

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị Phương Th, sinh năm 1996; Địa chỉ: xã T1, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt.

Bà Ngô Thị Tùng L1, sinh năm 1994; Địa chỉ: xã V1, huyện V2, tỉnh Quảng Trị; Địa chỉ liên lạc: quận T, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

*** Bị đơn:** Ông Đỗ Xuân H, sinh năm 1935 và bà Lê Thị E (tên gọi khác Lê Thị Hồng N), sinh năm 1944; Cùng địa chỉ: Tổ 101 (tổ 34 cũ) phường H1, quận L2, thành phố Đà Nẵng. Ông H có mặt, bà E vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Công M, sinh năm 1962; Địa chỉ: tổ 24 phường A1, quận S1, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Gia C, Luật sư Công ty luật TNHH TP, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; Có đơn xin xét xử vắng mặt và gửi luận cứ bảo vệ.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện H2, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: Thôn D, xã H3, huyện H2, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân phường H1, quận L2, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: 341 đường T2, quận L2, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

*** Người kháng cáo:** Bị đơn – Đỗ Xuân H và bà Lê Thị E.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được xác định như sau: Tại Đơn khởi kiện ngày 15/3/2018, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/6/2019 và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Phương Th, bà Ngô Thị Tùng L1 trình bày:

Vào năm 1994 ông Đỗ Xuân H, bà Lê Thị E đã thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất với diện tích 157,5m² (chiều dài 35m, chiều rộng 4,5m), thửa đất số 158, tờ bản đồ số 7 tại thôn H4, xã H5, huyện H2 cho ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị L. Việc thỏa thuận thể hiện tại Giấy chuyển quyền sử dụng đất ngày 10/11/1994 giữa hai bên và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H5. Theo thỏa thuận miệng giữa các bên thì giá chuyển nhượng tại thời điểm đó là 54 chỉ vàng 9 tuổi 8, vợ chồng ông V có trách nhiệm giao đủ vàng, vợ chồng ông H, bà E có trách nhiệm thực hiện các thủ tục chuyển nhượng để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông V.

Ngày 09/12/1994 ông V đã ký vào đơn xin đất làm nhà ở trên diện tích đất tại thửa 158 trong thỏa thuận theo sự hướng dẫn của ông H và giao cho ông H thực hiện việc xin xác nhận của chính quyền địa phương, nộp hồ sơ xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V, bà L tại Ủy ban nhân dân huyện H2.

Ngày 12/01/1995 Ủy ban nhân dân huyện H2 ban hành Quyết định số 31/QĐ-UB về việc thu hồi đất của ông H, cấp đất cho ông V xây dựng nhà ở trên phần đất được giao theo Quyết định, Ủy ban nhân dân huyện H2 đồng ý cấp 135m² cho ông V.

Vào khoảng đầu năm 1995, tại nhà ông Trần Huy L3 (là người giới thiệu cho các bên mua bán thửa đất), ông V giao cho ông H đầy đủ 54 chỉ vàng 9 tuổi 8 (đặt cọc trước 1 chỉ vàng, giao thêm 53 chỉ vàng). Đồng thời ông H đã bàn giao cho ông V 01 bộ hồ sơ bao gồm: Giấy thỏa thuận có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H5; Đơn xin đất làm nhà ở; Quyết định số 31 của Ủy ban nhân dân huyện H2; Sơ đồ cấp đất xây dựng nhà ở. Tuy nhiên Giấy thỏa thuận ông H giao cho ông V có thêm nội dung về hoa màu trên đất (khác so với giấy thỏa thuận ban đầu) tiền đền bù hoa màu, cây lâu năm tính theo tỷ lệ thu hoạch hàng năm với tổng giá trị phải trả là 60.000.000 đồng, các lệ phí hai bên cùng chịu.

Năm 1995 ông V tiến hành xây dựng nhà trên thửa đất nêu trên và sử dụng thửa đất. Đến năm 2017, ông H vẫn chưa hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông V. Ngày 10/3/2017 ông V, bà L làm đơn đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 158. Ủy ban nhân dân phường H1 xác định tình trạng đất không tranh chấp.

Ngày 14/4/2017 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận L2 xác nhận phần đất mà Ủy ban nhân dân huyện H2 cấp cho ông V nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà E và hướng dẫn ông V liên hệ chủ đất để mượn giấy chứng nhận để chỉnh lý biến động, đồng thời xác nhận diện tích đất thực tế ông V đang sử dụng là 149,2m². Khi ông V yêu cầu ông H cho mượn giấy chứng nhận thì ông H không hợp tác, ông H yêu cầu ông V trả cho ông H thêm số tiền hoa màu trên đất là 65.000.000 đồng thì mới đưa mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông V muốn giải quyết dứt điểm mặc dù số tiền hoa màu là không đúng nên ngày 12/5/2017 ông V giao cho ông H số tiền 65.000.000 đồng, ông H đã nhận và lại quả cho ông V 2.000.000 đồng. Việc nhận tiền này đã được lập thành văn bản và có xác nhận của hai bên. Theo đó, ông H, bà E cam kết sẽ cho

ông V, bà L mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hoàn tất thủ tục cấp giấy đăng ký và cam kết sẽ không khiếu nại gì liên quan đến phần diện tích đất 149,2m² của ông V đang sử dụng.

Cùng ngày 12/5/2017, các bên đã ký tên vào Đơn cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân phường H1. Tuy nhiên khi cán bộ yêu cầu các bên ký lại hồ sơ vì ông V khai sai loại đất thì ông H trốn về và sau đó ông H quay lại Ủy ban nhân dân phường H1 yêu cầu hủy đơn cam kết về việc chuyển nhượng đã ký trước đó vào ngày 12/5/2017.

Ngày 26/12/2017 ông V đã xin sao lục toàn bộ hồ sơ gốc, theo đó thể hiện hoàn toàn không có phần thỏa thuận đền bù số hoa màu như trong Giấy thỏa thuận mà ông H giao cho ông V.

Nay vợ chồng ông V yêu cầu Tòa án buộc ông Đỗ Xuân H, bà Lê Thị E tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/1994 về việc chuyển nhượng diện tích đất 157,5m thuộc thửa đất số 158, tờ bản đồ số 7 tại thôn H4, xã H5, huyện H2, tỉnh Quảng Nam Đà Nẵng (cũ), nay là tổ 34, phường H1, quận L2, thành phố Đà Nẵng; yêu cầu ông H, bà E trả lại cho ông V bà L số tiền đã nhận theo Giấy nhận tiền ngày 12/5/2017 là 63.000.000 đồng; hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà Lê Thị E; đồng thời công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 158, tờ bản đồ số 07, địa chỉ tại tổ 101, (tổ 34 cũ), phường H1, quận L2, thành phố Đà Nẵng cho ông V và bà L.

Theo Đơn phản tố ngày 27/4/2018, ngày 25/5/2018; Đơn bổ sung yêu cầu phản tố ngày 17/6/2019 của ông Đỗ Xuân H, bà Lê Thị E, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện ủy quyền của bị đơn là ông Trần Công M trình bày:

Vợ chồng ông Đỗ Xuân H, bà Lê Thị E (tên gọi khác Lê Thị Hồng N) là chủ sở hữu đối với thửa đất số 917, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.120m² tại xã H4, huyện H2, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng, nay là tổ 101 (tổ 34 cũ) khối H4 I, phường H1, quận L2, TP Đà Nẵng; thửa đất này gia đình đã đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg và đến ngày 06/12/1996 thì được Ủy ban nhân dân huyện H2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 958342.

Năm 1994 ông H, bà E có thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích đất trong thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông V, bà L. Tại Giấy thỏa thuận năm 1994 thửa đất xác định là thửa đất số 158, tờ bản đồ số 7, diện tích 157,5m². Ông V chỉ giao tiền đặt cọc là 09 chỉ vàng, còn giá chuyển nhượng và cách thức

thanh toán thì hai bên chưa thống nhất. Ngày 26/01/1995 giữa hai bên tiến hành kiểm kê cây cối, hoa màu để tính giá đền bù nhưng chưa thống nhất đền bù cụ thể.

Đến năm 2004 vợ chồng ông V tự ý làm nhà trên đất và cho thuê trọ. Vợ chồng ông H đã nhiều lần phản đối, gửi đơn đến Ủy ban nhân dân phường H1 và các cơ quan có thẩm quyền nhờ can thiệp nhưng không được giải quyết. Ông V vẫn tiếp tục chiếm dụng thửa đất cho đến khi nhà nước có chủ trương thu hồi một phần để mở rộng đường giao thông, diện tích đất còn lại là 149,2m².

Ngày 12/5/2017 ông V đưa cho vợ chồng ông H 65.000.000 đồng tiền đền bù và yêu cầu đưa mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, Khi ông H hỏi về tiền chuyển nhượng thì ông V trả lời sau khi hoàn thành thủ tục xong thì sẽ thanh toán theo giá thị trường. Ông H đồng ý và lại quả cho ông V 2.000.000 đồng. Sau đó ông H bà E cùng vợ chồng ông V đến Ủy ban nhân dân phường H1 để được hướng dẫn thủ tục, ông V yêu cầu chứng thực giấy nhận tiền 65.000.000 đồng nhưng Ủy ban nhân dân phường H1 từ chối chứng thực. Ông H tiếp tục cùng ông V đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận L2 thì ông V xuất trình hồ sơ cấp đất cũ gồm Giấy thỏa thuận có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H5; Giấy tự nguyện kiểm kê ngày 26/01/1995; Đơn xin đất làm nhà ở; Quyết định số 31 của Ủy ban nhân dân huyện H2; Giấy nhận tiền ngày 12/5/2017 nhưng ông H phát hiện ra nhiều điều không đúng trong bộ hồ sơ này. Cụ thể: Giấy thỏa thuận ngày 10/11/1994 có ghi số tiền đền bù cây cối, hoa màu là 30.000.000 đồng, có dấu hiệu cạo sửa thành 60.000.000 đồng. Lúc lập Giấy thỏa thuận các bên chưa xác định giá đền bù, vậy con số này là không đúng và lúc hai bên ký giấy này hoàn toàn không có phần nội dung giá hoa màu này. Không biết tại sao lại có Quyết định số 31/QĐ-UBND ngày 12/01/1995 của Ủy ban nhân dân huyện H2 vì vợ chồng ông V chưa hoàn thành việc chuyển nhượng và thửa đất của ông H, bà E không thuộc diện bị thu hồi. Thủ tục ông V làm hoàn toàn khác với thủ tục mà ông H đã thực hiện để chuyển nhượng cho những người khác, Ông H, bà E cho rằng thủ tục ông V tiến hành sang tên là lừa dối, nhằm chiếm đoạt đất không phải trả tiền.

Ngoài ra, đại diện ủy quyền của bị đơn cho rằng vợ chồng ông H, bà E bán cho ông V, bà L không phải là thửa số 158, tờ bản đồ số 7 mà là thửa đất số 178, tờ bản đồ số 7. Ông V, bà L cùng đã nhận tiền bồi thường đối với thửa đất số 178, tờ bản đồ số 7.

Ông H bà E không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

đề nghị Tòa án xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên Giấy thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/1994 giữa vợ chồng ông H, bà E và ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị L là vô hiệu; ông H bà E trả lại cho ông V bà L 9 chỉ vàng và 63.000.000 đồng; buộc ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị L trả lại 50% tiền kinh doanh nhà trọ trái phép trên đất của vợ chồng ông từ tháng 01/2005 đến ngày 30/6/2019, mỗi tháng 1.500.000 đồng, tổng cộng số tiền 130.000.000 đồng và yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị L phải giao lại toàn bộ phần diện tích đất tại thửa đất số 158, tờ bản đồ số 07, nay là thửa 917, tờ bản đồ số 10 tại tổ 101 (tổ cũ 34), phường H1, quận L2, thành phố Đà Nẵng cho vợ chồng ông H.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện H2 và Ủy ban nhân dân phường H1 đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2019/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

Căn cứ: Điều 2, khoản 1 Điều 3, Điều 12, Điều 15 Pháp lệnh Hợp đồng Dân sự; Điều 30, 31 Luật Đất đai năm 1993; Điều 34, 147, 165, 166, 227, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Tuyên xử:

I. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị L.

1. Buộc ông Đỗ Xuân H bà Lê Thị E tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy thỏa thuận về việc chuyển quyền sử dụng đất ngày 10/11/1994.

2. Công nhận cho ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị L được quyền sở hữu ngôi nhà cấp 4 kết cấu mái tôn, tường xây gạch, nền gạch men, diện tích xây dựng 36,4m² và quyền sử dụng diện tích đất ở 145,5m² thuộc thửa đất số 917 (theo sơ đồ hiện trạng thửa 149), tờ bản đồ số 10 tại tổ 101 (tổ cũ 34), phường H1, quận L2, thành phố Đà Nẵng. Nhà đất có tứ cận: Đông giáp nhà đất ông Phương; Tây giáp đường cấp phối đá dăm cách đường Tô Hiệu 50m; Nam giáp nhà đất ông Nguyễn Thanh C1; Bắc nhà đất ông Trần Cúc.

3. Ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị L được quyền liên hệ với các cơ

quan có thẩm quyền để xác lập quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật.

4. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện H2 cấp ngày 06/12/1996 đứng tên hộ bà Lê Thị E đối với phần diện tích đất công nhận nêu trên cho ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị L.

5. Buộc ông Đỗ Xuân H, bà Lê Thị E phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị L số tiền 63.000.000 đồng.

6. Kể từ ngày bản án có hiệu lực và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được 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 lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

II. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Đỗ Xuân H và bà Lê Thị E đối với ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị L về việc: Tuyên bố Giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất ngày 10/11/1994 là vô hiệu; Buộc ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị L trả cho ông Đỗ Xuân H và bà Lê Thị E số tiền 130.000.000 đồng về kinh doanh nhà trái phép; Buộc ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị L trả cho ông Đỗ Xuân H và bà Lê Thị E diện tích đất 145,5m² thuộc thửa đất số 158, tờ bản đồ số 07, nay là thửa 917, tờ bản đồ số 10 tại tổ 101 (tổ cũ 34), phường H1, quận L2, thành phố Đà Nẵng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm; chi phí định tố tụng; quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28 tháng 10 năm 2019, bị đơn ông Đỗ Xuân H và bà Lê Thị E có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ vụ án theo trình tự phúc thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đến ngày 22/11/2019 ông H và bà E tiếp tục có đơn kháng cáo bổ sung cho rằng việc chuyển nhượng đất không đúng pháp luật, sử dụng tài liệu giấy thỏa thuận có nội dung khác nhau không có chữ ký sống của ông H, nguyên đơn chưa trả tiền chuyển nhượng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần Công M là người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Xuân H và bà Lê Thị E giữ nguyên kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự ông Nguyễn Gia C có đơn xin xét xử vắng mặt nhưng có gửi Bản luận cứ để bảo vệ cho quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, bà E. Theo nội dung Luận cứ của ông C đề nghị Hội

đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của ông H, bà E, sửa hoặc hủy Bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến đối với vụ án như sau:

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

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu về thanh toán hợp đồng chuyển nhượng đất của ông Đỗ Xuân H và bà Lê Thị E, sửa một phần Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm. Xem xét kháng cáo của ông Đỗ Xuân H và bà Lê Thị E, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1]. Xem xét “Giấy thỏa thuận về việc chuyển quyền sử dụng đất”, vị trí thửa đất được chuyển nhượng giữa vợ chồng ông H bà E với vợ chồng ông V, bà L. Xét thấy: Tại hồ sơ vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn V có cung cấp 3 “Giấy thỏa thuận về việc chuyển quyền sử dụng đất” (Bản sao tại các BL: 528, 529, 530, một bản chính có sửa chữa tại bút lục 319) đều có UBND xã H5 chứng thực. Tuy nhiên, theo trình bày của ông H tại 02 Giấy thỏa thuận tại (Bút lục: 529, 530) có viết thêm và sửa chữa, tẩy xóa ở phần “bồi thường hoa màu” nên ông H không thừa nhận mà chỉ thừa nhận bản sao Giấy thỏa thuận không có sửa chữa, tẩy xóa (tại BL 528). Như vậy, nội dung này không cần phải chứng minh, đủ cơ sở xác định vào ngày 10/11/1994 giữa vợ chồng ông Đỗ Xuân H, bà Lê Thị Hồng N (tức là bà E) với vợ chồng ông Nguyễn Văn V bà Trần Thị L có sự thỏa thuận về việc chuyển nhượng 157,5m² (nay còn 149,2m²) đất có vị trí phía Bắc giáp nhà ông Thịnh dài 35m, phía nam giáp nhà ông H 35 m, phía tây giáp đường lộ dài 4,5 m, phía Đông giáp nhà bà Diệp dài 4,5 m. Hợp đồng đã được UBND xã H5, huyện H2 chứng thực ngày 16/12/1994.

Xem xét vị trí thửa đất hai bên đã chuyển nhượng xét thấy: Tại Giấy thỏa thuận nêu trên có ghi thửa đất chuyển nhượng đã được nhà nước cấp theo “Quyết định số 26 ngày 15/02/1993”, xem văn bản này và toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng nhà đất giữa ông Nguyễn Đình K với ông H, bà N (tức bà E) (tại các Bút lục 552 đến 555) Giấy xác nhận mua bán nhà ngày 14/12/1992 của UBND huyện H2 có ghi “số 26 ngày 15/02/1993”, tại Đơn xin chứng nhận quyền sử

dụng đất, đề ngày 10/11/1996 của ông H có UBND xã H5 chứng nhận ngày 24/12/1996 đều xác định nhà đất mua của ông K theo “Văn bản số 26 ngày 14/12/1992” là thửa đất số 917, diện tích 1.120m², xem xét Quyết định về việc giao quyền sử dụng đất nông nghiệp dùng vào mục đích trồng cỏ phát triển chăn nuôi bò sữa” là Quyết định số 183/QĐ-UB ngày 15/3/1995 có sơ đồ kèm theo (do ông H cung cấp). căn cứ số vào thời gian của các quyết định nêu trên, chúng tôi đất chuyển nhượng không phải là thửa đất số 178, tờ bản đồ số 7 diện tích 4.366m² như ông H trình bày. Mặc khác, xem xét các hồ sơ chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông H và bà E với vợ chồng ông Nguyễn Thanh C1 bà Phạm Thị Ch đã được UBND huyện H2 ban hành Quyết định số 274/QĐ-UB ngày 30/6/1997 và đơn xin chuyển nhượng đất của ông H ký và hồ sơ kèm theo đều thể hiện phía Bắc của thửa đất chuyển nhượng cho ông C1, “giáp đất ông V”.

Như vậy, có cơ sở xác định vị trí thửa đất có diện tích 157,5m² hai bên thỏa thuận chuyển nhượng nằm trong thửa đất số 917, diện tích 1.120m², tờ bản đồ số 7, xã H5, mà trước đó vợ chồng ông H đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đình K. Hiện tại ông V, bà L đã xây dựng nhà cửa, do vậy tại Bản án sơ thẩm đã xác định “Giấy thỏa thuận về việc chuyển quyền sử dụng đất” ký ngày 10/11/1994 là hợp đồng hợp pháp và buộc hai bên thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[2]. Xem xét giá trị và việc thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấy rằng: Tại “Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 10/11/1994 giữa vợ chồng ông Đỗ Xuân H bà Lê Thị Hồng N (tức là bà E) với vợ chồng ông Nguyễn Văn V bà Trần Thị L, không xác định giá trị chuyển nhượng, nghĩa vụ thanh toán cũng như thỏa thuận ai là người có trách nhiệm đi làm thủ tục chuyển nhượng, tuy nhiên theo lời khai giữa hai bên trình bày thống nhất giá trị chuyển nhượng đất là 54 chỉ vàng 9,8 tuổi, do vậy cần xác định giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 54 chỉ vàng 9,8 tuổi. Xem xét việc thanh toán hợp đồng giữa hai bên thấy rằng, theo ông H trình bày: Vào thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng ông V có đặt cọc 09 chỉ vàng, còn ông V bà L trình bày: Khi thỏa thuận việc chuyển nhượng đất ông V có đặt cọc cho ông H 01 chỉ vàng, sau khi ông H giao hồ sơ thì ông V, bà L đã trả đủ vàng cho vợ chồng ông H, việc giao vàng tại nhà ông Trần Huy L3. Theo lời khai của ông Trần Huy L3 thì cho rằng: Sau khi ông H hoàn thành thủ tục thì ông V, bà L đã trả đủ vàng cho ông H, nhưng do lâu rồi số vàng bao nhiêu ông không nhớ rõ. Ngoài ra, xem xét thời điểm ông V xây dựng nhà trên thửa đất nhận chuyển

nhượng, theo ông V việc xây dựng nhà là vào năm 1995, còn theo ông H việc ông V xây dựng nhà là vào năm 2004, xét thấy, vào năm 2004 ông H có nhiều đơn thư khiếu nại, tố cáo gửi đến các cơ quan Nhà nước của thành phố Đà Nẵng yêu cầu ngăn chặn việc ông V xây dựng nhà trên thửa đất 917. Theo lời khai của ông Trần Cúc, năm 2004 ông V xây dựng nhà có ảnh hưởng tường rào của ông Cúc nên hai bên có xích mích tranh cãi với nhau. Mặt khác, xem các biên lai thu thuế do ông V cung cấp, ông V chỉ đóng thuế đất phi nông nghiệp từ năm 2010 đến năm 2016. Như vậy có cơ sở xác định ông V, bà L xây dựng nhà trên thửa đất được chuyển nhượng vào năm 2004, hơn nữa, sau khi có Quyết định số 31/QĐ-UB ngày 12/01/1995, ngày 26/01/1995 giữa ông V với ông H có lập Biên bản kiểm kê vật kiến trúc theo Quyết định số 31/QĐ-UB gồm có 05 loại tài sản (Bút lục số 114) chứng tỏ trên đất có tài sản, nhưng chưa được hai bên giải quyết dứt điểm khi thực hiện hợp đồng.

Nhận thấy lời trình bày của hai bên đương sự trong việc thanh toán và thực hiện hợp đồng có nhiều mâu thuẫn, khi giao dịch có giá trị tài sản tương đối lớn nhưng giữa hai bên không viết giấy tờ, lời khai của ông L3 cũng chưa có căn cứ chứng minh việc ông V, bà L đã trả đủ vàng cho ông H, bà E. Tại Bản án sơ thẩm đã căn cứ vào lời khai của ông Trần Huy L3 và đồng thời nhận định cho rằng việc ông H bà E chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Thanh C1, cho ông Hồ Sỹ G là do ông H đi làm thủ tục, để xác định lời khai của ông V bà L là đúng, ông V, bà L đã trả đủ 53 chỉ vàng cho ông H, bà E là suy luận thiếu căn cứ. Xét thấy, thời điểm giao kết việc chuyển nhượng đất đai giữa hai bên không thỏa thuận về giá trị chuyển nhượng, nghĩa vụ thanh toán, không xác định rõ tài sản, cây cối, hoa màu trên đất và trách nhiệm ai là người đi làm thủ tục, hồ sơ, nhưng quá trình thực hiện hợp đồng ông V, bà L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho việc thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, cần chấp nhận một phần kháng cáo về yêu cầu thanh toán giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H, bà E, buộc ông V, bà L phải tiếp tục trả số vàng còn lại cho ông H bà E.

Theo lời khai của ông H, bà E đã nhận 09 chỉ vàng, tuy không có giấy tờ gì, nhưng đây là số vàng mà ông H, bà E thừa nhận nên được trừ lại cho ông V bà L. Như vậy ông V, bà L phải tiếp tục trả cho ông H, bà E 45 chỉ vàng 9,8 tuổi.

Đối với số tiền 63.000.000 đồng ông H đã nhận của ông V ngày 12/7/2017, là khoản tiền ông V giao cho ông H đi làm thủ tục, hồ sơ chuyển

nhượng đất đai, nhưng do chưa hoàn thành thủ tục và chưa thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên số tiền nói trên buộc ông H, bà E phải trả lại cho ông V, bà L,

[3]. Đối với các nội dung kháng cáo khác của ông Đỗ Xuân H và bà Lê Thị E, như đã nhận định nêu trên Tại Bản án dân sự sơ thẩm đã chấp nhận phần khởi kiện của ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị L buộc ông H, bà E thực hiện hợp đồng theo “Giấy thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ” ký ngày 10/11/1994, công nhận quyền sở hữu tài sản của ông V, bà L, ông V bà L có quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền cấp thủ tục xác lập quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện H2 cấp ngày 06/12/1996 cho bà Lê Thị E là có căn cứ đúng pháp luật cần giữ nguyên như Bản án sơ thẩm.

Đối với án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng: Do sửa Bản án sơ thẩm nên sửa phần án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng tại Bản án sơ thẩm sửa lại như sau: Ông V, bà L phải chịu án phí sơ thẩm dân sự có giá ngạch đối với giá trị tiếp tục thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 45 chỉ vàng 9,8 tuổi, giá vàng ngày 08/5/2020 là 4.743.000đồng/chỉ, tiền án phí dân sự sơ thẩm phải chịu là 10.672.200 đồng. Nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại các biên lai số 002788 ngày 28/3/2018, số tiền 1.875.000đồng, biên lai số 001806 ngày 28/6/2019 số tiền 300.000đồng còn phải nộp 8.497.200đồng.

Ông Đỗ Xuân H và bà Lê Thị E là người cao tuổi, và được chấp nhận một phần yêu cầu nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí cho ông H, bà E.

Đối với án phí dân sự phúc thẩm do chấp nhận một phần kháng cáo nên ông Đỗ Xuân H và bà Lê Thị E không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Về chi phí tố tụng: Do công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông V, bà L yêu cầu xác định đúng vị trí thửa đất nên ông H, bà E phải chịu toàn bộ chi phí định giá tài sản và chi phí đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ của vụ án, tổng cộng 16.441.000đồng, ông V, bà L đã nộp nên ông H, bà E phải trả lại cho ông V, bà L.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1, Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đỗ Xuân H và bà Lê Thị E, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2019/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Áp dụng: Điều 2, khoản 1, Điều 3; Điều 12; Điều 15; Điều 17; Điều 45; Điều 50 Pháp lệnh Hợp đồng Dân sự năm 1991; Điều 30, 31 Luật Đất đai năm 1993; Điều 352; Điều 500; Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Xử:

I. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị L.

1. Công nhận “Giấy thỏa thuận về việc chuyển quyền sử dụng đất”, ngày 10/11/1994 ký kết giữa ông Đỗ Xuân H và bà Lê Thị E với ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị L là giao dịch hợp pháp.

2. Công nhận cho ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị L được quyền sở hữu ngôi nhà cấp 4 kết cấu mái tôn, tường xây gạch, nền gạch men, diện tích xây dựng 36,4m² và quyền sử dụng diện tích đất ở 145,5m² thuộc thửa đất số 917 (theo sơ đồ hiện trạng thửa 149), tờ bản đồ số 10 tại tổ 101 (tổ cũ 34), phường H1, quận L2, thành phố Đà Nẵng. Nhà đất có tứ cận: Đông giáp nhà đất ông Phương; Tây giáp đường cấp phối đá dăm cách đường Tô Hiệu 50m; Nam giáp nhà đất ông Nguyễn Thanh C1; Bắc giáp nhà đất ông Trần Cúc.

3. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện H2 cấp ngày 06/12/1996 đứng tên hộ bà Lê Thị E, đối với phần diện tích đất công nhận nêu trên cho ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị L.

4. Ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị L; ông Đỗ Xuân H và bà Lê Thị E được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để xác lập, điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Đỗ Xuân H và bà Lê Thị E, buộc ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị L tiếp tục trả cho ông Đỗ Xuân H và bà Lê Thị E 45 chỉ vàng 9,8 tuổi về khoản thanh toán giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo “Giấy thỏa chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 10/11/1994.

6. Buộc ông Đỗ Xuân H, bà Lê Thị E phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị L số tiền 63.000.000 đồng.

7. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Đỗ Xuân H và bà Lê Thị E đối với ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị L về việc: Tuyên bố Giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất ngày 10/11/1994 là vô hiệu; Buộc ông

Nguyễn Văn V và bà Trần Thị L trả cho ông Đỗ Xuân H và bà Lê Thị E số tiền 130.000.000 đồng về kinh doanh nhà trái phép: Buộc ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị L trả cho ông Đỗ Xuân H và bà Lê Thị E diện tích đất 145,5m² thuộc thửa đất số 158, tờ bản đồ số 07, nay là thửa 917, tờ bản đồ số 10 tại tổ 101 (tổ cũ 34), phường H1, quận L2, thành phố Đà Nẵng.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng Điều 12, 26, 27 Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Ông Đỗ Xuân H và bà Lê Thị E không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho ông H, bà E 300.000 đồng theo tại Biên lai số 0002896 ngày 18/5/2018 tại Chi cục Thi hành dân sự quận L2.

Ông V, bà L phải chịu 10.672.200 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 1.875.000 đồng tại Biên lai số 0002788 ngày 28/5/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận L2 và 300.000 đồng thu theo Biên lai số 001806 ngày 28/6/2019 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng. Ông V bà L còn phải nộp 8.497.200 đồng.

9. Về chi phí tố tụng: Việc chi phí tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm bao gồm chi phí định giá tài sản 11.200.000 đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng, chi phí đo đạc 4.241.000 đồng. Tổng cộng 16.441.000 đồng. ông H, bà E phải trả lại số tiền này cho ông V, bà L.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đỗ Xuân H và bà Lê Thị E vì vậy ông H bà E không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền có trách nhiệm đối trừ nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- Cục THADS thành phố Đà Nẵng;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trương Công Thi