

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Bản án số: 64/2021/DS-ST

Ngày 22/12/2021

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, công nhận
nhà và đất và hủy Giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bé

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Phi Hùng

Ông Huỳnh Hưng

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

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

Ngày 22 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 24/2021/TLST-DS ngày 14 tháng 5 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận nhà và đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2021/QĐXXST-DS ngày 02/11/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 61/2021/QĐST-DS ngày 22/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Thanh N, sinh năm 1986; địa chỉ: K74/03 đường N, phường H, quận L, thành phố Đ.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Đào Ngọc T, sinh năm 1997; địa chỉ: 71 đường T, phường H, quận T, thành phố Đ (theo Giấy ủy quyền ngày 28/6/2021). (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Quang L, sinh năm 1963 và bà Phạm Thị Bích H, sinh năm 1962; cùng địa chỉ: K74/H03/06 đường N, phường H, quận L, thành phố Đ. (Ông L có đơn xin xét xử vắng mặt; bà H có mặt).

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

- Ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị L; cùng địa chỉ: K144/75 đường N, Tổ 16 phường H, quận L, thành phố Đ. (Vắng mặt).

- Ông Hoàng Kiều H, sinh năm 1988; địa chỉ: K74/03 đường N, phường H, quận L, thành phố Đ. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Nguyễn Thắng C, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 24/23/2 đường T, phường H, quận T, Thành phố H. (Vắng mặt).

- UBND thành phố Đ; địa chỉ: Trung tâm hành chính thành phố Đ, số 24 đường T, quận H, thành phố Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố Đ: Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ; địa chỉ: Tầng 15, Tòa nhà Trung tâm hành chính thành phố Đ, số 24, đường T, quận H, thành phố Đ (theo Công văn số: 8223/UBND-NC ngày 08/12/2021 của Chủ tịch UBND thành phố Đ). (Vắng mặt).

- UBND phường H; địa chỉ: 483 đường T, phường H, quận L, thành phố Đ. (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 06/02/2020 và các lời khai kế tiếp tại phiên hòa giải cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Phạm Thị Thanh N cũng như người đại diện theo ủy quyền của bà là ông Đào Ngọc T trình bày:*

Ngày 20/6/2000, ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quang L và bà Phạm Thị Bích H thửa đất số 221A thuộc tờ bản đồ số 6, diện tích 105m², loại đất thổ cư, tại địa chỉ K144/H71/07 đường Nguyễn Lương Bằng, tổ 60 phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, được thể hiện tại “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” có sự xác nhận của UBND phường Hòa Khánh, quận Liên Chiểu ngày 20/9/2000. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông L, bà H đã xây dựng một căn nhà cấp 4 lợp mái tôn, diện tích 4,2m x 14m = 58,8m² để ở và quản lý, sử dụng ổn định, không có ai tranh chấp, ông T, bà L cũng không có ý kiến gì.

Đến ngày 04/12/2009, ông Nguyễn Quang L và bà Phạm Thị Bích H chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Thanh N quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 221A thuộc tờ bản đồ số 6 nói trên cho bà Phạm Thị Thanh N, cụ

thể: 01 ngôi nhà cấp 4 lợp mái tôn, diện tích $4,2m \times 14m = 58,8m^2$; diện tích đất: $4,2m \times 21m = 88,2m^2$ với giá 180.000.000 đồng. Ông L và bà H đã nhận đủ số tiền 180.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được hai bên lập bằng hình thức hợp đồng viết tay, đồng thời việc chuyển nhượng này cũng được lập thành “Hợp đồng ủy quyền” được công chứng tại Văn phòng Công chứng Ngọc Yến vào ngày 04/12/2009. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà N quản lý, sử dụng nhà, đất này ổn định và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước từ đó cho đến nay, ông L, bà H và ông T, bà L không có tranh chấp cũng như không có ý kiến gì.

Tuy nhiên, hiện nay bà N vẫn chưa thực hiện được thủ tục làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, do không được sự hợp tác từ phía ông T, bà L. Sau này bà N mới biết ngày 13/3/2003, ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị L được UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3404021004 đối với thửa đất số 436, tờ bản đồ số 04-03, tại địa chỉ: Tổ 60 phường Hòa Khánh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, với tổng diện tích $3.127,20m^2$ (cụ thể: $400m^2$ đất ở và $2.727,2m^2$ đất khuôn viên), trong đó bao gồm cả phần diện tích đất ông T, bà L đã chuyển nhượng cho ông L và bà H mà sau này bà N là người nhận chuyển nhượng tiếp theo.

Ngày 12/5/2015, ông T, bà L đã tách thửa để tặng cho con trai của ông T, bà L là ông Nguyễn Thắng C một phần diện tích đất ở $200m^2$, diện tích đất trồng CLN $493,90m^2$, hình thành thửa đất mới số 29, tờ bản đồ số 87 theo hồ sơ số: 407874.TA.001. Diện tích không chuyển quyền đất ở: $400m^2$; diện tích đất trồng CLN: $1.911,9m^2$; DTXD: $108m^2$, diện tích sàn: $108m^2$ thuộc thửa 18, tờ 87. Căn cứ theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T, bà L với ông Nguyễn Thắng C được công chứng tại Văn phòng Công chứng Tâm Tín ngày 12/5/2015 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 621352 của ông T, bà L thì phần diện tích nhà và đất mà bà N yêu cầu Tòa án công nhận nằm trong phần diện tích đất ông T, bà L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên phần diện tích nhà và đất của bà N không thuộc phần diện tích đất mà ông T, bà L đã tặng cho ông Nguyễn Thắng C.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phạm Thị Thanh N đề nghị Tòa án giải quyết 3 yêu cầu sau:

1. Công nhận “Giấy chuyển nhượng nhà ở” viết tay giữa bà N với ông Nguyễn Quang L, bà Phạm Thị Bích H đã ký kết vào ngày 04/12/2009 có hiệu lực pháp luật và công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà N.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3404021004 ngày 13/3/2003 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị L vì trong đó có phần diện tích đã chuyển nhượng cho bà N. Và bổ sung yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 621352 thửa đất số 18, tờ bản đồ số 87 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 01/12/2014 cho ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị L. (Hiện nay Giấy chứng nhận còn lại là 400m² đất ở và 1.911,9m² đất trồng cây lâu năm).

3. Buộc ông T, bà L và ông L, bà H giao toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất mà bà N nhận chuyển nhượng và đang quản lý, sử dụng diện tích đất thực tế nằm trong thửa đất số 221A, tờ bản đồ số 6, loại đất thổ cư để bà được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Tại Đơn xác định yêu cầu khởi kiện ngày 21/12/2021, bà Nxin được rút yêu cầu tại mục 3, giữ nguyên các yêu cầu tại mục 1, 2 nói trên.

Cũng trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đề nghị Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và trưng cầu Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng tiến hành đo đạc phần diện tích đất thực tế và 01 ngôi nhà cấp 4 mà bà Phạm Thị Thanh N đang quản lý, sử dụng để có cơ sở đề nghị Tòa án công nhận. Tại kết quả đo đạc của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng thì diện tích đất 89,3m², diện tích xây dựng 82,4m²; nhà, đất có tứ cận: hướng Nam: giáp đường kiệt; hướng Bắc: giáp nhà bà Sáu; hướng Tây: giáp nhà ông Thắng; hướng Đông: giáp nhà bà Liên. Bà Phạm Thị Thanh N và người đại diện theo ủy quyền thống nhất với kết quả đo đạc thực tế của cơ quan chuyên môn, đề nghị Tòa án căn cứ vào số liệu này để giải quyết. Đồng thời, bà N với ông L, bà H không yêu cầu Tòa án trưng cầu thẩm định giá nhà đất mà đề nghị Tòa án căn cứ giá trị đất được hai bên thống nhất tại “Biên bản thỏa thuận giá trị nhà đất” do hai bên lập ngày 29/6/2021 với giá 4.020.000đồng/m²; về ngôi nhà cấp 4 trên đất mà bà Nđang quản lý, sử dụng có giá trị 50.000.000 đồng.

** Bị đơn ông Nguyễn Quang L và bà Phạm Thị Bích H trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:*

Ông Nguyễn Quang L và bà Phạm Thị Bích H xác nhận có bán cho bà Phạm Thị Thanh N ngôi nhà và đất như bà N đã trình bày nói trên với giá 180.000.000đồng bằng giấy viết tay và thông qua “Hợp đồng ủy quyền” được công chứng ngày 04/12/2009 tại Văn phòng Công chứng Ngọc Yến mà năm 2000 ông T, bà L đã chuyển nhượng cho ông L, bà H. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà N đã

tiến hành xây dựng và cải tạo lại toàn bộ căn nhà cấp 4 trên toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng từ ông L, bà H. Diện tích nhà đất ông L, bà H đã chuyển nhượng cho bà N trên thực tế có thể nhiều hơn diện tích ghi trên giấy chuyển nhượng viết tay ngày 04/12/2009 (do lúc đó đo bằng tay nên số liệu có thể không chính xác) nhưng vì ông L, bà H đã thống nhất chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho bà N nên không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án công nhận toàn bộ diện tích nhà và đất thực tế mà bà N đang quản lý sử dụng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông L, bà H có đơn yêu cầu độc lập đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị L, như sau:

1. Công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được UBND phường Hòa Khánh, quận Liên Chiểu xác nhận vào ngày 20/9/2000 giữa ông Nguyễn Quang L, bà Phạm Thị Bích H với ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị L là có hiệu lực pháp luật.

2. Công nhận “Giấy chuyển nhượng nhà ở” viết tay giữa vợ chồng ông Nguyễn Quang L, bà Phạm Thị Bích H với bà Phạm Thị Thanh N ký kết vào ngày 04/12/2009 là có hiệu lực pháp luật.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3404021004 ngày 13/3/2003 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị L thuộc thửa đất số 436, tờ bản đồ số 04-03, đối với phần diện tích nhà và đất ở thực tế hiện nay theo kết quả đo đạc có diện tích đất 89,3m², diện tích xây dựng 82,4m² mà bà N đang quản lý, sử dụng được nhận chuyển nhượng từ ông L, bà H.

4. Buộc ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị L giao toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất mà bà N nhận chuyển nhượng và đang thực tế quản lý, sử dụng nằm trong thửa đất số 221A, tờ bản đồ số 6, loại đất thổ cư để bà N được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Tại Đơn xác định phạm vi yêu cầu độc lập ngày 21/12/202, ông L và bà H xin rút các yêu cầu tại mục 2, 3, 4 vì cả ba yêu cầu này trùng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Thanh N, giữ nguyên yêu cầu tại mục 1 nói trên.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có lời khai trình bày như sau:*

- Ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị L trình bày: Trong suốt quá trình giải quyết có đơn xin vắng mặt hòa giải và tại Đơn kiến nghị đề ngày 11/6/2020 gửi

Tòa án, ông T, bà L đồng ý và thống nhất quan điểm việc Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông bà đã chuyển nhượng. Việc hủy này không phải riêng một hộ mà tất cả các hộ đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông T, bà L. Đề nghị phải tiến hành đo đạc lại, cắm mốc, ranh giới của tất cả các hộ trước khi hủy.

- UBND thành phố Đà Nẵng trình bày ý kiến, quan điểm tại Công văn số 7073/UBND-STNMT ngày 19/10/2021, như sau: Ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị L sử dụng đất có nguồn gốc từ năm 1977, ông T có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị 299/TTg thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.627m², loại đất: Thổ cư và đất màu. Kê khai đăng ký theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ tại thửa đất số 221A, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.362m², loại đất: Thổ cư. Đến năm 2003, ông T, bà L có kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (Giấy chứng nhận) số 3404021004 ngày 13/3/2003, thuộc thửa đất số 436, tờ bản đồ số 04-03, diện tích 3.127,2m² (trong đó diện tích đất ở là 400m²; diện tích đất khuôn viên là 2.727,20m²; diện tích xây dựng 108m², diện tích sử dụng 120,7m²). Đến năm 2014, ông T, bà L lập thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và được UBND quận Liên Chiểu cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất khuôn viên sang đất ở đô thị với diện tích 200m². Sau khi chuyển mục đích sử dụng đất, ông T cấp đổi Giấy chứng nhận nêu trên và được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận số BV 621352 ngày 01/12/2014 thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 87, diện tích 3.127,20m², trong đó diện tích đất ở là 600m², diện tích đất trồng cây lâu năm là 2.527,20m². Năm 2015, ông T và bà L xin tách thửa để tặng cho con Nguyễn Thắng C một phần diện tích 693,9m² (trong đó 200m² đất ở và 493,9m² đất trồng cây lâu năm) theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng Công chứng Tâm Tín ngày 12/5/2015, đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận Liên Chiểu chỉnh lý biến động ngày 22/5/2015 và đã hình thành thửa đất mới số 29, tờ bản đồ số 87. Ngoài ra, có tách phần diện tích hiến đất làm lối đi chung là 121,4m² trồng cây lâu năm. Diện tích còn lại theo Giấy chứng nhận số BV 621352 là 400m² đất ở và 1.911,9m² đất trồng cây lâu năm. Việc giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho ông T, bà L cũng như việc đăng ký biến động chuyển mục đích sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất sau khi cấp Giấy chứng nhận là thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định. Do đó, việc yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận cấp cho ông T, bà L là không có cơ sở.

- UBND phường Hòa Khánh Nam trình bày ý kiến tại Công văn số 194/UBND ngày 12/3/2021, như sau: UBND phường Hòa Khánh Nam cho rằng hiện nay UBND phường không có lưu trữ trong Sổ bộ đối với các loại hồ sơ ông T, bà L với ông L, bà H đã chuyển nhượng. Việc này có nhiều nguyên nhân: Do công tác văn

thư lưu trữ của phường chưa có kho nên hồ sơ những năm trước bị mối, mọt, chuột gặm nhấm, hồ sơ ẩm mốc, rách nát. Vì vậy, hầu hết các loại hồ sơ Đơn xin giao đất để xây dựng nhà ở và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thường gọi là giấy tờ 2 lá, 3 lá) gốc hiện nay phường không có lưu trữ trong hồ sơ sổ bộ.

- Ông Hoàng Kiều H trình bày ý kiến tại đơn ngày 04/9/2019 như sau: Ông xác nhận ông và bà N kết hôn năm 2014. Vào ngày 04/12/2009, vợ ông là bà Phạm Thị Thanh N có mua lại căn nhà cấp 4 và đất có diện tích $4,2m \times 21m = 88,2m^2$ của ông Nguyễn Quang L và bà Phạm Thị Bích H. Việc mua bán bằng hình thức viết tay và Hợp đồng ủy quyền có công chứng nên ông xác nhận đây là tài sản riêng của bà N trước thời kỳ hôn nhân và ông hoàn toàn không liên quan gì đến tài sản riêng này của bà N.

- Ông Nguyễn Thắng C trong quá trình giải quyết vụ án đến lúc mở phiên tòa đều vắng mặt và không có bản tự khai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng có quan điểm phát biểu: Tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Phạm Thị Thanh N và yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quang L và bà Phạm Thị Bích H đối với ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị L.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ, UBND phường H, ông Nguyễn Thắng C đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đào Ngọc T, bị đơn là ông Nguyễn Quang L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Kiều H có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định pháp luật.

[1.2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn bà Phạm Thị Thanh N rút yêu cầu nêu tại mục 3 (trang 4) về việc buộc ông T, bà L và ông L, bà H giao toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối

với phần đất mà bà N nhận chuyển nhượng và đang quản lý, sử dụng diện tích đất thực tế. Xét thấy việc rút yêu cầu này là toàn tự nguyện nên HĐXX đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này là đúng quy định pháp luật.

[1.3] Về yêu cầu độc lập của bị đơn: Vì các yêu cầu được nêu tại mục 2, 3, 4 (trang 5) của bị đơn trùng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên ông Nguyễn Quang L, bà Phạm Thị Bích H đã rút các yêu cầu này. Xét thấy việc rút các yêu cầu này là toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên HĐXX đình chỉ giải quyết các yêu cầu này.

[2] Về mặt nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Thanh N đối với bị đơn ông Nguyễn Quang L, bà Phạm Thị Bích H: Ngày 20/6/2000, ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị L có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang L và bà Phạm Thị Bích H diện tích đất 105m² thửa đất số 221A, tờ bản đồ số 6, loại đất thổ cư, địa chỉ tại K144/H71/07 Nguyễn Lương Bằng, tổ 60 phường H Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng thông qua “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” có xác nhận của UBND phường Hòa Khánh, quận Liên Chiểu ngày 20/9/2000. Đây là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, về hình thức, nội dung, mục đích của giao dịch phù hợp với quy định của pháp luật được quy định tại Điều 122, 123, 124 Bộ luật Dân sự năm 2005. Các bên tham gia ký kết đều tự nguyện, không bị ai ép buộc nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2000 ràng buộc với nhau về quyền và nghĩa vụ. Căn cứ vào giấy xác nhận nguồn gốc đất ở và nhà ở đang sử dụng có xác nhận của Chủ tịch UBND phường Hòa Khánh ngày 26/10/1998 và toàn bộ hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận Liên Chiểu cung cấp thì thửa đất 221A, tờ bản đồ số 6 nằm trong thửa đất số 436, tờ bản đồ số 04-03, có diện tích xây dựng 108m²; tổng diện tích sử dụng 120,70m² tọa lạc trên diện tích đất 3127,20m² (đất ở 400m², đất khuôn viên 2727,2m²) đã được UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3404021004 ngày 13/3/2003 đứng tên ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị L. Đến ngày 12/5/2015, ông T và bà L tặng cho con Nguyễn Thắng C một phần diện tích 693,9m² (trong đó 200m² đất ở và 493,9m² đất trồng cây lâu năm) theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng Công chứng Tâm Tín, đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận Liên Chiểu chỉnh lý biến động ngày 22/5/2015. Ngoài ra, có tách phần diện tích hiến đất làm lối đi chung là 121,4m² trồng cây lâu năm. Diện tích còn lại theo Giấy chứng nhận số BV 621352 là 400m² đất ở và 1.911,9m² đất trồng cây lâu năm.

[2.2] Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Nguyễn Quang L, bà Phạm Thị Bích

H đã xây dựng một căn nhà cấp 4 lợp mái tôn, diện tích $4,2m \times 14m = 58,8m^2$ để ở và ông L, bà H đã quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên ổn định, ông T, bà L không có ý kiến gì. Đến ngày 04/12/2009, ông L và bà H chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Thanh N 01 ngôi nhà $4,2m \times 14m = 58,8m^2$; diện tích đất: $4,2m \times 21m = 88,2m^2$ thông qua “Hợp đồng ủy quyền” được công chứng tại Văn phòng Công chứng Ngọc Yến. Quá trình sử dụng, bà N có xây dựng thêm theo kết quả đo đạc của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng tại Sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 30/10/2021 thì hiện nay diện tích đất là $89,3m^2$, diện tích xây dựng là $82,4m^2$.

[2.3] Xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quang L, bà Phạm Thị Bích H với ông Nguyễn Hữu Thu, bà Nguyễn Thị L được UBND phường Hòa Khánh xác nhận vào ngày 20/9/2000. Sau đó ông L, bà H xây dựng nhà ở mãi đến ngày 04/12/2009, ông L, bà H mới chuyển nhượng nhà và đất cho bà N. Mặc dù việc mua bán thể hiện bằng giấy viết tay nhưng bà N đã xây dựng nhà ở ổn định, từ trước đến nay ông T, bà L, ông L, bà H không có ý kiến phản đối gì và ông L, bà H, bà N khi quản lý sử dụng 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. Hiện nay ông L, bà H cũng thống nhất với kết quả đo đạc của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng, không có ý kiến gì về diện tích nhà và đất thực tế mà bà N đang quản lý sử dụng. Đồng thời xét thấy phần diện tích đất này không thuộc phần đất mà ông T, bà L đã tặng cho con trai là Nguyễn Thắng C. Do đó, căn cứ b.3, tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao công nhận “Giấy chuyển nhượng nhà ở” viết tay giữa bà Phạm Thị Thanh N và ông Nguyễn Quang L, bà Phạm Thị Bích H đã ký kết vào ngày 04/12/2009 có hiệu lực pháp luật. Công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà N. Mặc dù việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất của UBND thành phố Đà Nẵng đúng trình tự quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do phần diện tích này đã được ông T, bà L chuyển nhượng cho ông L, bà H nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà L được cấp nên xét thấy cần hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3404021004 ngày 13/3/2003 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị L đối với phần diện tích đất $89,3m^2$. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có bổ sung yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 621352 thửa đất số 18, tờ bản đồ số 87 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 01/12/2014. (Hiện nay Giấy chứng nhận còn lại là $400m^2$ đất ở và $1.911,9m^2$ đất trồng cây lâu năm). Xét thấy việc ông T, bà L đã cấp đổi sang Giấy chứng nhận số BV 621352 nên cần Hủy

Giấy chứng nhận số BV 621352 (hiện nay Giấy chứng nhận còn lại là 400m² đất ở và 1.911,9m² đất trồng cây lâu năm) đối với phần diện tích đất của bà Phạm Thị Thanh N đang quản lý, sử dụng là 89,3m² (đất trồng cây lâu năm), đồng thời với việc cấp lại nên Tòa án không nhất thiết phải đưa Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng vào tham gia với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[3] Xét yêu cầu độc lập của bị đơn ông Nguyễn Quang L và bà Phạm Thị Bích H đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị L: Như đã nhận định trên, mặc dù theo Công văn số 194/UBND ngày 12/3/2021 của UBND phường Hòa Khánh Nam về việc cung cấp tài liệu, chứng cứ cho rằng hầu hết các loại hồ sơ Đơn xin giao đất để xây dựng nhà ở và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gốc hiện nay phường không có lưu trữ trong hồ sơ bộ. Tuy nhiên, hiện nay ông L, bà H cung cấp bản gốc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của UBND phường H Khánh, quận Liên Chiểu ngày 20/9/2000, tại Đơn kiến nghị ngày 11/6/2020 của ông T, bà L thừa nhận có chuyển nhượng và đã thống nhất hủy phần diện tích ông T, bà L đã chuyển nhượng cho ông L, bà H tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của ông bà đã được UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 13/3/2003 và cấp đổi tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 621352 do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 01/12/2014 nên xét công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quang L, bà Phạm Thị Bích H với ông Nguyễn Hữu Thu, bà Nguyễn Thị L được UBND phường Hòa Khánh, quận Liên Chiểu xác nhận ngày 20/9/2000 là có hiệu lực pháp luật.

[4] Đối với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phù hợp với quan điểm của HĐXX nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là 300.000 đồng và yêu cầu độc lập của bị đơn là 300.000 đồng. Tuy nhiên, tại đơn trình bày ngày 21/12/2021 bà N tự nguyện chịu thay cho ông T, bà L 300.000 đồng. Ông L, bà H tự nguyện chịu thay cho ông T, bà L 300.000 đồng.

[6] Chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí giám định đo đạc bà N tự nguyện chịu. Bà N đã nộp tạm ứng 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 5.000.000 đồng chi phí giám định đo đạc. Riêng về chi phí giám định đo đạc là 3.635.000 đồng theo Hóa đơn bán hàng ngày 23/11/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng nên hoàn trả lại cho bà N số tiền 1.365.000 đồng. (Đã giao nhận xong).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 244, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 697, 698, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án Dân sự, Hôn nhân và gia đình; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

I. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Thanh N đối với ông Nguyễn Quang L và bà Phạm Thị Bích H về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận nhà và đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*.

II. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quang L và bà Phạm Thị Bích H đối với ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị L về việc *“Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật”*.

Tuyên xử:

1. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Thanh N:

1.1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu buộc ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Quang L, bà Phạm Thị Bích H giao toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất mà bà Phạm Thị Thanh N nhận chuyển nhượng và đang quản lý, sử dụng diện tích đất thực tế nằm trong thửa đất số 221A, tờ bản đồ số 6, loại đất thổ cư để bà được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

1.2. Công nhận “Giấy chuyển nhượng nhà ở” viết tay giữa vợ chồng ông Nguyễn Quang L, bà Phạm Thị Bích H với bà Phạm Thị Thanh N đã ký kết vào ngày 04/12/2009 có hiệu lực pháp luật.

1.3. Công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích xây dựng 82,4m², diện tích đất 89,3m² (đất trồng cây lâu năm) thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Phạm Thị Thanh N tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3404021004 ngày 13/3/2003 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị L thuộc thửa đất số 436, tờ bản đồ số 04-03 và tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 621352 thửa đất số 18, tờ bản đồ số 87 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 01/12/2014 cho ông Nguyễn

Hữu T và bà Nguyễn Thị L (Sau khi cấp đổi và sau khi tính trừ phần diện tích đất đã tặng cho ông Nguyễn Thắng C. Hiện nay Giấy chứng nhận còn lại là 400m² đất ở và 1.911,9m² đất trồng cây lâu năm). Có tứ cận: Phía Nam giáp đường kiệt; phía Bắc giáp nhà bà Sáu; phía Tây giáp nhà ông Thắng; phía Đông giáp nhà bà Liên tại. (Có sơ đồ cụ thể kèm theo).

Bà Phạm Thị Thanh N được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật.

1.4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3404021004 ngày 13/3/2003 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị L thuộc thửa đất số 436, tờ bản đồ số 04-03, đối với phần diện tích nhà và đất ở thực tế hiện nay theo kết quả đo đạc có diện tích đất 89,3m², diện tích xây dựng 82,4m² mà bà N đang quản lý, sử dụng được nhận chuyển nhượng từ ông L, bà H.

1.5. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 621352 thửa đất số 18, tờ bản đồ số 87 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 01/12/2014 cho ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị L (hiện nay Giấy chứng nhận còn lại là 400m² đất ở và 1.911,9m² đất trồng cây lâu năm) đối với phần diện tích đất của bà Phạm Thị Thanh N đang quản lý, sử dụng là 89,3m² (đất trồng cây lâu năm).

2. Đối với yêu cầu độc lập của bị đơn ông Nguyễn Quang L, bà Phạm Thị Bích H:

2.1. Đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu:

- Công nhận “Giấy chuyển nhượng nhà ở” viết tay giữa vợ chồng ông Nguyễn Quang L, bà Phạm Thị Bích H với bà Phạm Thị Thanh N ký kết vào ngày 04/12/2009 là có hiệu lực pháp luật.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3404021004 ngày 13/3/2003 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị L thuộc thửa đất số 436, tờ bản đồ số 04-03, đối với phần diện tích nhà và đất ở thực tế hiện nay theo kết quả đo đạc có diện tích đất 89,3m², diện tích xây dựng 82,4m² mà bà N đang quản lý, sử dụng được nhận chuyển nhượng từ ông L, bà H.

- Buộc ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị L giao toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất mà bà N nhận chuyển nhượng và đang thực tế quản lý, sử dụng nằm trong thửa đất số 221A, tờ bản đồ số 6, loại đất thổ cư để bà N được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước

có thẩm quyền thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2.2. Công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được UBND phường Hòa Khánh, quận Liên Chiểu xác nhận vào ngày 20/9/2000 giữa ông Nguyễn Quang L, bà Phạm Thị Bích H với ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị L là có hiệu lực pháp luật.

3. Án phí DS-ST:

Bà Phạm Thị Thanh N tự nguyện chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà Phạm Thị Thanh N đã nộp theo biên lai thu số 0004323 ngày 27/4/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Ông Nguyễn Quang L, bà Phạm Thị Bích H tự nguyện chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0002906 ngày 14/6/2021 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng. Hoàn trả lại cho ông L, bà H 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002906 ngày 14/6/2021 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

4. Chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 2.000.000 đồng, bà N tự nguyện chịu nên không đề cập đến (đã nộp và chi xong).

- Chi phí giám định đo đạc: 3.635.000 đồng theo Hóa đơn bán hàng ngày 23/11/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng, bà N tự nguyện chịu tuy nhiên do bà N đã nộp tạm ứng 5.000.000 đồng nên hoàn trả lại cho bà N số tiền 1.365.000 đồng. (Đã giao nhận xong).

5. Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, ngày 22/12/2021.

Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Cục THADS TP. Đà Nẵng;
- Chi cục THADS q. Liên Chiểu, TP. Đà Nẵng;
- Lưu HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Trần Thị Bé