52m² và 01 ngôi nhà có diện tích xây dựng là 46.8m², diện tích sử dụng 89m²; diện tích đất đường luồng giữa hai nhà là 9.4m².

[2.2] Ngày 01/10/2003, ông Nhi và bà Sơn lập giấy cho đất, có nội dung: Cho con trai Phan Văn Dũng diện tích đất 60m². Nguồn gốc đất của ông bà nội khai phá năm 1945 cho cha mẹ và cha mẹ cho lại con Phan Văn Dũng, đất không có tranh chấp, kính chuyển Ủy ban nhân dân phường xem xét giúp đỡ con trai tôi để làm chứng sau này. Giấy cho đất được các bên cùng ký và không được cơ quan có thẩm quyền chứng thực.

Như vậy, thời điểm ông Nhi và bà Sơn lập giấy cho đất là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc việc cho đất này. Việc cho đất phù hợp với quy định tại các Điều 394, 395, 400 và 404 Bộ luật dân sự năm 1995. Sau khi lập “Giấy cho đất”, ông Nhi và bà Sơn đã giao đất để ông Dũng xây dựng nhà và sinh sống trên diện tích đất được cho. Trong suốt quá trình xây dựng nhà và sinh sống tại đây, ông Nhi và bà Sơn cũng sinh sống kế cận và sát với nhà của vợ chồng ông Dũng hoàn toàn biết nhưng không có ý kiến hay phản đối gì và được thể hiện qua các sự việc sau:

- Năm 2003 sau khi cho đất thì vợ chồng ông Dũng xây nhà tạm có diện tích khoảng 50m² và sinh sống trên phần đất được cho. Đến năm 2017, khi được Nhà nước hỗ trợ xây dựng nhà đại đoàn kết (số tiền 60.000.000 đồng), ông Dũng và bà Bông tiếp tục xây dựng nhà trên nền nhà cũ, lúc này ông Nhi và bà Sơn hoàn toàn đồng ý và không phản đối thể hiện tại đơn xin hỗ trợ xây dựng nhà ngày 05/5/2017 của ông Dũng gửi Ủy ban nhân dân phường được bà Đặng Thị Kim Sơn mẹ ông Dũng là người đã ký xác nhận cho ông Dũng.

- Biên bản khảo sát hỗ trợ xây dựng nhà đại đoàn kết hộ nghèo ngày 28/4/2017 bà Đặng Thị Kim Sơn đã ký xác nhận, xin cho ông Dũng được hỗ trợ xây dựng nhà.

- Hợp đồng xây dựng nhà đại đoàn kết cho hộ nghèo ngày 06/6/2017 thì ông Phan Văn Nhi đã nhận thầu xây dựng cho ông Dũng.

- Biên bản thanh lý Hợp đồng, nghiệm thu, bàn giao nhà đại đoàn kết ngày 25/10/2017 ông Phan Văn Nhi - đại diện bên nhận thầu xây dựng đã ký bàn giao nhà của ông Dũng cho Ủy ban mặt trận tổ quốc Việt Nam phường An Hải Bắc

- Năm 2020, ông Nhi và bà Sơn đập nhà cũ xây dựng mới ngôi nhà hai tầng sát nhà ông Dũng và bà Bông cũng đã tự phân chia ranh giới đất giữa hai nhà.

Căn cứ vào điểm b.2 và b.3 tiêu mục 2.3 mục 2 chương II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 hướng dẫn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993 như sau: *“Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiêu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, 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, thì Tòa án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Tòa án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà ở và hủy phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không bảo đảm mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch”*. Theo Giấy cho đất ngày 01/10/2003 giữa ông Nhi, bà Sơn với ông Dũng thì đã vi phạm về hình thức tặng cho như chỉ bằng giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực theo quy định. Tuy nhiên, sau khi ông Dũng được cho 60m² đất thì đã xây dựng 01 ngôi nhà tạm và đến năm 2017 xây dựng lại ngôi nhà 02 tầng có diện tích xây dựng là 46.8m² trên diện tích đất 52m². Việc ông Dũng xây dựng nhà ông Nhi, bà Sơn không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai nên Hội đồng xét xử công nhận giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nhi, bà Sơn với ông Dũng theo Giấy cho đất ngày 01/10/2003. Đồng thời công nhận cho ông Dũng, bà Bông được quyền sử dụng diện tích đất là 52m² và trên đất có 01 ngôi nhà có diện tích xây dựng 46.8m², diện tích sử dụng 89m², kết cấu: móng đá và bê tông, trụ, khung dầm bằng bê tông cốt thép, nền gạch men, tường xây, trần đúc, số tầng 02 tầng do ông Dũng, bà Bông xây dựng nằm trong thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50, địa chỉ tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (theo Sơ đồ vị trí thửa đất của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng là thửa đất số 34, tờ bản đồ 119).

[2.3] Đối với đường luồng có diện tích 9.4m² đất, thì thấy: Ông Nhi, bà Sơn đã sử dụng làm lối đi vào nhà vệ sinh tại tầng 01 ở trong nhà ông Dũng nên không chấp nhận yêu cầu của ông Dũng giao phần diện tích đường luồng cho ông Dũng sử dụng. Ông Nhi, bà Sơn không phải bồi trả phần giá trị chênh lệch cho ông Dũng do nguồn gốc đất ông Dũng có được là từ việc cha mẹ tặng cho.

[2.4] Trong ngôi nhà của ông Dũng, bà Bông tại tầng 01 có nhà vệ sinh cũ diện tích 3.83m² trước đây khi chưa xây nhà mới thì gia đình ông Nhi, bà Sơn sử dụng. Hiện gia đình ông Nhi, bà Sơn bán cả phê, đồ ăn vật trên vỉa hè nên dùng cho

khách sử dụng và đi vào phần đường luồng trên. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Nhì, bà Sơn đồng ý giao nhà vệ sinh cho ông Dũng, bà Bông sở hữu và không yêu cầu ông Dũng, bà Bông phải bồi thường lại giá trị. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của ông Nhì, bà Sơn nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Nhà đất có tứ cận như sau: Hướng đông giáp đường Chính Hữu; hướng Tây giáp nhà ông Lê Quang Vịnh; hướng Nam giáp nhà ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn; hướng Bắc giáp nhà bà Phạm Thị Thu Sương (có sơ đồ kèm theo).

Theo chứng thư thẩm định giá ngày 01/12/2020 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá BTC Value thì nhà đất có tổng giá trị là 6.339.384.567 đồng, trong đó quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 54.66m² là 4.924.233.365 đồng, ngôi nhà là 498.952.000 đồng và 10.17m² đất đường luồng đang tranh chấp là 916.199.292 đồng. Tuy nhiên qua đo đạc lại thì nhà đất có tổng giá trị như sau: Diện tích đất là 52m² x 90.088.426 đồng = 4.684.598.152 đồng, ngôi nhà là 89m² x 5.000.000 đồng = 445.000.000 đồng và diện tích đất đường luồng là 9.4m² x 90.088.426 đồng = 846.831.204 đồng, tổng cộng: 5.976.429.356 đồng.

Như vậy, phần ông Dũng được công nhận quyền sở hữu đối với ngôi nhà có giá trị là 445.000.000 đồng và quyền sử dụng đối với diện tích đất là 52m² có giá trị là 4.684.598.152 đồng. Tổng giá trị nhà và đất mà ông Dũng được công nhận là 5.129.598.152 đồng.

[2.4] Ông Dũng xác định đối với quyền sử dụng đất là do cha mẹ tặng cho riêng ông nhưng trong quá trình chung sống thì ông cùng với bà Tống Thị Bông cùng xây dựng nhà. Do đó, ông đồng ý để bà Bông cùng đứng tên và xác lập tài sản chung của vợ chồng nên cần ghi nhận và công nhận nhà, đất nêu trên thuộc quyền sử dụng, sở hữu chung của ông Dũng và bà Bông.

[3] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn Nhì, bà Đặng Thị Kim Sơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Ông Phan Văn Dũng, ông Phan Văn Nhì tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong).

[6] Về án phí dân sự:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông thuộc diện hộ nghèo của địa phương, (có giấy chứng nhận hộ nghèo, hộ cận nghèo năm 2021) nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo nên ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nhì và bà Sơn số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng tại biên lai thu số 0006771 ngày 04/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 308, các Điều 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 394, 395, 400, 404 Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 105, 106, 113 Luật đất đai năm 2003; các Điều 166, 167, 179, 203 Luật đất đai năm 2013; các Điều 4, 8, 9 Luật Nhà ở năm 2014; Án lệ số 03/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06/4/2016; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Tuyên xử:

1. Công nhận giao dịch tặng về việc cho quyền sử dụng đất theo Giấy cho đất ngày 01/10/2003 giữa bên cho đất ông Phan Văn Nhì, sinh năm 1954 và bà Đặng Thị Kim Sơn, sinh năm 1956 với bên nhận cho đất ông Phan Văn Dũng, sinh năm 1978 có hiệu lực pháp luật.

2. Công nhận cho ông Phan Văn Dũng, bà Tống Thị Bông được quyền sử dụng phần diện tích 52m² đất tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50 (theo Sơ đồ vị trí thửa đất của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng là thửa đất số 34, tờ bản đồ số 119), địa chỉ tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, gắn liền với ngôi nhà có diện tích xây dựng 46.8m², diện tích sử dụng 89m², kết cấu móng đá và bê tông, trụ, khung dầm bằng bê tông cốt thép, nền gạch men, tường xây, trần đúc, số tầng 02 tầng do ông Dũng và bà Bông xây dựng.

Nhà và đất có tứ cận: Hướng đông giáp đường Chính Hữu, hướng Tây giáp nhà ông Lê Quang Vịnh, hướng Nam giáp nhà ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn, hướng Bắc giáp nhà bà Phạm Thị Thu Sương. *(Có sơ đồ kèm theo và phần nhà, đất của ông Dũng, bà Bông có ký hiệu là B).*

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xác lập quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ở.

3. Lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Ông Phan Văn Dũng và ông Phan Văn Nhì tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Phan Văn Nhi và bà Đặng Thị Kim Sơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm do thuộc đối tượng người cao tuổi.

+ Ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông được miễn án phí dân sự sơ thẩm do thuộc diện hộ nghèo tại địa phương.

+ Hoàn trả cho ông Phan Văn Dũng số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tại biên lai thu số 0006145 ngày 16/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Văn Nhi và bà Đặng Thị Kim Sơn không phải chịu nên được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại biên lai thu số 0006771 ngày 04/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỤC THẨM

Các thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trương Chí Trung Vũ Việt Dũng

Trần Hoài Sơn

Bản án số: /2021/DS-PT

Ngày: 19/11/2021

V/v: “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp
đồng và công nhận quyền sở hữu”

**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 Trần Hoài Sơn

Các Thẩm phán: Ông Vũ Việt Dũng

Ông Trương Chí Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thùy Dương - 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 19 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 43/2021/TLPT-DS ngày 16/7/2021, về “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và công nhận quyền sở hữu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 43/2021/QĐPT-DS ngày 30/8/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 64/2021/QĐPT-DS ngày 15/9/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 77/2021/QĐPT-DS ngày 24/9/2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 81/2021/QĐPT-DS ngày 20/10/2021; Thông báo mở lại phiên tòa số 43/TB-TA ngày 08/11/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Phan Văn Dũng**, sinh năm: 1978. Trú tại: Số 96 đường Chính Hữu, tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Thanh Trà**, sinh năm: 1995. Trú tại: Số 99 đường Nguyễn Hữu Thọ, phường Hòa Thuận Tây,

quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (theo văn bản ủy quyền ngày 24/6/2020), có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Phan Văn Nhì**, sinh năm: 1954 và bà **Đặng Thị Kim Sơn**, sinh năm: 1954. Cùng trú tại: Số 94 đường Chính Hữu, tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông **Lê Ngọc Đoàn** - sinh năm: 1999. Trú tại: Số 94/1 đường Lê Hữu Trác, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (theo văn bản ủy quyền ngày 15/10/2021), có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà **Tổng Thị Bông**, sinh năm: 1977. Trú tại: Số 96 đường Chính Hữu, tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

3.2. Bà **Phan Thị Thanh Thúy**, sinh năm: 1980. Trú tại: Số 94 đường Chính Hữu, tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông **Phan Văn Nhì** và bà **Đặng Thị Kim Sơn**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án dân sự sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

* *Theo đơn khởi kiện ngày 26/5/2020, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phan Văn Dũng; người đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Công Tín trình bày:*

Ngày 01/10/2003, cha mẹ ông Phan Văn Dũng là ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn có tặng cho ông Dũng khoảng diện tích đất 60m² trong thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50, địa chỉ tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, có giấy viết tay. Vị trí đất tặng cho được hai bên xác định có tứ cận như sau: Phía đông giáp đường 10,5m; phía tây giáp nhà ông Đặng Lê Quang Vịnh; phía nam giáp nhà cha mẹ là ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn; phía bắc giáp nhà bà Phạm Thị Thu Sương.

Khoảng tháng 11/2003, vợ chồng ông (vợ là Tổng Thị Bông) xây dựng 01 căn nhà khoảng 50m² (tường gạch, nền xi măng) trên diện tích đất được cho. Năm 2017, do ngôi nhà cũ bị mục nát, xuống cấp trầm trọng và gia đình thuộc diện khó khăn (có con bị bại não) nên Nhà nước đã hỗ trợ tiền, xây dựng cho 01 ngôi nhà đại đoàn kết rộng khoảng 50m² trên chính nền đất cũ mà cha mẹ đã cho. Phần diện tích đất còn lại khoảng 10m², vợ chồng ông dùng để làm vườn.

Từ khi được bố mẹ cho đất, vợ chồng ông xây dựng nhà và sinh sống ổn định, không có tranh chấp với bất kỳ ai. Bố mẹ ông sinh sống trong ngôi nhà giáp ranh với nhà ông cũng đồng thuận, không hề có ý kiến phản đối gì.

Nhưng hiện nay bố mẹ ông có ý lấy lại 10m² đất, không cho ông xây dựng hàng rào, cổng ngõ và đòi lại 60m² đất được tặng cho. Ông đã nhiều lần nói chuyện,

thương lượng với bố mẹ về việc giải quyết tranh chấp nhưng không thành. Việc cản trở của bố mẹ còn dẫn đến vợ chồng ông không thể đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho diện tích 60m². Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bố mẹ ông là ông Phan Văn Nhi, bà Đặng Thị Kim Sơn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ quy định tại Giấy cho đất lập ngày 01/10/2003;

- Công nhận quyền sử dụng đất và nhà ở trên diện tích đất 60m² của thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông.

Qua đo đạc thực tế diện tích đất do vợ chồng ông Dũng đang sử dụng là 64.83m². Do đó, ông Dũng yêu cầu công nhận toàn bộ diện tích đất 64.83m² cho vợ chồng ông, đồng thời đồng ý hỗ trợ cho ông Nhi và bà Sơn số tiền 50.000.000 đồng.

** Bị đơn ông Phan Văn Nhi và bà Đặng Thị Kim Sơn trình bày:*

Vào năm 2003, do yêu cầu nhà ở và hoàn cảnh khó khăn của con trai Phan Văn Dũng, được nhà nước hỗ trợ xây dựng nhà đại đoàn kết, vợ chồng ông bà có ký Giấy cho đất viết tay cho con Phan Văn Dũng diện tích đất 60m² nằm trong khuôn viên đất 225m². Đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, như vậy về mặt pháp lý vợ chồng ông bà không định đoạt, cho, mua bán đất đối với diện tích đất đó. Mặt khác khi ký giấy không có chữ ký của bà Đặng Thị Kim Sơn và chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận.

- Do đó đề nghị Tòa án bác đơn yêu cầu của ông Phan Văn Dũng.

- Tuyên bố hủy bỏ giấy cho đất của ông bà ký với ông Dũng.

- Ông bà xác nhận nhà trên đất 60m² là quyền sở hữu của ông Dũng. Vợ chồng ông bà cam kết không tranh chấp và không yêu cầu di chuyển nhà dưới bất kỳ hình thức nào. Khi nào vợ chồng ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ tách thửa cho ông Dũng.

Theo kết quả định giá tài sản thì tổng giá trị tranh chấp là 6.339.384.657 đồng đây do cơ quan chuyên môn định giá vợ chồng ông bà không có ý kiến gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tống Thị Bông trình bày:* Bà thống nhất với ý kiến của ông Phan Văn Dũng.

** Bà Phan Thị Thúy được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng bà Thúy không có mặt nên Tòa án không lấy lời khai được.*

** Với nội dung nêu trên tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định:*

Căn cứ vào: - các Điều 394, 395, 400, 404 Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 46, 49, 106 Luật đất đai năm 2003; các Điều 99, 100 Luật đất đai năm 2013; các

Điều 4, 8, 9 Luật nhà ở năm 2014; các Điều 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Án lệ số 03/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06/4/2016; Nghị quyết 02/2004/NQ-UBTP ngày 10/8/2004 hướng dẫn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 15/10/1993; Nghị định 34/2014/NĐ-CP ngày 05/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật Đất đai; Quyết định số 29/2018/QĐ-UBND ngày 31/8/2018 sửa đổi bổ sung một số điều của quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Đà Nẵng ban hành kèm theo Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 26/11/2014 của UBND thành phố Đà Nẵng; 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 yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Dũng đối với ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn về việc “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và công nhận quyền sở hữu”;

Tuyên xử:

1. Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (Giấy cho đất) ngày 01/10/2003 giữa bên cho đất ông Phan Văn Nhì, sinh năm 1954 và bà Đặng Thị Kim Sơn, sinh năm 1956; bên nhận cho đất ông Phan Văn Dũng, sinh năm 1978 có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Phan Văn Nhì, bà Đặng Thị Kim Sơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (Giấy cho đất) ngày 01/10/2003 giữa bên cho đất ông Phan Văn Nhì, sinh năm 1954 và bà Đặng Thị Kim Sơn, sinh năm 1956; bên nhận cho đất ông Phan Văn Dũng, sinh năm 1978 mà các bên đã ký kết.

2. Công nhận diện tích đất 64.83m² và ngôi nhà trên đất có diện tích xây dựng 106.16m² tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50; địa chỉ tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu của ông Phan Văn Dũng và bà Tổng Thị Bông. Diện tích đất được công nhận có tứ cận như sau:

Cạnh Đông giáp đường Chính Hữu dài 5,3m; Cạnh Tây giáp nhà ông Lê Quang Vịnh dài 8,23m; Cạnh Nam giáp nhà ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn chia làm 3 đoạn, đoạn 1 nối từ điểm A đến điểm B dài 9,28m; đoạn 2 nối từ điểm B đến điểm C dài 2,95m; đoạn 3 nối từ điểm C đến điểm D dài 1,6m; Cạnh Bắc giáp nhà bà Phạm Thị Thu Sương dài 8,23m.

Ranh giới giữa nhà ông Dũng với nhà ông Nhì, bà Sơn được xác định là điểm từ A → B → C → D (có sơ đồ kèm theo). Tổng giá trị tài sản mà ông Dũng và bà Bông được công nhận là 6.339.384.657 đồng.

Ông Phan Văn Dũng và bà Tổng Thị Bông được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

3. Giao nhà vệ sinh tại tầng 1 (ký hiệu WC 1) diện tích 3.83m^2 cho vợ chồng ông Dũng và bà Bông sở hữu. Ông Dũng và bà Bông có nghĩa vụ thối trả lại giá trị nhà vệ sinh cho ông Nhì và bà Sơn số tiền 11.837.599 đồng.

- Ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông có nghĩa vụ thối trả lại giá trị đất vượt quá theo giấy cho đất (4.83m^2) là 435.127.721 đồng cho ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn.

4. Án phí dân sự sơ thẩm về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn phải chịu là 300.000 đồng, nhưng được miễn do thuộc đối tượng người cao tuổi.

+ Án phí dân sự sơ thẩm về công nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông phải chịu là 114.339.384 đồng, nhưng ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông được miễn do thuộc diện hộ nghèo tại địa phương.

5. Lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và tiền định giá tài sản ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong).

6. Hoàn trả cho ông Phan Văn Dũng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng theo biên lai thu số 0006145 ngày 16/6/2020 của Cơ quan Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

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

* Sau khi xét xử sơ thẩm trong hạn luật định, bị đơn ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Đề nghị xét xử lại theo trình tự phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của ông Phan Văn Dũng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nhì và bà Sơn thay đổi, rút một phần kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất theo Giấy cho đất ngày 01/10/2003 giữa ông Phan Văn Nhì, bà Đặng Thị Kim Sơn và ông Phan Văn Dũng đối với diện tích đất 52m^2 và 01 ngôi nhà 02 tầng có diện tích xây dựng 46.8m^2 , diện tích sử dụng 89m^2 . Không chấp nhận với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm giao đường luồng cho ông Dũng và bà Bông sử dụng, vì đường luồng này ông Nhì, bà Sơn đã sử dụng làm lối đi vào nhà vệ sinh nằm trong tầng 01 của nhà ông Dũng, bà Bông. Còn nhà vệ sinh của ông Nhì, bà Sơn nằm trong tầng 01 của nhà ông Dũng, bà Bông thì ông Nhì, bà Sơn đồng ý giao cho ông Dũng, bà Bông được sở hữu và không phải thối trả bằng giá trị.

* *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, 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. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Thanh Thúy vắng mặt là chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết: Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn Nhi và bà Đặng Thị Kim Sơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, 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 ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị Thanh Thúy vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Thúy.

[2] Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn Nhi, bà Đặng Thị Kim Sơn và người đại diện theo ủy quyền của ông Nhi, bà Sơn tại phiên tòa thì thấy:

[2.1] Lô đất ông Phan Văn Dũng đang tranh chấp thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50, địa chỉ tại tổ 91 phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng có nguồn gốc từ việc ông Phan Văn Nhi được bà Ngô Thị Tiếp (là mẹ ruột) chuyển nhượng một phần để làm nhà ở từ năm 1992 với diện tích 225m² theo Giấy cho đất được Ủy ban nhân dân phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà xác nhận ngày 09/01/2001. Ông Nhi kê khai và đăng ký đất tại sổ mục kê của Ủy ban nhân dân phường An Hải Bắc có diện tích đất là 136.5m². Ngày 09/12/2015, ông Nhi lập bản xác nhận nguồn gốc nhà đất được Ủy ban nhân dân phường An Hải Bắc xác nhận với nội dung: Nguồn gốc nhà đất do bà Ngô Thị Tiếp cho con là Phan Văn Nhi bằng giấy viết tay được Ủy ban nhân dân phường xác nhận ngày 09/01/2001. Đơn xin xác nhận nhà ở Ủy ban nhân dân phường xác nhận ngày 10/4/2000.

Tại Quyết định số 3117/QĐ-UBND ngày 01/7/2016 về việc phê duyệt vị trí thửa đất, tính pháp lý về nhà, đất và tài sản... và Quyết định số 1362/QĐ-UBND ngày 21/3/2017 về việc phê duyệt và điều chỉnh tính pháp lý về nhà, đất... tại phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng của Ủy ban nhân dân quận Sơn Trà có danh sách kèm theo thì thửa đất ông Nhi và bà Sơn có diện tích sử dụng là 155,1m² đất, diện tích thu hồi là 41,3m² đất.

Tại Trích lục bản đồ địa chính, Sơ đồ mặt bằng nhà đất và tài sản khác gắn liền với đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Sơn Trà ngày 15/4/2020

thì thửa đất trên có diện tích là 114m², mục đích đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài.

Ngày 20/10/2021, các đương sự có yêu cầu và Hội đồng xét xử có Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 81/2021/QĐPT-DS ngày 20/10/2021 để trung cầu Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng thực hiện giám định, đo đạc lại nhà và đất tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50, địa chỉ tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Theo kết quả đo đạc của Trung tâm Kỹ thuật và Tài nguyên môi trường Đà Nẵng tại Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 05/11/2021 thì thửa đất trên có tổng diện tích là 113m², trong đó diện tích đất của ông Phan Văn Nhì, bà Đặng Thị Kim Sơn là 51.6m² và của ông Phan Văn Dũng là 52m², diện tích đất của đường luồn là 9.4m². Trên thửa đất có 02 ngôi nhà gồm: 01 ngôi nhà của ông Phan Văn Nhì có diện tích xây dựng là 51.6m² và diện tích sử dụng 97.90m²; 01 ngôi nhà của ông Phan Văn Dũng có diện tích xây dựng là 46.8m² và diện tích sử dụng 89m².

[2.2] Ngày 01/10/2003, ông Nhì và bà Sơn lập giấy cho đất, có nội dung: Cho con trai Phan Văn Dũng diện tích đất 60m². Nguồn gốc đất của ông bà nội khai phá năm 1945 cho cha mẹ và cha mẹ cho lại con Phan Văn Dũng, đất không có tranh chấp, kính chuyên Ủy ban nhân dân phường xem xét giúp đỡ con trai tôi để làm chứng sau này. Giấy cho đất được các bên cùng ký và không được cơ quan có thẩm quyền chứng thực.

Như vậy, thời điểm ông Nhì và bà Sơn lập giấy cho đất là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc việc cho đất này. Việc cho đất phù hợp với quy định tại các Điều 394, 395, 400 và 404 Bộ luật dân sự năm 1995. Sau khi lập “Giấy cho đất”, ông Nhì và bà Sơn đã giao đất để ông Dũng xây dựng nhà và sinh sống trên diện tích đất được cho. Trong suốt quá trình xây dựng nhà và sinh sống tại đây, ông Nhì và bà Sơn cũng sinh sống kế cận và sát với nhà của vợ chồng ông Dũng hoàn toàn biết nhưng không có ý kiến hay phản đối gì và được thể hiện qua các sự việc sau:

- Năm 2003 sau khi cho đất thì vợ chồng ông Dũng xây nhà tạm có diện tích khoảng 50m² và sinh sống trên phần đất được cho. Đến năm 2017, khi được Nhà nước hỗ trợ xây dựng nhà đại đoàn kết (số tiền 60.000.000 đồng), ông Dũng và bà Bông tiếp tục xây dựng nhà trên nền nhà cũ, lúc này ông Nhì và bà Sơn hoàn toàn đồng ý và không phản đối thể hiện tại đơn xin hỗ trợ xây dựng nhà ngày 05/5/2017 của ông Dũng gửi Ủy ban nhân dân phường được bà Đặng Thị Kim Sơn mẹ ông Dũng là người đã ký xác nhận cho ông Dũng.

- Biên bản khảo sát hỗ trợ xây dựng nhà đại đoàn kết hộ nghèo ngày 28/4/2017 bà Đặng Thị Kim Sơn đã ký xác nhận, xin cho ông Dũng được hỗ trợ xây dựng nhà.

- Hợp đồng xây dựng nhà đại đoàn kết cho hộ nghèo ngày 06/6/2017 thì ông Phan Văn Nhì đã nhận thầu xây dựng cho ông Dũng.

- Biên bản thanh lý Hợp đồng, nghiệm thu, bàn giao nhà đại đoàn kết ngày 25/10/2017 ông Phan Văn Nhì - đại diện bên nhận thầu xây dựng đã ký bàn giao nhà của ông Dũng cho Ủy ban mặt trận tổ quốc Việt Nam phường An Hải Bắc

- Năm 2020, ông Nhì và bà Sơn đập nhà cũ xây dựng mới ngôi nhà hai tầng sát nhà ông Dũng và bà Bông cũng đã tự phân chia ranh giới đất giữa hai nhà.

Căn cứ vào điểm b.2 và b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 chương II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 hướng dẫn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993 như sau: *“Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, 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, thì Tòa án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Tòa án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà ở và hủy phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không bảo đảm mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch”*. Theo Giấy cho đất ngày 01/10/2003 giữa ông Nhì, bà Sơn với ông Dũng thì đã vi phạm về hình thức tặng cho như chỉ bằng giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực theo quy định. Tuy nhiên, sau khi ông Dũng được cho 60m² đất thì đã xây dựng 01 ngôi nhà tạm và đến năm 2017 xây dựng mới 01 ngôi nhà 02 tầng có diện tích xây dựng là 46.8m² trên diện tích đất 52m². Việc ông Dũng xây dựng nhà ông Nhì, bà Sơn không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai nên Hội đồng xét xử công nhận giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nhì, bà Sơn với ông Dũng theo Giấy cho đất ngày 01/10/2003, đồng thời công nhận nhận cho ông Dũng, bà Bông được quyền sử dụng diện tích đất là 52m² và quyền sở hữu 01 ngôi nhà có diện tích xây dựng 46.8m², diện tích sử dụng 93.6m², kết cấu: móng đá và bê tông, trụ, khung dầm bằng bê tông cốt thép, nền gạch men, tường xây, trần đúc, số tầng 02 tầng nằm trong thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50, địa chỉ tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Đối với diện tích đất đường luống là 9.4m² ông Dũng đề nghị công nhận cho ông được quyền sử dụng thì thấy: Ông Nhì, bà Sơn sử dụng làm lối đi vào nhà vệ sinh tại tầng 01 của nhà ông Dũng thì buộc ông Dũng phải giao trả cho ông Nhì, bà Sơn. Ông Nhì, bà Sơn không phải bồi trả phần giá trị chênh lệch cho ông Dũng do nguồn gốc đất ông Dũng có được là từ việc cha mẹ tặng cho.

[2.3] Trong ngôi nhà của ông Dũng, bà Bông tại tầng 01 có nhà vệ sinh cũ diện tích 3.83m² trước đây khi chưa xây nhà mới thì gia đình ông Nhì, bà Sơn sử

dụng. Hiện gia đình ông Nhì, bà Sơn bán cà phê, đồ ăn vặt trên vỉa hè nên dùng cho khách sử dụng và đi vào phần đường lòng trên. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Nhì, bà Sơn đồng ý giao nhà vệ sinh cho ông Dũng, bà Bông sở hữu và không yêu cầu ông Dũng, bà Bông phải bồi trả lại giá trị. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của ông Nhì, bà Sơn nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Nhà đất có tứ cận như sau: Hướng đông giáp đường Chính Hữu; hướng Tây giáp nhà ông Lê Quang Vịnh; hướng Nam giáp nhà ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn; hướng Bắc giáp nhà bà Phạm Thị Thu Sương (có sơ đồ kèm theo).

Theo chứng thư thẩm định giá ngày 01/12/2020 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá BTC Value thì nhà đất có tổng giá trị là 6.339.384.567 đồng, trong đó quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 54.66m² là 4.924.233.365 đồng, ngôi nhà là 498.952.000 đồng và 10.17m² đất đường lòng đang tranh chấp là 916.199.292 đồng. Tuy nhiên qua đo đạc lại được xác định như sau 52m² x 90.088.426 đồng = 4.684.598.152 đồng, nhà 93.6m² x 5.000.000 đồng = 468.000.000 đồng và 9.4 m² đất đường lòng x 90.088.426 đồng = 846.831.204 đồng, tổng cộng: 5.999.429.356 đồng.

Như vậy, phần được công nhận quyền sở hữu đối với ngôi nhà có giá trị là 498.952.000 đồng và quyền sử dụng đối với diện tích đất là 52m² có giá trị là 4.684.598.152 đồng. Tổng giá trị nhà và đất mà ông Dũng được công nhận là 5.183.550.152 đồng.

[2.4] Ông Dũng xác định đối với quyền sử dụng đất là do cha mẹ tặng cho riêng ông nhưng trong quá trình chung sống thì ông cùng với bà Tống Thị Bông cùng xây dựng nhà. Do đó, ông đồng ý để bà Bông cùng đứng tên và xác lập tài sản chung của vợ chồng nên cần ghi nhận và công nhận nhà, đất nêu trên thuộc quyền sử dụng, sở hữu chung của ông Dũng và bà Bông.

[3] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn Nhì, bà Đặng Thị Kim Sơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Ông Phan Văn Dũng, ông Phan Văn Nhì tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong).

[6] Về án phí dân sự:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Do chấp nhận về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên ông Phan Văn Nhì, bà Đặng Thị Kim Sơn phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng ông Nhì và bà Sơn được miễn do thuộc đối tượng người cao tuổi;

+ Do ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông thuộc diện hộ nghèo của địa phương, (có giấy chứng nhận hộ nghèo, hộ cận nghèo năm 2021) nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo nên ông Phan Văn Nhi và bà Đặng Thị Kim Sơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Nhi, bà Sơn được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng tại biên lai thu số 0006771 ngày 04/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 308, các Điều 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 394, 395, 400, 404 Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 105, 106, 113 Luật đất đai năm 2003; các Điều 166, 167, 179, 203 Luật đất đai năm 2013; các Điều 4, 8, 9 Luật Nhà ở năm 2014; Án lệ số 03/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06/4/2016; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Phan Văn Nhi và bà Đặng Thị Kim Sơn;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Tuyên xử:

1. Công nhận giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất theo Giấy cho đất ngày 01/10/2003 giữa bên cho đất ông Phan Văn Nhi, bà Đặng Thị Kim Sơn với bên nhận cho đất ông Phan Văn Dũng có hiệu lực pháp luật.

2. Công nhận cho ông Phan Văn Dũng, bà Tống Thị Bông được quyền sử dụng phần diện tích đất 52m² tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50, địa chỉ tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Trên diện tích đất có 01 ngôi nhà có diện tích xây dựng 46.8m², diện tích sử dụng 89m², kết cấu móng đá và bê tông, trụ, khung dầm bằng bê tông cốt thép, nền gạch men, tường xây, trần đúc, số tầng 02 tầng.

Nhà và đất có tứ cận: Hướng đông giáp đường Chính Hữu, hướng Tây giáp nhà ông Lê Quang Vịnh, hướng Nam giáp nhà ông Phan Văn Nhi và bà Đặng Thị Kim Sơn, hướng Bắc giáp nhà bà Phạm Thị Thu Sương. (Có sơ đồ kèm theo).

3. Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xác lập quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ở.

4. Lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Ông Phan Văn Dũng và ông Phan Văn Nhi tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong).

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Án phí dân sự sơ thẩm ông Phan Văn Nhi và bà Đặng Thị Kim Sơn được miễn do thuộc đối tượng người cao tuổi.

+ Án phí dân sự sơ thẩm về công nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông được miễn do thuộc diện hộ nghèo tại địa phương.

+ Hoàn trả cho ông Phan Văn Dũng số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tại biên lai thu số 0006145 ngày 16/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Văn Nhi và bà Đặng Thị Kim Sơn được miễn do thuộc đối tượng người cao tuổi nên được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại biên lai thu số 0006771 ngày 04/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

7. 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 thoả thuận thi hành, 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./.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỤC THẨM

Các thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trương Chí Trung Vũ Việt Dũng

Trần Hoài Sơn

Bản án số: /2021/DS-PT

Ngày: 15/9/2021

V/v: “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp
đồng và công nhận quyền sở hữu”

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 Trần Hoài Sơn

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Bé

Ông Trương Chí Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thùy Dương - 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 15 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 43/2021/TLPT-DS ngày 16/7/2021, về “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng” và “công nhận quyền sở hữu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số /2021/QĐPT-DS ngày 04/8/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Phan Văn Dũng**, sinh năm: 1978. Trú tại: Tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Công Tín**, sinh năm: 1995. Trú tại: Số 99 đường Nguyễn Hữu Thọ, phường Hòa Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (theo văn bản ủy quyền ngày 24/6/2020), có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Phan Văn Nhì**, sinh năm: 1954 và bà **Đặng Thị Kim Sơn**, sinh năm: 1954. Cùng trú tại: Tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, ông Nhì và bà Sơn có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà **Tổng Thị Bông**, sinh năm: 1977. Trú tại: Tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

3.2. Bà **Phan Thị Thanh Thúy**, sinh năm: 1980. Trú tại: Tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông **Phan Văn Nhì** và bà **Đặng Thị Kim Sơn**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án dân sự sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

** Theo đơn khởi kiện ngày 26/5/2020, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phan Văn Dũng; người đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Công Tín trình bày:*

Ngày 01/10/2003, cha mẹ ông Phan Văn Dũng là ông Phan Văn Nhì và mẹ Đặng Thị Kim Sơn có tặng cho ông Dũng khoảng diện tích đất 60m² trong thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50, địa chỉ tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, có giấy viết tay. Vị trí đất tặng cho được hai bên xác định có tứ cận như sau: Phía đông giáp đường 10,5m; phía tây giáp nhà ông Đặng Lê Quang Vịnh; phía nam giáp nhà cha mẹ là ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn; phía bắc giáp nhà bà Phạm Thị Thu Sương.

Khoảng tháng 11/2003, vợ chồng ông (vợ là Tổng Thị Bông) xây dựng 01 căn nhà khoảng 50m² (tường gạch, nền xi măng) trên diện tích đất được cho. Năm 2017, do ngôi nhà cũ bị mục nát, xuống cấp trầm trọng và gia đình thuộc diện khó khăn (có con bị bại não) nên Nhà nước đã hỗ trợ tiền, xây dựng cho 01 ngôi nhà đại đoàn kết rộng khoảng 50m² trên chính nền đất cũ mà cha mẹ đã cho. Phần diện tích đất còn lại khoảng 10m², vợ chồng ông dùng để làm vườn.

Từ khi được bố mẹ cho đất, vợ chồng ông xây dựng nhà và sinh sống ổn định, không có tranh chấp với bất kỳ ai. Bố mẹ ông sinh sống trong ngôi nhà giáp ranh với nhà ông cũng đồng thuận, không hề có ý kiến phản đối gì.

Nhưng hiện nay bố mẹ ông có ý lấy lại 10m² đất, không cho ông xây dựng hàng rào, cổng ngõ và đòi lại 60m² đất được tặng cho. Ông đã nhiều lần nói chuyện, thương lượng với bố mẹ về việc giải quyết tranh chấp nhưng không thành. Việc cản trở của bố mẹ còn dẫn đến vợ chồng ông không thể đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho diện tích 60m². Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bố mẹ ông là ông Phan Văn Nhì, bà Đặng Thị Kim Sơn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ quy định tại Giấy cho đất lập ngày 01/10/2003;

- Công nhận quyền sử dụng đất và nhà ở trên diện tích đất 60m² của thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông.

Qua đo đạc thực tế diện tích đất do vợ chồng ông Dũng đang sử dụng là 64.83m². Do đó, ông Dũng yêu cầu công nhận toàn bộ diện tích đất 64.83m² cho vợ chồng ông, đồng thời đồng ý hỗ trợ cho ông Nhi và bà Sơn số tiền 50.000.000 đồng.

** Bị đơn ông Phan Văn Nhi và bà Đặng Thị Kim Sơn trình bày:*

Vào năm 2003, do yêu cầu nhà ở và hoàn cảnh khó khăn của con trai Phan Văn Dũng, được nhà nước hỗ trợ xây dựng nhà đại đoàn kết, vợ chồng ông bà có ký giấy cho đất viết tay cho con Phan Văn Dũng diện tích 60m² đất nằm trong khuôn viên 225m². Đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, như vậy về mặt pháp lý vợ chồng ông bà không định đoạt đổi, cho, mua bán đất đối với diện tích đất đó. Mặt khác khi ký giấy không có chữ ký của bà Đặng Thị Kim Sơn và chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận.

- Do đó đề nghị Tòa án bác đơn yêu cầu của ông Phan Văn Dũng.
- Tuyên bố hủy bỏ giấy cho đất của ông bà ký với ông Dũng.
- Ông bà xác nhận nhà trên đất 60m² là quyền sở hữu của ông Dũng. Vợ chồng ông bà cam kết không tranh chấp và không yêu cầu di chuyển nhà dưới bất kỳ hình thức nào. Khi nào vợ chồng ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ tách thửa cho ông Dũng.

Theo kết quả định giá tài sản thì tổng giá trị tranh chấp là 6.339.384.657 đồng đây do cơ quan chuyên môn định giá vợ chồng ông bà không có ý kiến gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tống Thị Bông trình bày:* Bà thống nhất với ý kiến của ông Phan Văn Dũng.

** Bà Phan Thị Thúy được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng bà Thúy không có mặt nên Tòa án không lấy lời khai được.*

** Với nội dung nêu trên tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định:*

Căn cứ vào: - các Điều 394, 395, 400, 404 Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 46, 49, 106 Luật đất đai năm 2003; các Điều 99, 100 Luật đất đai năm 2013; các Điều 4, 8, 9 Luật nhà ở năm 2014; các Điều 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Án lệ số 03/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06/4/2016; Nghị quyết 02/2004/NQ-UBTP ngày 10/8/2004 hướng dẫn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 15/10/1993; Nghị định 34/2014/NĐ-CP ngày 05/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật Đất đai; Quyết định số 29/2018/QĐ-UBND ngày 31/8/2018 sửa đổi bổ sung một số điều của quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Đà Nẵng ban hành kèm theo Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 26/11/2014 của UBND thành phố Đà Nẵng; 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 yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Dũng đối với ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn về việc “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng” và “công nhận quyền sở hữu”;

Tuyên xử:

1. Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (Giấy cho đất) ngày 01/10/2003 giữa bên cho đất ông Phan Văn Nhì, sinh năm 1954 và bà Đặng Thị Kim Sơn, sinh năm 1956; bên nhận cho đất ông Phan Văn Dũng, sinh năm 1978 có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Phan Văn Nhì, bà Đặng Thị Kim Sơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (Giấy cho đất) ngày 01/10/2003 giữa bên cho đất ông Phan Văn Nhì, sinh năm 1954 và bà Đặng Thị Kim Sơn, sinh năm 1956; bên nhận cho đất ông Phan Văn Dũng, sinh năm 1978 mà các bên đã ký kết.

2. Công nhận diện tích đất 64.83m² và ngôi nhà trên đất có diện tích xây dựng 106.16m² tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50; địa chỉ tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu của ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông. Diện tích đất được công nhận có tứ cận như sau:

Cạnh Đông giáp đường Chính Hữu dài 5,3m; Cạnh Tây giáp nhà ông Lê Quang Vịnh dài 8,23m; Cạnh Nam giáp nhà ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn chia làm 3 đoạn, đoạn 1 nối từ điểm A đến điểm B dài 9,28m; đoạn 2 nối từ điểm B đến điểm C dài 2,95m; đoạn 3 nối từ điểm C đến điểm D dài 1,6m; Cạnh Bắc giáp nhà bà Phạm Thị Thu Sương dài 8,23m.

Ranh giới giữa nhà ông Dũng với nhà ông Nhì, bà Sơn được xác định là điểm từ A → B → C → D (có sơ đồ kèm theo). Tổng giá trị tài sản mà ông Dũng và bà Bông được công nhận là 6.339.384.657 đồng.

Ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

3. Giao nhà vệ sinh tại tầng 1 (ký hiệu WC 1) diện tích 3.83m² cho vợ chồng ông Dũng và bà Bông sở hữu. Ông Dũng và bà Bông có nghĩa vụ bồi trả lại giá trị nhà vệ sinh cho ông Nhì và bà Sơn số tiền 11.837.599 đồng.

- Ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông có nghĩa vụ bồi trả lại giá trị đất vượt quá theo giấy cho đất (4.83m²) là 435.127.721 đồng cho ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn.

4. Án phí dân sự sơ thẩm về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn phải chịu là 300.000 đồng, nhưng được miễn do thuộc đối tượng người cao tuổi.

+ Án phí dân sự sơ thẩm về công nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông phải chịu là 114.339.384 đồng, nhưng ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông được miễn do thuộc diện hộ nghèo tại địa phương.

5. Lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và tiền định giá tài sản ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong).

6. Hoàn trả cho ông Phan Văn Dũng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng theo biên lai thu số 0006145 ngày 16/6/2020 của Cơ quan Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

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

* Sau khi xét xử sơ thẩm, trong hạn luật định bị đơn ông Phan Văn Nhi và bà Đặng Thị Kim Sơn kháng cáo toàn bộ bản án, cho rằng quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm không đúng với quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét xử lại theo trình tự phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của ông Phan Văn Dũng.

** 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, 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.

+ Về quan điểm giải quyết: Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn Nhi và bà Đặng Thị Kim Sơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, 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 ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị Thanh Thúy vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Phan Thị Thanh Thúy.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn Nhi và bà Đặng Thị Kim Sơn, thì thấy:

[2.1] Thừa đất số 34, tờ bản đồ số 50, địa chỉ tại tổ 91 phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng có nguồn gốc từ việc ông Phan Văn Nhi được bà Ngô Thị Tiếp (là mẹ ruột) cho theo Giấy cho đất ngày 09/01/2001 được UBND phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà xác nhận. Sau khi được cho đất, ông Nhi đã kê khai và đăng ký đất tại sổ mục kê của UBND phường An Hải Bắc có diện tích là 136.5m² (bà Ngô Thị Tiếp kê khai riêng diện tích là 949.8m²). Ngày 09/12/2015, ông Nhi lập bản xác nhận nguồn gốc đất bằng giấy viết tay được UBND phường An Hải

Bắc xác nhận có nội dung: Nguồn gốc nhà và đất do bà Ngô Thị Tiếp cho con trai Phan Văn Nhi được UBND phường xác nhận ngày 09/01/2001. Theo quyết định thu hồi đất số 3117/QĐ-UBND ngày 01/7/2016, sơ đồ đo đạc lại toàn bộ diện tích khu đất thì ông Phan Văn Nhi và bà Đặng Thị Kim Sơn sử dụng là 225m². Như vậy, ông Nhi và bà Sơn có quyền sử dụng đất hợp pháp và được quyền tặng cho con trai là ông Phan Văn Dũng theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003.

[2.2] Ngày 01/10/2003, ông Nhi và bà Sơn lập Giấy cho đất có nội dung: Ông Phan Văn Nhi và bà Đặng Thị Kim Sơn cho con trai Phan Văn Dũng diện tích đất 60m², nguồn gốc đất của ông bà nội khai phá từ năm 1945 cho cha mẹ, cha mẹ cho lại con Phan Văn Dũng, cho đến nay đất không có tranh chấp, kính chuyển UBND phường xem xét giúp đỡ con trai tôi để làm chứng sau này và được các bên cùng ký xác nhận.

Việc ông Nhi và bà Sơn tặng cho đất ông Dũng là đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc nên phù hợp với các Điều 394, 395, 400, 404 Bộ luật dân sự năm 1995. Sau khi được cho đất, tháng 11/2003 vợ chồng ông Dũng đã xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 có diện tích khoảng 50m² và sinh sống trên diện tích đất được cho. Còn cha mẹ của ông Dũng là ông Nhi và bà Sơn cũng sinh sống, kế cận sát với nhà của ông Dũng và cũng không có ý kiến hay phản đối, điều này thể hiện qua các sự việc sau:

- Năm 2003 sau khi cho đất thì vợ chồng ông Dũng xây nhà tạm sinh sống trên phần đất được ông Nhi và bà Sơn cho. Năm 2017, khi được Nhà nước hỗ trợ xây dựng nhà đại đoàn kết (số tiền 60.000.000 đồng), ông Dũng và bà Bông tiếp tục xây dựng nhà trên nền nhà cũ, lúc này ông Nhi và bà Sơn hoàn toàn đồng ý và không phản đối thể hiện tại Đơn xin hỗ trợ xây dựng nhà ngày 05/5/2017 của ông Dũng gửi UBND Phường, bà Đặng Thị Kim Sơn đã ký xác nhận cho ông Dũng.

- Hợp đồng xây dựng nhà đại đoàn kết cho hộ nghèo ngày 06/6/2017 thì ông Phan Văn Nhi đã nhận thầu xây dựng cho ông Dũng.

- Biên bản thanh lý Hợp đồng, nghiệm thu, bàn giao nhà đại đoàn kết ngày 25/10/2017 ông Phan Văn Nhi - đại diện bên nhận thầu xây dựng đã ký bàn giao nhà của ông Dũng cho Ủy ban mặt trận tổ quốc Việt Nam phường An Hải Bắc

- Năm 2020 ông Nhi và bà Sơn đập nhà cũ xây dựng mới ngôi nhà hai tầng sát nhà ông Dũng và bà Bông cũng đã tự phân chia ranh giới đất giữa hai nhà và chừa phần đất 60m² đã tặng cho ông Dũng xây nhà riêng biệt ra.

Căn cứ quy định tại điểm b.2 và b.3 tiêu mục 2.3 mục 2 chương II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 hướng dẫn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 15/10/1993 như sau: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiêu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, 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, thì Tòa án công nhận hợp đồng.

Như vậy, về mặt hình thức hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nhi và bà Sơn với ông Dũng có vi phạm như chỉ bằng giấy viết tay, không được công chứng, chứng thực theo quy định nhưng Bên tặng cho là ông Phan Văn Nhi, bà Đặng Thị Kim Sơn và Bên được tặng cho là ông Phan Văn Dũng đã hoàn thành nghĩa vụ cơ bản của các bên trong Hợp đồng tặng cho tài sản, đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ theo hợp đồng phù hợp với Điều 461 Bộ luật Dân sự năm 1995 (Điều 457 Bộ luật Dân sự năm 2015) cũng như phù hợp với Án lệ số 03/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016. Từ những phân tích trên cho thấy “Giấy cho đất” ngày 01/10/2003 giữa ông Nhi, bà Sơn với ông Dũng có hiệu lực pháp luật. Do đó, ông Dũng khởi kiện yêu cầu ông Nhi, bà Sơn tiếp tục thực hiện hợp đồng nêu trên là có căn cứ pháp luật, nên chấp nhận yêu cầu.

[3.3] Đối với ông Nhi và bà Sơn cho rằng vợ chồng ông, bà có ký giấy viết tay cho con Phan Văn Dũng 60m² đất nằm trong khuôn viên 225m² đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên về mặt pháp lý vợ chồng ông bà không định đoạt về việc đổi, cho, mua bán đất đối với diện tích đất đó. Tuy nhiên, giấy cho đất ngày 01/10/2003 thể hiện ý chí của ông Nhi, bà Sơn cho con trai là ông Dũng với diện tích đất 60m² nên đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn yêu cầu của ông Phan Văn Dũng, tuyên bố hủy bỏ giấy cho đất ngày 01/10/2003 là không có căn cứ pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3.4] Xét yêu cầu công nhận quyền sở hữu, sử dụng đối với nhà ở và đất ở đã được tặng cho giữa ông Phan Văn Nhi, bà Đặng Thị Kim Sơn với ông Phan Văn Dũng có diện tích 60m² thì thấy: Do Giấy cho đất ngày 01/10/2003 giữa ông Nhi và bà Sơn với ông Dũng có hiệu lực pháp luật theo quy định của Bộ luật dân sự năm 1995 và Luật đất đai năm 2003. Nên ông Dũng đã xây dựng nhà ở kiên cố sinh sống ổn định từ năm 2003 đến nay, đối chiếu các quy định của pháp luật thì thấy:

Theo quy định tại Điều 46, khoản 4 Điều 49 Luật đất đai năm 2003 thì ông Dũng có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo quy định hiện hành tại Điều 99 Luật Đất đai 2013 quy định về các trường hợp sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

1. Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho những trường hợp sau đây:

c) Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ;

Điều 100 Luật Đất đai 2013 quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân,

cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất: *Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.*

Khoản 1 Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai, được sửa đổi bởi Khoản 54 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP quy định như sau: “*Điều 82. Thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định: b) Sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ ngày 01/01/2008 đến trước ngày 01/7/2014 mà có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật đất đai và Điều 18 của Nghị định này;*

Căn cứ vào các quy định trên, ông Phan Văn Dũng hoàn toàn đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Do đó ông Dũng khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu đối với diện tích thực tế mà ông đang sử dụng là có căn cứ theo quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Qua đo đạc thực tế thì diện tích đất của ông Dũng đang sử dụng như sau: Đối với diện tích đất đi theo nhà là $54.66m^2$, diện tích xây dựng là $53.08m^2$, diện tích đường luồng bên hông tiếp giáp nhà ông Nhì bà Sơn là $10.17m^2$. Tổng diện tích đất ông Dũng đang sử dụng là $64.83m^2$. Giá trị quyền sử dụng đất là 4.924.233.365 đồng + $10.17m^2$ đang tranh chấp là 916.199.292 đồng; giá trị nhà là 498.952.000 đppng. Tổng giá trị nhà và đất là 6.339.384.567đ.

Theo Giấy cho đất ngày 01/10/2003 thì ông Nhì, bà Sơn cho ông Dũng diện tích đất là $60m^2$, nhưng thực tế ông Dũng đang sử dụng là $64.83m^2$ đất, nên có sự chênh lệch $4.83m^2$. Tuy nhiên, thực tế ông Dũng sử dụng diện tích $64.83m^2$ đất từ khi được ông Nhì, bà Sơn tặng cho thì ông Dũng sử dụng ổn định, có ranh giới nên không thể buộc ông Dũng trả lại $4.83m^2$ đất do có sự chênh lệch cho ông Nhì, bà Sơn được. Do vậy, cần công nhận diện tích đất $64.83m^2$ mà ông Dũng đang sử dụng theo thực tế đo đạc thuộc quyền sử dụng của ông Dũng mà không phải thôi trả lại giá trị của $4.83m^2$ đất cho ông Nhì, bà Sơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Dũng đồng ý tự nguyện thôi trả lại giá trị $4.83m^2$ đất cho ông Nhì, bà Sơn theo kết quả thẩm định giá $01m^2$ có giá trị là 90.088.462 đồng x $4.83m^2$ = 435.127.721 đồng mà Tòa cấp sơ thẩm đã buộc. Xét thấy sự tự nguyện của ông Dũng là hoàn toàn tự nguyện và không trái các quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Nhà đất có tứ cận như sau: Hướng đông giáp đường Chính Hữu dài 5,3m; hướng Tây giáp nhà ông Lê Quang Vịnh dài 8,23m; hướng Nam giáp nhà ông Phan Văn Nhi và bà Đặng Thị Kim Sơn chia làm 3 đoạn: Đoạn 1 nối từ điểm A đến điểm B dài 9,28m, đoạn 2 nối từ điểm B đến điểm C dài 2,95m, đoạn 3 nối từ điểm C đến điểm D dài 1,6m; hướng Bắc giáp nhà bà Phạm Thị Thu Sương dài 8,23m.

Ranh giới giữa nhà ông Dũng với nhà ông Nhi, bà Sơn được xác định là điểm từ A → B → C → D (có sơ đồ kèm theo). Tổng giá trị tài sản mà ông Dũng và bà Bông được công nhận là 6.339.384.657 đồng.

[3.5] Trong ngôi nhà của ông Dũng đang sử dụng có một nhà vệ sinh cũ trước đây chưa xây nhà mới thì gia đình ông Nhi sử dụng có diện tích 3,83m² trong đó có công trình vệ sinh. Hiện gia đình ông Nhi bà Sơn bán cà phê, đồ ăn vặt trên vỉa hè nên dùng cho khách sử dụng. Do đó khi công nhận toàn bộ diện tích này (trên đó có nhà vệ sinh) cho ông Dũng thì buộc ông Dũng và bà Bông có nghĩa vụ thối trả lại giá trị của nhà vệ sinh, theo định giá nhà vệ sinh có giá trị 11.837.599đ.

[3.6] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Dũng xác định đối với quyền sử dụng đất là do cha mẹ tặng cho riêng ông nhưng trong quá trình chung sống thì ông cùng với bà Tống Thị Bông cùng xây dựng nhà. Do đó, ông đồng ý để bà Bông cùng đứng tên và xác lập tài sản chung của vợ chồng. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của ông Dũng nên cần ghi nhận và công nhận nhà, đất nêu trên thuộc quyền sử dụng, sở hữu chung của ông Dũng và bà Bông.

[4] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Phan Văn Nhi, bà Đặng Thị Kim Sơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Ông Phan Văn Dũng tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong).

[6] Về án phí dân sự:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Do chấp nhận về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên ông Phan Văn Nhi, bà Đặng Thị Kim Sơn phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng ông Nhi và bà Sơn được miễn do thuộc đối tượng người cao tuổi;

+ Do ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông thuộc diện hộ nghèo của địa phương, (có giấy chứng nhận hộ nghèo, hộ cận nghèo năm 2021) nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Văn Nhi và bà Đặng Thị Kim Sơn được miễn do thuộc đối tượng người cao tuổi nên được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại biên lai thu số

0006771 ngày 04/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: - khoản 2 Điều 308, các Điều 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 394, 395, 400, 404 Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 46, 49, 106, 106 Luật đất đai năm 2003; các Điều 99, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 4, 8, 9 Luật Nhà ở năm 2014; Án lệ số 03/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06/4/2016; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn Nhi, bà Đặng Thị Kim Sơn;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Dũng đối với ông Phan Văn Nhi, bà Đặng Thị Kim Sơn về việc “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng” và “công nhận quyền sở hữu”.

Tuyên xử:

1. Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (Giấy cho đất) ngày 01/10/2003 giữa bên cho đất ông Phan Văn Nhi, bà Đặng Thị Kim Sơn với bên nhận cho đất ông Phan Văn Dũng có hiệu lực pháp luật.

2. Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 54.66m² (trên thửa đất là ngôi nhà 02 tầng có diện tích xây dựng 53.08m², diện tích sử dụng 106.16m², kết cấu: Móng đá và bê tông, trụ, khung dầm bằng bê tông cốt thép, nền gạch men, tường xây, trần đúc do ông Phan Văn Dũng và bà Trần Thị Bông xây dựng) tọa lạc trong thửa đất số 34, tờ bản đồ số 50, địa chỉ tổ 91, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông.

Nhà đất có tứ cận như sau: Hướng đông giáp đường Chính Hữu, hướng Tây giáp nhà ông Lê Quang Vịnh, hướng Nam giáp nhà ông Phan Văn Nhi và bà Đặng Thị Kim Sơn, hướng Bắc giáp nhà bà Phạm Thị Thu Sương (*có sơ đồ kèm theo*).

Tổng giá trị tài sản mà ông Dũng và bà Bông được công nhận là 6.339.384.657 đồng (*sáu tỷ, ba trăm ba mươi chín triệu, ba trăm tám mươi tư nghìn, sáu trăm năm mươi bảy đồng*).

3. Giao nhà vệ sinh tại tầng 1 (ký hiệu WC 1) có diện tích 3,83m² cho ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông được quyền sở hữu.

4. Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được xác lập quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cũng như thực hiện nghĩa vụ tài chính.

5. Buộc ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông có nghĩa vụ thối trả lại giá trị nhà vệ sinh cho ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn số tiền 11.837.599đ (mười một triệu tám trăm ba mươi bảy ngàn năm trăm chín mươi chín đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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.

7. Lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và tiền định giá tài sản: Ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong).

8. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Án phí dân sự sơ thẩm về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng: 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn phải chịu, nhưng được miễn do thuộc đối tượng người cao tuổi.

+ Án phí dân sự sơ thẩm về công nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở: 114.339.384 đồng (Một trăm mười bốn triệu, ba trăm ba mươi chín nghìn, ba trăm tám mươi tư đồng) ông Phan Văn Dũng và bà Tống Thị Bông phải chịu nhưng ông Dũng, bà Bông được miễn do thuộc diện hộ nghèo tại địa phương.

+ Hoàn trả cho ông Phan Văn Dũng số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tại biên lai thu số 0006145 ngày 16/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

9. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Văn Nhì và bà Đặng Thị Kim Sơn được miễn do thuộc đối tượng người cao tuổi nên được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại biên lai thu số 0006771 ngày 04/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

10. 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, 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./.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỤC THẨM

Các thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trương Chí Trung Trần Thị Bé

Trần Hoài Sơn