

Bản án số: 51/2020/DS-PT

Ngày: 11/9/2020

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hoài Sơn

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Hiếu

Bà Trần Thị Bé

- 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.

Trong các ngày 10, 11 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 15/2020/DS-ST ngày 10/02/2020, về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 12/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 46/2020/QĐPT-DS ngày 05/5/2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 35/2020/QĐ-PT ngày 25/5/2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 41/2020/QĐ-PT ngày 16/6/2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 47/2020/QĐPT-DS ngày 16/7/2020; Thông báo về việc hoãn phiên tòa số 150/TB-TA ngày 14/8/2020; Thông báo mở lại phiên tòa số 161/TB-TA ngày 28/8/2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn H (Nguyễn Văn H), sinh năm: 1965 và bà Trần Thị Kim C, sinh năm: 1970. Địa chỉ: Thôn Giáng Nam 1, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Trần P, sinh năm: 1961. Cùng địa chỉ: Thôn Giáng Nam 1, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng, (*giấy ủy quyền ngày 25/3/2020*). Có mặt.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Nguyễn S, sinh năm: 1963;

2.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1988;

Ông S, bà H cùng địa chỉ: Thôn Giáng Nam 1, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. (*Ông S ủy quyền cho bà H tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền ngày 14/12/2012*). Bà H có mặt.

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích, hợp pháp cho bị đơn:* Ông Nguyễn Thanh V - Luật sư, Văn phòng luật sư Nguyễn Thanh V thuộc đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: Số 109 đường L, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân xã Hòa P, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: Quốc lộ 1A, thôn Nhơn Thọ 2, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1971;

3.3. Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1974;

3.4. Chị Nguyễn Thị Minh T, sinh năm: 1997;

3.5. Anh Nguyễn Ngọc N, sinh năm 2002;

Ông S, bà H, chị T, anh N cùng địa chỉ: Thôn Tân Hạnh, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của bà H, chị T, anh N:* Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1971. Địa chỉ: Thôn Tân Hạnh, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng, (*giấy ủy quyền ngày 25/3/2020*). Có mặt.

3.6. Ông Trần P, sinh năm: 1961. Địa chỉ: Thôn Giáng Nam 1, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

3.7. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm: 1992;

3.8. Chị Nguyễn Thị Thúy K, sinh năm: 1997;

Anh T, chị K cùng địa chỉ: Thôn Giáng Nam 1, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của anh T, chị K:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1988. Địa chỉ: Thôn Giáng Nam 1, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. (*Anh T ủy quyền cho bà H tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền ngày*

13/8/2013; Chị K ủy quyền cho bà H tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền ngày 13/5/2020). Có mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Đinh Viết D. Địa chỉ công tác: Ủy ban nhân dân xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

4.2. Ông Lê Thanh Minh - Nguyên Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H. Địa chỉ: Thôn Nhơn Thọ 2, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

4.3. Ông Đặng Minh Thuận - Nguyên là đội trưởng sản xuất số 14, hợp tác xã nông nghiệp Hc. Địa chỉ: Thôn Giáng Nam 1, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn S và bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

** Tại đơn khởi kiện ngày 28/9/2012 và quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần P trình bày:*

Ngày 03/01/1995, vợ chồng ông Nguyễn S và bà Hứa Tuyết Y có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Kim C quyền sử dụng 350m² đất thuộc thửa số 925, tờ bản đồ số 4, loại đất thổ cư được UBND huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng cấp theo Quyết định số 46/QĐ-UB ngày 07/01/1991 (thửa đất này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 823733 ngày 22/7/1994 diện tích 338m², đất thổ cư thuộc thửa 233, tờ bản đồ số 8 đứng tên ông Nguyễn S). Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang xác nhận ngày 11/01/1995; đất có tứ cận: phía Bắc giáp đường đi hương thôn; phía Nam giáp T/c ông Bùi Văn Giáo; phía Tây giáp T/c ông Bùi Văn Tâm; phía Đông giáp đường đi hương thôn.

Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông H, bà C không ở nên đã chuyển giao lại thửa đất trên cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị Hồng H với giá 05 chỉ vàng. Ông S và bà H đã làm nhà, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế nhà đất và ở ổn định từ năm 1996 đến nay. Hiện thửa đất trên vẫn chưa được chuyển quyền sử dụng đất vì ông S không thực hiện theo thỏa thuận như trước đây cho vợ chồng ông H, bà C.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn S, bà Nguyễn Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đồng thừa kế của bà Hứa Tuyết Y phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/01/1995 được UBND xã Hòa Phước chứng thực ngày 11/01/1995 đối với thửa số 233, tờ bản

đồ số 8, diện tích 338m² loại đất thổ cư tại thôn Tân Hạnh, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Sau khi công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ diện tích tại thửa đất trên lại cho bên thứ ba là ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị Hồng H.

** Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn S là bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Năm 1994, nhà nước cấp cho cha mẹ bà là ông Nguyễn S, bà Hứa Tuyết Y thửa đất số 233, tờ bản đồ số 8 tại thôn Tân Hạnh, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Nhưng cha mẹ bà không có ở đó và có mong muốn xin về gần quê nên đã gặp ông Trần P nhờ xin giúp để được cấp lô đất khác tại thôn Giáng Nam, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Năm 1995, nhà nước cấp cho gia đình bà thêm 01 lô đất tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 9, diện tích 1000m² tại thôn Giáng Nam 1, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng, nhưng lô đất này chỉ có Quyết định cấp đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên gia đình bà và ông Trần P có thỏa thuận là ông P sẽ có trách nhiệm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lô đất tại Giáng Nam 1 cho gia đình bà, đổi lại ông S, bà Y sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất tại thôn Tân Hạnh, xã Hòa Phước cho ông P. Việc thỏa thuận này là bằng miệng, hoàn toàn không có việc làm Giấy thỏa thuận chuyển quyền thửa đất số 925, tờ bản đồ số 4 theo Quyết định số 46/QĐ-UB ngày 07/01/1991, loại đất thổ cư tại thôn Tân Hạnh, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng giữa cha mẹ bà với vợ chồng ông H, bà C. Giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất cho ông H, bà C có chữ ký của ông S, bà Y là giả mạo, không phải của cha mẹ bà lập ra và cha mẹ bà chưa bao giờ có thỏa thuận nào khác với ông H, bà C mà chỉ thỏa thuận với ông P.

Năm 2003 - 2004, gia đình bà đã giao các loại giấy tờ có liên quan đến lô đất tại thôn Giáng Nam cho ông P và hối thúc việc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời có đơn gửi UBND xã Hòa Phước yêu cầu giải quyết nhưng ông Phước vẫn không thực hiện, cả khi có giấy báo nộp thuế, gia đình bà cũng báo ông P đến nhưng ông P vẫn không nộp. Năm 2010, gia đình bà đã được Nhà nước cấp 200m² đất ở tại nông thôn, còn lại là đất hoang.

Năm 2000, mẹ bà là bà Hứa Tuyết Y bị bệnh và chết. Cha mẹ bà có 03 người con gồm: Bà (Nguyễn Thị H), Nguyễn Văn T và Nguyễn Thị Thúy K. Ông, bà ngoại đều đã chết.

Sau khi ông H, bà C khởi kiện, lúc đầu bà cho rằng nếu các bên đồng ý thỏa thuận thì gia đình bà đồng ý cắt cho ông S, bà H 100m² đất gắn liền với nhà. Nếu

không thỏa thuận được thì gia đình bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà C về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 233, tờ bản đồ số 8, diện tích 338m² loại đất thổ cư tại thôn Tân Hạnh, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng cho vợ chồng ông H, bà C. Tại phiên tòa, bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà C.

Ngày 08/12/2017, bà H có đơn yêu cầu phản tố với nội dung: Bà yêu cầu Tòa án tuyên bố giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/01/1995 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Kim C và ông Nguyễn S, bà Hứa Tuyết Y vô hiệu; yêu cầu tháo dỡ vật kiến trúc trên đất tại thửa số 233, tờ bản đồ số 8, diện tích 338m² tại thôn Tân Hạnh, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng để trả lại đất cho gia đình bà. Việc đền bù cho việc tháo dỡ là do phía nguyên đơn chi trả do lỗi của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc S, bà không đồng ý vì giữa gia đình bà và ông S không có ký hợp đồng chuyển nhượng, giữa ông H, bà C ký hợp đồng với ông S, bà H dựa trên hợp đồng giả tạo nên vô hiệu, không có giá trị pháp lý. Gia đình bà không có lỗi, bên có lỗi phải bồi thường cho ông S, bà H.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+ Ông Nguyễn Ngọc S - đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng H, chị Nguyễn Thị Minh T, người giám hộ của anh Nguyễn Ngọc N trình bày:

Vào năm 1996, ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị Kim C chuyển nhượng thửa đất số 233, tờ bản đồ số 8, diện tích 350m² tại thôn Tân Hạnh, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng cho vợ chồng ông, với giá 05 chỉ vàng, vợ chồng ông đã đưa đủ tiền vàng cho vợ chồng ông H, hai bên có viết giấy giao quyền sử dụng đất ngày 27/3/1996 (hiện không còn bản gốc). Năm 1996, vợ chồng ông đã xây nhà trên đất nhưng không ai có ý kiến gì và các cơ quan chức năng cũng không xử phạt hành chính.

Vợ chồng ông ở ổn định từ đó đến nay và nộp thuế cho nhà nước đầy đủ từ năm 1999 đến năm 2014, sau đó gia đình ông S không cho gia đình ông nộp nữa cho đến nay, tuy nhiên về thực tế ông S có nộp thuế hay không thì ông không rõ. Nay ông H, bà C yêu cầu ông S, bà H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (con của bà Y) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông thống nhất với yêu cầu của ông H, bà C.

Ngày 15/7/2019, ông Nguyễn Ngọc S có đơn yêu cầu độc lập với nội dung: Ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông (là

Nguyễn Ngọc S), bà Nguyễn Thị Hồng H với ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Kim C ngày 27/3/1996 và tài sản trên đất là của gia đình ông.

+ Ông Trần P trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày mà ông là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Kim C) đã trình bày ở trên.

+ Bà Nguyễn Thị H là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thúy K trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của bà ở trên.

+ Bà Nguyễn Thị Hồng H, cũng là người giám hộ của anh Nguyễn Ngọc N trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của chồng là ông Nguyễn Ngọc S.

+ Ủy ban nhân dân xã Hòa P trong quá trình giải quyết vụ án đã có văn bản trình ý kiến như sau: Qua kiểm tra thửa đất số 233, tờ bản đồ số 8, diện tích 338m² tại thôn Tân Hạnh, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng hiện nay vợ chồng ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị Hồng H đang sử dụng, quản lý. Thửa đất này có nguồn gốc là của vợ chồng ông Nguyễn S và bà Hứa Tuyết Y được UBND huyện Hòa Vang cấp theo Quyết định số 46/QĐ-UB ngày 07/01/1991, đến ngày 22/7/1994 được UBND huyện Hòa Vang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 823733 thửa đất số 233, tờ bản đồ số 8 đứng tên ông Nguyễn S.

Theo Giấy thỏa thuận về việc chuyển quyền sử dụng đất vào ngày 03/01/1995 của ông Nguyễn S, bà Hứa Tuyết Y với ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Kim C đã được UBND xã Hòa Phước xác nhận ngày 11/01/1995. Sau đó ông H, bà C chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị Hồng H nhưng không có công chứng, chứng thực của cấp có thẩm quyền. Ông S, bà H đã làm nhà trên thửa đất này và ở từ năm 1996 cho đến nay và đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thuế nhà đất từ năm 1999 theo thông báo xác nhận nghĩa vụ thuế nhà đất số 2193/TB-CCT ngày 10/8/2011 của Chi cục Thuế huyện Hòa Vang.

Quá trình sử dụng vào ngày 01/9/2014, Ủy ban nhân dân xã Hòa Phước có lập biên bản về việc xây dựng của ông S trên thửa đất tranh chấp.

* Theo kết quả đo đạc của của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Đà Nẵng, diện tích đất thực tế ông S đang sử dụng là 364.5m² nhiều hơn trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Sưu là 26.5m². Các bên đương sự thống nhất với diện tích đất thực tế và không có ý kiến gì.

* Tại phiên tòa mở ngày 29/11/2019, bị đơn cung cấp cho Tòa án 01 USB có hình ảnh và đoạn hội thoại, theo giải trình của bà H là cuộc nói chuyện giữa bà, ông S với ông Đặng Minh T nguyên đội trưởng đội sản xuất số 14 hợp tác xã nông nghiệp Hòa Phước.

** Với nội dung trên tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 12/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện H, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:*

Căn cứ: Điều 31 Luật đất đai năm 1993; các Điều 131, 133, 691, 693, 705, 707, 708 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 83 Bộ luật tố tụng dân sự 2004 sửa đổi, bổ sung năm 2011; các Điều 95, 147, 157, 165, 227, 229, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Kim C đối với ông Nguyễn S, bà Nguyễn Thị H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Nguyễn S; bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Thúy K (các con của bà Hứa Tuyết Y) giao quyền sử dụng thửa đất số 233, tờ bản đồ số 8 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 823733 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 22/7/1994 đứng tên ông Nguyễn Sửu tọa lạc tại thôn Tân Hạnh, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng cho ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Kim C.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy thỏa thuận về việc chuyển quyền sử dụng đất) ngày 03/01/1995, được Ủy ban nhân dân xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng xác nhận ngày 11/01/1995 giữa ông Nguyễn S, bà Hứa Tuyết Y với ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Kim C có hiệu lực pháp luật. Ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Kim C được quyền sử dụng thửa đất số 233, tờ bản đồ số 8, diện tích 338m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 823733 do Ủy ban nhân dân huyện Hòa Vang cấp ngày 22/7/1994 đứng tên ông Nguyễn S tọa lạc tại thôn Tân Hạnh, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc S về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy giao quyền sử dụng) ngày 27/3/1996 giữa ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị Hồng H với ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Kim C có hiệu lực pháp luật.

Công nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Kim C về việc giao quyền sử dụng thửa đất số 233, tờ bản đồ số 8, diện tích 338m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 823733 do Ủy ban nhân dân huyện Hòa Vang cấp ngày 22/7/1994 đứng tên ông Nguyễn S tọa lạc tại thôn Tân Hạnh, xã Hòa Phước, huyện

Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng được Hội đồng xét xử chấp nhận tại mục 2 phần Quyết định của Bản án này cho ông Nguyễn Ngọc S và bà Nguyễn Thị Hồng H.

Diện tích đất ông S, bà H được quyền sử dụng là 338m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 823733 do Ủy ban nhân dân huyện Hòa Vang cấp ngày 22/7/1994 đứng tên ông Nguyễn S. Tạm giao 26,5m² đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, bà H sử dụng, (tổng diện tích đất ông S, bà H sử dụng là 364,5m²), có tứ cận như sau: Bắc giáp: Đường bê tông (đường đi hương thôn cũ), dài 18,95m; Nam giáp: Đất thổ cư của bà Lê Thị Thủy, dài 22,54m; Tây giáp: Đất ông Bùi Văn Tâm (đã chuyển cho nhiều chủ), dài 16,07m; Đông giáp: Đường bê tông (đường đi hương thôn cũ), dài 18,55m.

Ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị Hồng H được quyền sở hữu tất cả các tài sản trên đất. (Có sơ đồ kèm theo).

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/01/1995, được Ủy ban nhân dân xã Hòa Phước xác nhận ngày 11/01/1995 giữa ông Nguyễn S, bà Hứa Tuyết Y với ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Kim C là vô hiệu.

5. Ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị Hồng H có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn S; bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thúy K (các con của bà Hứa Tuyết Y) có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho phù hợp theo quy định của pháp luật.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng (một triệu đồng), ông S đã nộp và chi xong. Ông H, bà C có nghĩa vụ trả lại cho ông S.

7. Chi phí thẩm định giá tài sản là 11.032.000 đồng (mười một triệu không trăm ba mươi hai ngàn đồng); trong đó ông H, bà C nộp 3.032.000 đồng, bà H nộp 8.000.000 đồng đã chi xong. Ông S, bà H phải trả lại cho ông H, bà C 3.032.000đ (ba triệu không trăm ba mươi hai ngàn đồng).

8. Chi phí đo đạc bản đồ 2.121.000 đồng (hai triệu một trăm hai mươi một ngàn đồng), ông S đã nộp và chi xong. Ông H, bà C có nghĩa vụ trả lại cho ông S.

9. Về án phí:

+ Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn S phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí sơ thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006213 ngày 12/12/2017 và 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm

theo biên lai thu số 0005266 ngày 24/9/2013 đều của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Vang. Bà H, ông S phải nộp thêm 100.000 đồng (một trăm ngàn đồng).

+ Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Kim C phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí 1.750.000 đồng theo biên lai thu số 0004560 ngày 19/10/2012 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Vang. Hoàn trả lại cho ông H, bà C 1.450.000 đồng (một triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng).

+ Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Ngọc S 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002415 ngày 18/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Vang.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, trong hạn luật định bị đơn ông Nguyễn S và bà Nguyễn Thị H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 12/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện H, thành phố Đà Nẵng, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Kim C và tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 03/01/1995 giữa ông Nguyễn S, bà Hứa Tuyết Y với ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Kim C là vô hiệu; Buộc ông Nguyễn Ngọc S và bà Nguyễn Thị Hồng H tháo dỡ nhà và vật kiến trúc trả lại toàn bộ diện tích đất 364.5m² tại thửa đất số 233, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại thôn Tân Hạnh, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng cho gia đình ông bà. Còn hậu quả tuyên hợp đồng vô hiệu là do nguyên đơn chịu vì đã làm giả giấy tờ bán đất trái phép cho người khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị H thay đổi kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 12/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện H theo hướng chấp nhận đơn kháng cáo ngày 20/12/2020 của bị đơn và chấp nhận đơn yêu cầu phản tố ngày 08/12/2017 của bị đơn. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Kim C. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn S, bà Hứa Tuyết Y với ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị Kim C ngày 03/01/1995 là vô hiệu. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị Hồng H. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (theo giấy giao quyền sử dụng đất) giữa ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Kim C với ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị Hồng H ngày 27/03/1996 là không có giá trị pháp lý. Giải quyết hậu quả pháp lý do tuyên bố Hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Nguyễn Ngọc S và bà Nguyễn Thị Hồng H tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc xây dựng trái phép trên thửa đất số 233, tờ bản đồ số 8, diện tích 338m² theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số C823733 ngày 22/07/1994 để giao trả toàn bộ thửa đất này cho người có chủ quyền sử dụng đất hợp pháp là ông Nguyễn S và các đồng thừa kế của bà Hứa Tuyết Y.

Luật sư Nguyễn Thanh V là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn thống nhất với kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn S và bà Nguyễn Thị H cũng như các nội dung đề nghị khác của bị đơn.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những 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. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã H và người làm chứng không tham gia phiên tòa là chưa thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 72, 78 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm và nội dung:

- Về tên, họ và nhân thân của ông Nguyễn H: Xuyên suốt quá trình giải quyết vụ án thì việc xác định tên của ông Nguyễn H hay ông Nguyễn Văn H là không có sự đồng nhất. Theo “Giấy thỏa thuận về việc chuyển quyền sử dụng đất” ngày 03/01/1995 giữa các đương sự thì người nhận chuyển quyền sử dụng đất là ông Nguyễn Văn H, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm có Đơn xin chứng nhận của ông Nguyễn Hùng (BL 25) được Công an xã Hòa Phước xác nhận ngày 07/12/2012 thể hiện với nội dung: Ông Nguyễn H và ông Nguyễn Văn H là một. Tuy nhiên, theo quy định thì cơ quan Công an cấp xã chỉ có chức năng quản lý về nhân khẩu, không có thẩm quyền chứng thực về hộ tịch. Vụ án trên đã được thụ lý từ năm 2012 và đến ngày 07/7/2017 bị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 25/2014/DSPT của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng và Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2013/DSST ngày 04/9/2013 của Tòa án nhân dân huyện H, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DSST ngày 12/12/2019 thì nội dung mâu thuẫn này không được Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và đánh giá trong bản án đối với họ tên của ông Nguyễn Văn H và Nguyễn H, đây là thiếu sót của bản án sơ thẩm. Ở giai đoạn phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp Đơn xác nhận nhân thân có nội dung ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn H trong giấy thỏa thuận cũng như trong đơn khởi kiện được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực chữ ký vào ngày 21/7/2020 là một, xét thấy mặc dù cơ quan hộ tịch của cấp cơ sở là UBND xã không xác nhận việc nhân thân của ông Nguyễn H nhưng chứng thực ông Nguyễn H cam đoan đã hiểu, tự

chịu trách nhiệm về nội dung của giấy tờ này đã ký vào giấy tờ, văn bản này trước mặt trước người trực tiếp nhận hồ sơ, như vậy là đảm bảo. Mặt khác, nguyên đơn trong vụ án là ông H và bà C có quan hệ hôn nhân, hơn nữa theo Giấy thỏa thuận ngày 03/01/1995 và trong quá trình giải quyết vụ án từ năm 2012 đến nay thì đồng nguyên đơn đều có địa chỉ tại Thôn Giáng Nam 1, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng và nội dung này được người đại diện của nguyên đơn trả lời công khai trong quá trình xét hỏi tại phiên tòa. Do đó, xem xét toàn diện các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như quá trình giải quyết và tại phiên tòa thì có căn cứ xác định ông Nguyễn H hay ông Nguyễn Văn H là chỉ một người. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm khi bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo vì cho rằng ông H không có tư cách khởi kiện nhưng sau đó thay đổi yêu cầu chỉ đề nghị xem xét đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật hay không, như vậy đồng nghĩa với việc ông Nguyễn H và ông Nguyễn Văn H là một người.

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn S và bà Nguyễn Thị H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 12/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện H, thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã H; người làm chứng gồm các ông: Lê Thanh M, Đinh Viết D, Đặng Minh T được Tòa án tổng đạt, triệu tập hợp lệ nhưng tại phiên tòa vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã H và người làm chứng trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 16/7/2020, bà Nguyễn Thị H và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho rằng ông Nguyễn H không có tư cách tham gia tố tụng vì theo Đơn khởi kiện có tại hồ sơ vụ án và Giấy thỏa thuận về việc chuyển quyền sử dụng đất ngày 03/01/1995 mang tên ông Nguyễn Văn H nhưng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay bị đơn bà Nguyễn Thị H thay đổi yêu cầu chỉ đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật hay không, như vậy đồng nghĩa với việc ông Nguyễn H và ông Nguyễn Văn H là một người. Trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm thì ông Nguyễn H có Đơn xin chứng nhận được Công an xã Hòa Phước xác nhận ngày 07/12/2012 (bút lục 25) như sau: Ông Nguyễn H - sinh năm 1965, hiện có Hộ khẩu thường trú tại Giáng Nam 1, Hòa Phước, Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng và ông Nguyễn Văn H là một. Đồng thời, vụ

án trên được Tòa án nhân dân huyện H thụ lý từ năm 2012 và ngày 07/7/2017 bị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy các Bản án dân sự phúc thẩm số 25/2014/DSPT của Tòa án nhân dân cấp thành phố Đà Nẵng và Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2013/DSST ngày 04/9/2013 của Tòa án nhân dân huyện H, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm. Ngày 04/10/2017, Tòa án nhân dân huyện H đã thụ lý giải quyết lại và tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DSST ngày 12/12/2019 thì nội dung mâu thuẫn về họ tên của ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn H không được Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và đánh giá trong bản án, việc không được đánh giá ghi nhận trong bản án là thiếu sót. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp Đơn xác nhận nhân thân được Ủy ban nhân dân xã Hòa Phước chứng thực chữ ký ngày 21/7/2020 về việc ông Nguyễn H cam đoan đã hiểu, tự chịu trách nhiệm về nội dung của giấy tờ này đã ký vào giấy tờ, văn bản này trước mặt trước người trực tiếp nhận hồ sơ có nội dung ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn H trong giấy thỏa cũng như trong đơn khởi kiện. Mặt khác, trong vụ án về phía nguyên đơn là ông Nguyễn H cũng như ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị Kim C là có quan hệ hôn nhân, có địa chỉ tại Giấy thỏa thuận về việc chuyển quyền sử dụng đất ngày 03/01/1995 và trong quá trình giải quyết vụ án từ năm 2012 đến nay thì nguyên đơn có địa chỉ tại Thôn Giáng Nam 1, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Xem xét toàn diện các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thì có căn cứ xác định ông Nguyễn H và ông Nguyễn Văn H là một người.

[2] Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn S và bà Nguyễn Thị H, thì thấy:

[2.1] Nguồn gốc thửa đất số 233, tờ bản đồ số 8, diện tích 338m² tại thôn Tân Hạnh, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng đứng tên ông Nguyễn S được Ủy ban nhân dân huyện Hòa Vang, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng (cũ) giao cho vợ chồng ông Nguyễn S, bà Hứa Tuyết Y (chết năm 2000) vào ngày 07/01/1991 theo Quyết định số 46/QĐ-UB có diện tích 198m², thửa đất số 925, tờ bản đồ số 4 để xây dựng nhà ở. Tuy nhiên, khi tiến hành thủ tục đăng ký kê khai theo Nghị định 60/CP qua đo đạc thực tế, ông Sửu và bà Yến được Ủy ban nhân dân huyện Hòa Vang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 823733 ngày 22/7/1994, có thửa đất số 233, tờ bản đồ số 8, diện tích 338m², loại đất thổ cư. Theo Công văn số 16/TNMT ngày 14/01/2014 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng thì hai thửa đất trên là cùng một thửa.

Theo ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị Kim C thì thửa đất trên đã được vợ chồng ông S, bà Y thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà theo “*Giấy thỏa thuận về việc chuyển quyền sử dụng đất*” ngày 03/01/1995, đã được UBND xã Hòa

Phước, huyện Hòa Vang xác nhận ngày 11/01/1995. Sau đó, vợ chồng ông bà chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc S và bà Nguyễn Thị Hồng H theo “*Giấy giao quyền sử dụng đất*” ngày 27/3/1996. Tuy việc chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực của cấp có thẩm quyền nhưng ông S và bà H đã làm nhà trên diện tích đó và ở ổn định từ năm 1996. Đồng thời đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế từ năm 1999 đến nay.

Ông S và các con của ông S, bà Y (là bà H, ông T, bà K) không thừa nhận việc chuyển nhượng giữa ông S, bà Y với ông H, bà C mà cho rằng có sự thỏa thuận miệng với ông Trần P (anh ruột của bà C) với vợ chồng ông S là sẽ giao quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 233, tờ bản đồ số 8, thôn Tân Hạnh, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang cho ông P với điều kiện ông P phải làm thủ tục để vợ chồng ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 01 lô đất khác (đã có quyết định) tại thôn Giáng Nam 1, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang nhưng ông P không thực hiện đúng cam kết nên vợ chồng ông S từ chối không đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng. Ông S, bà H xác định “*Giấy thỏa thuận về việc chuyển quyền sử dụng đất*” ngày 03/01/1995 là giả mạo, chữ ký của ông S, bà Y không do ông S, bà Y ký mà do ông P giả mạo. Còn ông Trần P thì không thừa nhận có việc thỏa thuận miệng như vợ chồng ông S khai mà cho rằng “*Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” trên có chữ ký của vợ chồng ông S và vợ chồng ông H, bà C, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Hòa Phước là hợp pháp.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm đã tiến hành giám định chữ ký bà Hứa Tuyết Y theo đơn đề nghị của bà Hà ngày 17/12/2012 nhưng Phòng kỹ thuật hình sự Công an thành phố Đà Nẵng đã xác định chữ ký bà Y quá mờ không thể hiện rõ và yêu cầu cung cấp bản gốc chữ ký của bà Y nhưng bà H không cung cấp được. Ngày 20/5/2019, bà H tiếp tục có đơn đề nghị giám định chữ ký và chữ viết của ông Nguyễn S trên “*Giấy thỏa thuận về việc chuyển quyền sử dụng đất*” ngày 03/01/1995, Tòa án sơ thẩm đã trưng cầu giám định chữ ký và chữ viết của ông S nhưng các đương sự không cung cấp được bản gốc “*Giấy thỏa thuận về việc chuyển quyền sử dụng đất*” ngày 03/01/1995 nên Phòng kỹ thuật hình sự Công an thành phố Đà Nẵng có văn bản số 269/KTHS(Đ3) trả lời từ chối giám định, vì chữ ký và chữ viết ông S từ được photocopy, không phải chữ ký và chữ viết trực tiếp nên không đảm bảo để kết luận giám định và không tiến hành được việc giám định chữ ký, chữ viết của ông S (bl 440). Bị đơn cũng đã tố cáo ông Trần P có hành vi giả chữ ký của ông Nguyễn S, bà Hứa Tuyết Y nhưng Công an huyện Hòa Vang đã có Thông báo số 150/TB-CSKT ngày 14/12/2018 xác định vụ việc này là tranh chấp dân sự (bl 387).

Tòa án sơ thẩm đã tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ là bản gốc “*Giấy thỏa thuận về việc chuyển quyền sử dụng đất*” ngày 03/01/1995 nhưng đến nay các đương

sự không còn lưu giữ bản gốc, chỉ có bản sao từ bản chính được Ủy ban nhân dân xã Hòa Phước chứng thực ngày 26/11/2010. Ông Nguyễn Ngọc S cũng đã có đơn báo mất giấy tờ được Công an xã Hòa Phước xác nhận ngày 24/8/2011. Ủy ban nhân dân xã Hòa Phước cũng xác nhận là không lưu bản chính cũng như bản photo có chứng thực ngày 26/11/2010 đối với “*Giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất*” ngày 03/01/1995. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, Ủy ban nhân dân xã Hòa Phước có Văn bản số 187/UBND-VP ngày 08/9/2020 trả lời đơn xin sao lục hồ sơ đối với “*Giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất*” ngày 03/01/1995, có số chứng thực 2089, quyển số 01SCT/BS ngày 26/11/2010 thì qua kiểm tra, thời gian lưu trữ thì hồ sơ trên đã bị thất lạc không còn lưu trữ tại kho lưu trữ của Ủy ban nhân dân xã Hòa Phước.

Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu khác thì thể hiện: Tại Biên bản xác minh ngày 27/8/2013 ông Đinh Viết D là cán bộ quản lý ruộng đất tại xã Hòa Phước thời điểm năm 1995 xác nhận là có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn S và vợ chồng ông Nguyễn Văn H tại thôn Tân Hạnh, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, được ông D xác nhận, đề nghị vào ngày 03/01/1995, đến ngày 11/01/1995 được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Hòa Phước là ông Lê Thanh Minh xác nhận (*blục số 129*); Tại Biên bản xác minh ngày 14/5/2013, ông Võ Trần Minh L - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Hòa Phước xác định bản sao “*Giấy thỏa thuận về việc chuyển quyền sử dụng đất*” ngày 03/01/1995 được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Hòa Phước là ông Lê Thanh M xác nhận ngày 11/01/1995 là căn cứ vào bản gốc “*Giấy thỏa thuận về việc chuyển quyền sử dụng đất*” được xuất trình khi chứng thực (*blục 84*); Tại Biên bản lấy lời khai ngày 23/5/2018 đối với ông Lê Thanh M, nguyên Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Hòa Phước là người trước đây ký xác nhận chứng thực vào giấy thỏa thuận này khai nhận: Ông đã chứng thực chữ ký cũng như toàn bộ sự việc thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn S, bà Hứa Tuyết Y và ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Kim C, tại buổi thỏa thuận các đương sự hoàn toàn minh mẫn, đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không bị ép buộc, hoàn toàn tự nguyện, việc chứng thực giấy thỏa thuận trên là đúng quy định của pháp luật (*blục 319*); Tại giấy xác nhận ngày 28/10/2019, ông Đặng Minh T nguyên là Đội trưởng Đội sản xuất số 14, hợp tác xã nông nghiệp Hòa Phước xác nhận là vợ chồng ông Nguyễn S, bà Hứa Tuyết Y được nhà nước cấp đất ở thôn Tân Hạnh, ông S không thích ở mà muốn về quê Giáng Nam xin đất ở nên qua trao đổi ông S, bà Y ông T biết rõ thêm ông S xin đất Giáng Nam thì phải trả lại đất ở thôn Tân Hạnh và đã được Ủy ban nhân dân xã, hợp tác xã đồng ý nên ông T đã ký chuyển cho ông Sửu, bà Yến xin đất thuộc đất hoang của thôn Giáng Nam do đội sản xuất 14 quản lý và đó là thửa đất vợ chồng ông S đang ở, còn đất tại Tân Hạnh, ông S, bà Y đã chuyển nhượng cho người khác (*blục 518*).

Do vậy, “*Giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất*” ngày 03/01/1995 do nguyên đơn cung cấp được Ủy ban nhân dân xã Hòa Phước chứng thực sao y ngày 26/11/2010 được xem là chứng cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự và được Hội đồng xét xử xem xét khi giải quyết vụ án.

Như vậy, có cơ sở xác định vợ chồng ông S, bà Y đã thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 233, tờ bản đồ số 8, diện tích 338m² đất thổ cư tại thôn Tân Hạnh, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng cho vợ chồng ông H, bà C theo “*Giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất*” ngày 03/01/1995 được Ủy ban nhân dân xã Hòa Phước xác nhận ngày 11/01/1995.

[3.2] Đối với việc nhận chuyển nhượng đất của ông S thì thấy: Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông S và bà Y, đến ngày 27/3/1996 vợ chồng ông H, bà C đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông S, bà H với giá 05 chỉ vàng theo “*Giấy giao quyền quyền sử dụng đất*” ngày 27/3/1996. Việc chuyển nhượng giữa ông H, bà C với ông S, bà H tuy không có công chứng, chứng thực của cấp có thẩm quyền nhưng các bên cũng đồng ý, không có tranh chấp gì và thực tế là sau khi nhận chuyển nhượng ông S, bà H đã làm nhà trên diện tích đất đó và ở ổn định từ năm 1996 cho đến nay, đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế đối với quyền sử dụng đất và như xác nhận của Chi cục thuế huyện Hòa Vang theo Thông báo xác nhận nghĩa vụ thuế nhà đất số 2193/TB-CCT ngày 10/8/2011 là ông Sơn đã thực hiện đầy đủ của đủ nghĩa vụ thuế từ năm 1999 đến nay. Thực tế, khi ông S và bà H tiến hành làm nhà thì ông S và bà Y, các con của ông S và bà Y cũng như ông H và bà C hay cá nhân, tổ chức khác cũng không có tranh chấp, khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã Hòa Phước và cơ quan có thẩm quyền. Ngày 02/11/2011, Ủy ban nhân dân xã Hòa Phước giải quyết tranh chấp là trên cơ sở đề nghị của ông H và bà C chứ không phải do gia đình ông S hay tổ chức, cá nhân nào khác.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/12/2012 thì hiện nay trên diện tích đất tranh chấp vợ chồng ông S đã xây dựng 01 ngôi nhà trệt, mái ngói, toilet, nền gạch men + xi măng, điện nước nổi, diện tích 56,42m²; hiên mái tôn, nền xi măng, diện tích 34,58m²; móng gạch phía trước hiên, chuồng heo diện tích 6m²; chuồng vịt lộn tôn, diện tích 21,09m²; hàng rào gạch xây 110, cao 40cm, lưới B40 phủ hai mặt. Căn cứ vào điểm a, b.3 tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì 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. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H và bà C đối với ông

Nguyễn S và bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thúy K về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 03/01/1995, để làm căn cứ công nhận cho ông S và bà H được quyền sử dụng đối với thửa đất số 233, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại thôn Tân Hạnh, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 823733 do Ủy ban nhân dân huyện Hòa Vang cấp ngày 22/7/1994 đứng tên ông Nguyễn S.

Tòa án cấp sơ thẩm, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy thỏa thuận về việc chuyển quyền sử dụng đất ngày 03/01/1995, được Ủy ban nhân dân xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng xác nhận ngày 11/01/1995 giữa ông Nguyễn S, bà Hứa Tuyết Y với ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Kim C có hiệu lực pháp luật là có căn cứ. Tuy nhiên tại phần quyết định bản án sơ thẩm buộc ông Nguyễn S và bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Thúy K giao quyền sử dụng đối với thửa đất số 233, tờ bản đồ số 8 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 823733 do Ủy ban nhân dân huyện Hòa Vang cấp ngày 22/7/1994 cho ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Kim C và công nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Kim C về việc tiếp tục giao quyền sử dụng thửa đất nói trên cho vợ chồng ông S và bà H là chưa phù hợp, vì hiện nay vợ chồng ông S và bà H đang quản lý, sử dụng nhà đất các bên tranh chấp. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm điều chỉnh nội dung này.

Theo kết quả đo đạc của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng thì diện tích đất thực tế hiện nay ông S và bà H đang quản lý, sử dụng là 364.5m², trong khi đó tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 823733 do UBND huyện hòa Vang cấp ngày 22/7/1994 đối với thửa đất số 233, tờ bản đồ số 8 đứng tên ông Nguyễn S thì diện tích đất 338m², do đó Hội đồng xét xử không xem xét đối với phần diện tích đất 26.5m² dư so với giấy chứng nhận. Diện tích đất ông S, bà H đang sử dụng có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đường bê tông (đường đi hương thôn cũ), dài 18.95m; phía Nam giáp đất thổ cư của bà Lê Thị Thủy, dài 22.54m; phía Tây giáp đất ông Bùi Văn Tâm (đã chuyển cho nhiều chủ), dài 16.07m; phía Đông giáp đường bê tông (đường đi hương thôn cũ), dài 18.55m.

Đối với các tài sản trên đất, các đương sự đều xác định của ông S, bà H nên ông S, bà H được quyền sở hữu, quản lý các tài sản trên đất.

[3.3] Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn S, bà Hứa Tuyết Y với ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Kim C ngày 03/01/1995; Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy giao quyền sử dụng giữa ông

Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Kim C với ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị Hồng H ngày 27/03/1996 không có giá trị pháp lý cũng như việc giải quyết hậu quả pháp lý do tuyên bố Hợp đồng vô hiệu, buộc ông Nguyễn Ngọc S và bà Nguyễn Thị Hồng H tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc xây dựng trái phép trên thửa đất số 233, tờ bản đồ số 8, diện tích 338m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C823733 ngày 22/07/1994 để giao trả toàn bộ thửa đất cho ông Nguyễn S và các đồng thừa kế của bà Hứa Tuyết Y.

[3.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, không có tình tiết, chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án và kết quả Bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 12/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện H, thành phố Đà Nẵng như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

[4] Về chi phí tố tụng:

[4.1] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng, ông Sơn đã nộp và chi xong. Do chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông S nên ông H, bà C phải trả lại cho ông S.

[4.2] Chi phí định giá tài sản là 11.032.000 đồng; trong đó ông H, bà C nộp 3.032.000 đồng, bà H nộp 8.000.000 đồng (đã nộp và chi xong). Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà C nên ông S, bà H phải trả lại cho ông H, bà C 3.032.000 đồng.

[4.3] Chi phí đo đạc bản đồ 2.121.000 đồng, ông S đã nộp và chi xong. Do chấp nhận yêu cầu của ông S nên ông H, bà C phải trả lại cho ông S.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1] Bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn S phải chịu 600.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí sơ thẩm 300.000 đồng tại biên lai thu số 0006213 ngày 12/12/2017 và 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm tại biên lai thu số 0005266 ngày 24/9/2013 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Bà H, ông S phải nộp thêm 100.000 đồng.

[5.2] Ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Kim C phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí 1.750.000 đồng tại biên lai thu số 0004560 ngày 19/10/2012 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Hoàn trả lại cho ông H, bà C số tiền 1.450.000 đồng.

[5.3] Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Ngọc S 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0002415 ngày 18/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên ông Nguyễn S, bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: - Khoản 1 Điều 308, các Điều 95, 147, 148, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 31 Luật đất đai năm 1993; các Điều 131, 133, 691, 693, 705, 707, 708 Bộ luật dân sự năm 1995; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn S và bà Nguyễn Thị H;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 12/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện H, thành phố Đà Nẵng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn H (Nguyễn Văn H), bà Trần Thị Kim C về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Nguyễn S, bà Nguyễn Thị H.

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy thỏa thuận về việc chuyển quyền sử dụng đất ngày 03/01/1995 được Ủy ban nhân dân xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng xác nhận ngày 11/01/1995 giữa ông Nguyễn S, bà Hứa Tuyết Y với ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Kim C có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H về việc Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/01/1995 được Ủy ban nhân dân xã Hòa Phước xác nhận ngày 11/01/1995 giữa ông Nguyễn S, bà Hứa Tuyết Y với ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Kim C.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc S về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Nguyễn H (Nguyễn Văn H), bà Trần Thị Kim C.

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy giao quyền sử dụng ngày 27/3/1996 giữa ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị Hồng H với ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Kim C có hiệu lực pháp luật.

4. Ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị Hồng H được quyền sử dụng diện tích đất là 338m² tại thửa đất số 233, tờ bản đồ số 8, địa chỉ thôn Tân Hạnh, xã Hòa

Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 823733 do Ủy ban nhân dân huyện Hòa Vang cấp ngày 22/7/1994.

Ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị Hồng H được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý biến động để đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với tài sản nhà và đất tại thửa đất số 233, tờ bản đồ số 8, địa chỉ thôn Tân Hạnh, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

7. Buộc ông ông Nguyễn H (Nguyễn Văn H), bà Trần Thị Kim C phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Ngọc S số tiền về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng (một triệu đồng).

8. Buộc ông Nguyễn S, bà Nguyễn Thị H phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Kim C số tiền về chi phí thẩm định giá tài sản là 3.032.000 đồng (ba triệu, không trăm ba mươi hai ngàn đồng).

9. Buộc ông ông Nguyễn H (Nguyễn Văn H), bà Trần Thị Kim C phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Ngọc S số tiền về chi phí đo đạc bản đồ là 2.121.000 đồng (hai triệu một trăm hai mươi một ngàn đồng).

10. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn S, bà Nguyễn Thị H phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí sơ thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006213 ngày 12/12/2017 và 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0005266 ngày 24/9/2013 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Bà H, ông S còn phải nộp thêm 100.000 đồng (một trăm ngàn đồng).

+ Ông ông Nguyễn H (Nguyễn Văn H), bà Trần Thị Kim C phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí 1.750.000 đồng (một triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu số 0004560 ngày 19/10/2012 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Hoàn trả lại cho ông H, bà C 1.450.000 đồng (một triệu, bốn trăm năm mươi ngàn đồng).

+ Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Ngọc S 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002415 ngày 18/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Vang.

11. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn S, bà Nguyễn Thị H mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do mỗi người đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tại các

Biên lai thu số 0000012 và số 0000013 cùng ngày 23/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

12. 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 02 Luật thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo định tại điều 30 luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- TAND huyện Hòa Vang;
- Chi cục THADS huyện Hòa Vang;
- Cục THADS TP Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Trần Hoài Sơn

