TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 198/2025/DS-PT
Ngày 11 – 9 – 2025
V/v *"Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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: Bà Trần Thị Thanh Mai

Các Thẩm phán: Ông Vũ Việt Dũng

Bà Trần Thị Bé.

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ngô Khánh Loan - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

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

Ngày 11-9-2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 212/2024/TLPT-DS ngày 27-11-2024 về việc *"Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2024/DS-ST ngày 28-9-2024 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 98/2025/QĐ-PT ngày 27-02-2025; giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà **Phan Thị S**, sinh năm 1950; Địa chỉ: Tổ C, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Ngô Thành S1, sinh năm 1985; Địa chỉ: Tổ C, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng; Theo giấy uỷ quyền ngày 05-8-2024 tại Văn phòng C; có mặt.

* *Bị đơn:* **Ông Tống Văn T**, sinh năm 1975; Địa chỉ: Tổ C, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Trung T1, Luật sư thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ; Địa chỉ: Công ty L – chi nhánh Đ; Số D N, quận H, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

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

- Ông Ngô Thành S1, sinh năm 1985; Địa chỉ: Tổ C, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

- Bà Lê Thị B, sinh năm 1975; Địa chỉ: Tổ C, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

** Người kháng cáo*: Ông Ngô Thành S1 – là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, tóm tắt như sau:

** Nguyên đơn - bà Phan Thị S và người đại diện theo ủy quyền trình bày tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng tại Toà án:*

Ngày 22-5-2005, bà Phan Thị S có thỏa thuận bán cho ông Tống Văn T mảnh đất với diện tích 65m^2 (chiều dài 13m, chiều ngang 5m) phía cuối thửa đất vườn trong sổ đất hộ Phan Thị S, thuộc tờ bản đồ số 10, số thửa 124 (diện tích 491m^2 có 400m^2 đất ở và 91m^2 đất vườn), giá bán là 37.000.000 đồng. Ông T tự ý xây dựng ra với chiều ngang 6m, chiều dài 13m chưa được sự đồng ý của gia đình bà S. Ngoài ra văn bản mua bán còn có sự tẩy xóa số diện tích đã ghi. Từ năm 2006 đến 2019 bà S đã đưa sổ đỏ cho ông T để ông T chuyển mục đích sử dụng và tách thửa. Tuy nhiên, ông T không có ý chí đi làm sổ. Từ đó đến nay gia đình bà S đều đóng thuế đầy đủ. Đến tháng 9-2019, ông T nói có người làm dịch vụ tách được thửa đất và yêu cầu bà S đưa sổ để tách thửa. Việc yêu cầu vô lý của ông T đã sinh ra mâu thuẫn và ông T đến nhà bà S gây rối, tố cáo, vu khống, xúc phạm danh dự nhân phẩm người nhà gia đình bà S.

Do đó, bà S khởi kiện yêu cầu tuyên bố giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22-5-2005 là vô hiệu toàn bộ vì lý do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 528479 là sổ của hộ bà Phan Thị S do UBND huyện H cấp ngày 22-10-2003. Và đề nghị giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu theo hướng gia đình bà S trả lại số tiền đã nhận là 37.000.000 đồng, yêu cầu ông T tháo dỡ tài sản trên đất và trả lại đất cho gia đình bà S.

- Về kết quả trưng cầu đo đạc, nguyên đơn đề nghị sử dụng kết quả đo đạc của Trung tâm K đã đo đạc trong vụ trước đó ông T là nguyên đơn khởi kiện bà S là bị đơn, phần tranh chấp theo đo đạc có diện tích là 74,3m^2 thì nguyên đơn đồng ý, không yêu cầu đo đạc lại. Đối với kết quả định giá tài sản gồm: Giá trị quyền sử dụng đất ở đối với diện tích đất tranh chấp 74,3m^2 là 655.474.600 đồng; Giá trị tài sản trên đất là công trình xây dựng (dãy nhà trọ) là 66.690.000 đồng; Tổng cộng 722.164.000 đồng thì nguyên đơn đồng ý và không có yêu cầu định giá tài sản lại. Trường hợp là đất trồng cây hằng năm xác định theo đơn giá đất Nhà nước thì diện tích đất tranh chấp 74,3m^2 có giá trị là 66.870.000 đồng.

- Về chữ viết ghi trong giấy chuyển nhượng mua bán thì giấy chuyển nhượng đúng là bà S đã ký, ghi tên và bà S đã ghi từ chỗ "*Tôi tên là Phan Thị S có chuyển nhượng cho cháu tôi một nền nhà là Tống Văn T diện tích đất trong*

bìa đỏ, chiều dài 13 mét x 6 mét, lối đi chung, nay tôi đã nhận đủ tiền" là chữ do chính tự tay bà S viết và ký tên ngày 21-12-2005. Vì đúng là bà có bán đất cho ông T và đã nhận tiền 37.000.000 đồng và bà thừa nhận đã ký ghi tên nên bà không có yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết.

Nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22-5-2005 là vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, yêu cầu ông T phải tháo dỡ tài sản là nhà trọ trên đất, trả lại đất cho gia đình nguyên đơn và gia đình sẽ trả lại số tiền mua bán đất ngày trước cho ông T theo giá trị trượt giá.

** Bị đơn- ông Tống Văn T trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án:*

Ông không đồng ý với nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông là cháu gọi bà S là dì ruột, năm 2003 ông mua đất của dì ông diện tích đất 6 x 13m, diện tích thực tế là gần 75 m^2 đất ở thuộc thửa đất số 124, tờ bản đồ số 10 của bà S tại tổ C, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng, với giá tiền mua bán là 37.000.000 đồng và đưa thêm mấy triệu để bà S chịu đưa sổ cho ông đi làm tách thửa nhưng bà S không đưa sổ ông đi làm. Năm 2005 sau khi mua đất, ông xây dựng dãy nhà trọ trên đất và từ đó đến nay 20 năm không hề thay đổi, không cơi nới, không lấn chiếm thêm, nhà ở đã ở từ cuối năm 2005 đến năm 2019 thì con trai bà S gây mâu thuẫn, không cho ông cho thuê nhà trọ nữa mà ngăn cản không cho người vào ở. Trước khi bà S khởi kiện vụ án này thì ông đã khởi kiện bà S yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất của ông nhưng do thửa đất không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của Nhà nước, về phần gia đình ông có mong muốn để đất lại làm nhà cho con trai ông ở sau này nên ông không tách thửa nữa, muốn giữ nguyên phần đất ông đã mua và ông đã rút đơn khởi kiện. Nay bà S kiện lại thì ông không đồng ý thỏa thuận và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông T trình bày ông mua đất ở đã được ghi rõ trong giấy và đã có nhà ở từ năm 2006 đến nay, nếu là đất trồng cây thì làm thế nào ông làm nhà ở cho thuê mà không bị chính quyền xử lý. Ông đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất của ông đối với phần đất ông đã mua của bà Phan Thị S năm 2005.

Về kết quả đo đạc của Trung tâm K đã đo đạc trong vụ trước đây ông khởi kiện bà S và Tòa án đã trưng cầu đo đạc, phần đất tranh chấp có diện tích là 74,3m^2 thì ông đồng ý. Về kết quả định giá tài sản gồm: Giá trị quyền sử dụng đất ở đối với diện tích đất tranh chấp 74,3m^2 là 655.474.600 đồng; Giá trị tài sản trên đất là công trình xây dựng (dãy nhà trọ) là 66.690.000 đồng; Tổng cộng 722.164.000 đồng thì ông đồng ý và không có yêu cầu giám định đo đạc, định giá tài sản lại.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- ông Ngô Thành S1 trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án:*

Thống nhất hoàn toàn với lời ông đã trình bày với tư cách người đại diện cho nguyên đơn. Về diện tích đất mẹ ông là bà S đã bán chỉ có giá trị phần bà

bán, còn ông không bán đất. Giấy tờ bán đất ghi tẩy xóa ông không đồng ý diện tích 75m^2 mà chỉ đồng ý diện tích ghi trước là 5 x 13m= 65m^2.

Ông S1 thống nhất kết quả định giá tài sản và kết quả đo đạc của Trung tâm K, ông đề nghị hoàn lại cho ông T phần giá trị đất mẹ ông đã bán, là một nửa giá trị thửa đất, tương đương một nửa giá trị được định giá, ông đồng ý hoàn lại cho ông T số tiền 300.000.000 đồng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- bà Lê Thị B* (vợ ông T) trình bày thống nhất hoàn toàn với nội dung ông Tống Văn T đã trình bày và không có ý kiến trình bày nào khác.

**** Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2024/DS-ST ngày 28-9-2024 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:***

Căn các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 157, 165, 227, 271, 272 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 92, 116, 117, 129, 502 Bộ luật dân sự; Điều 49 Luật đất đai năm 2013; Điều 146, 220 Luật đất đai 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai 2013.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị S đối với bị đơn ông Tống Văn T về việc *"Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu"*.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-12-2005 giữa bà Phan Thị S và ông Tống Văn T đối với diện tích đất 74,3m^2 đất ở thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 48 (mới) đứng tên bà Phan Thị S tại Tổ C, phường H, quận C, TP ..

2. Giải quyết hậu quả của giao dịch:

Buộc ông Tống Văn T giao lại quyền sử dụng đất của diện tích đất 74,3m^2 và tài sản gắn liền trên đất của ông cho bà Phan Thị S quản lý, sử dụng và sở hữu. Bà Phan Thị S có nghĩa vụ thối trả giá trị QSDĐ và quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất cho ông Tống Văn T tương đương số tiền 722.164.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

** Đơn kháng cáo:*

Ngày 12-10-2024, ông Ngô Thành S1 – là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và vừa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm nói trên và đề nghị Toà án cấp phúc xem xét và xác định lỗi của các bên. Lý do của việc kháng cáo là thoả thuận giữa các bên là vi phạm về hình thức hợp đồng; ông Ngô Thành S1 không đồng ý với việc không có quyền lợi trong sổ hộ Phan Thị S; không đồng ý với quyết định trả lại giá trị thị trường là đất ở hoàn toàn.

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

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên: Không chấp nhận kháng cáo nguyên đơn bà Phan Thị S, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thanh S2 và sửa 01 phần Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2024/DS-ST ngày 28-9-2024 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng (nay là TAND khu vực 3) theo hướng công nhận diện tích đất 74,3m2 đất ở tại thửa đất số 16, tờ bản đồ số 48 (mới) và ngôi nhà có diện tích 74,1m2 trên đất tại tổ C, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng (nay là phường C, thành phố Đà Nẵng) thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Tống Văn T và bà Lê Thị B. Ông Tống Văn T và bà Lê Thị B được quyền sử dụng lối đi chung có chiều rộng 1,3m và chiều dài 22,84m cùng với gia đình bà Phan Thị S.

Ông Tống Văn T, bà Lê Thị B được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp GCN QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Căn cứ "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 22-5-2005 có nội dung bà Phan Thị S chuyển nhượng cho ông Tống Văn T diện tích đất 75m^2 với chiều dài 13m, chiều rộng 5m thuộc khuôn viên thửa đất số 124, tờ bản đồ số 10 của bà S, với giá tiền là 37.000.000 đồng. Mặt sau có nhiều đoạn viết thêm thể hiện việc giao nhận tiền của bà S với ông T.

Trong quá trình giải quyết vụ án, chính bà Phan Thị S thừa nhận đoạn viết tay ở mặt sau của Giấy chuyển nhượng nói trên ghi ngày 21-12-2005 có nội dung: "*Tôi tên là Phan Thị S có chuyển nhượng cho cháu tôi một nền nhà là Tống Văn T diện tích đất trong bìa đỏ, chiều dài 13 mét x 6 mét, lối đi chung, nay tôi đã nhận đủ tiền"* là do chính tay bà viết, ký tên và bà đã nhận đủ tiền 37.000.000 đồng đúng như giá thỏa thuận, bà S không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà.

Tại phiên toà xét xử phúc thẩm, ông Ngô Thành S1 - con bà Phan Thị S, là người được bà S uỷ quyền tham gia tố tụng trình bày: Ông không chứng kiến việc chuyển nhượng nhưng có nghe mẹ ông chuyển nhượng cho ông Tống Văn T 65m^2 chứ không phải 74,3m^2; ông T sau khi nhận chuyển nhượng thì xây nhà ở cùng năm 2005 và lối đi chung hiện tại có kích thước rộng 1m, dài 30-40m, nhà ông đi chung một đoạn phía trước.

Do đó việc ông Ngô Thành S1 cho rằng Giấy chuyển nhượng có sự tẩy xoá nên không có giá trị nhưng Hội đồng xét xử xét thấy bên chuyển nhượng là bà Phan Thị S thừa nhận việc chuyển nhượng như trên ở mặt sau của văn bản nên đây là sự kiện có thật: Bà Phan Thị S có chuyển nhượng cho ông Tống Văn T diện tích đất chiều dài 13 mét x 6 mét, có lối đi chung, bà S đã nhận đủ tiền.

Ngoài ra, ông Ngô Thành S1 còn cho rằng thửa đất là của hộ gia đình nhưng chỉ một mình bà S chuyển nhượng cho ông T nên không đúng pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy cùng khoảng thời gian đó, bà S cũng có chuyển nhượng cho người khác với hình thức như chuyển nhượng cho ông T nhưng ông S1 không hề có ý kiến hay tranh chấp gì mặc dù đang cùng sinh sống với bà S tại thửa đất này.

[2] Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên được thể hiện bằng hình thức viết tay, không có công chứng, chứng thực mặc dù vi phạm về hình thức hợp đồng nhưng bên nhận chuyển nhượng đã trả hết tiền cho bên chuyển nhượng. Ông T sau khi nhận chuyển nhượng đã xây nhà ở và cho thuê từ năm 2005 mà bà S, ông S1 không hề có tranh chấp cho đến năm 2024 mới khởi kiện ông T. Do đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị S và ông Tống Văn T đối với một phần diện tích đất 74,3m^2 thuộc thửa đất 124, tờ bản đồ số 10 (cũ), là thửa đất số 16, tờ bản đồ số 48 (mới) được công nhận hiệu lực theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129, khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015Án lệ số 55/2022/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[3] Toà án cấp sơ thẩm đã xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị S đối với bị đơn ông Tống Văn T và công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-12-2005 giữa bà Phan Thị S và ông Tống Văn T đối với diện tích đất 74,3m^2 đất ở thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 48 (mới) là đúng pháp luật. Do vậy, các nội dung kháng cáo của bà Phan Thị S và ông Ngô Thành S1 không được Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận.

[4] Tuy nhiên, cấp sơ thẩm lại tuyên giải quyết hậu quả của giao dịch: Buộc ông Tống Văn T giao lại quyền sử dụng đất 74,3m^2 và tài sản gắn liền trên đất cho bà Phan Thị S quản lý, sử dụng và sở hữu; bà S có nghĩa vụ thối trả lại bằng giá trị cho ông T số tiền 722.164.000 đồng là chưa phù hợp. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng lại đi giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Đồng thời, mặc dù bị đơn ông Tống Văn T không có đơn kháng cáo nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm ông T đều trình bày ông có làm đơn với tiêu đề kiến nghị nhưng nội dung không đồng ý với quyết định của Bản án sơ thẩm mà Toà án cấp sơ thẩm không nhận đơn, hướng dẫn thay đổi hình thức kháng cáo, lại hướng dẫn nộp đơn lên Toà án cấp phúc thẩm, còn cấp phúc thẩm thì từ chối nhận đơn do chưa nhận hồ sơ vụ án. Nội dung trình bày này của ông T phù hợp với các Đơn kiến nghị của ông T nộp cho Toà án cấp phúc thẩm sau khi thụ lý vụ án cũng như tại các phiên toà phúc thẩm- ông T vẫn đề nghị Tòa án xem xét lại bản án sơ thẩm để đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng ông. Vì những lý do trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy cần xem xét lại phần tuyên án chưa phù hợp nói trên của Toà án cấp sơ

thẩm và cũng để giải quyết toàn diện vụ án, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[5] Lý do Toà án cấp sơ thẩm buộc ông Tống Văn T phải trả lại quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị S là không đảm bảo điều kiện về diện tích tách thửa và chiều rộng của lối đi.

[5.1] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy việc bà Phan Thị S chuyển nhượng cho ông Tống Văn T theo Giấy chuyển nhượng diện tích đất 13 mét x 6 mét, có lối đi chung là có thật theo nhận định ở trên. Theo Kết quả đo đạc của Trung tâm K xác định phần tranh chấp có diện tích là 74,3m^2, các bên đương sự thống nhất kết quả đo đạc theo hiện trạng thực tế đất đang sử dụng và không ai có ý kiến khác, diện tích đo đạc thực tế này phù hợp với diện tích theo Giấy chuyển nhượng. Các bên đương sự cũng thừa nhận gia đình ông T đang sử dụng lối đi chung có chiều rộng 1,3m kéo dài từ nhà ông dọc theo chiều dài thửa đất ra tới cổng nhà bà S, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dài 22,84m. Toà án cấp sơ thẩm cũng nhận định về loại đất mà bà S chuyển nhượng cho ông T toàn bộ là đất ở lâu dài là có căn cứ.

[5.2] Toà án cấp sơ thẩm đã gửi công văn cho Văn phòng Đ1 chi nhánh quận C cũng như Toà án cấp phúc thẩm đã gửi công văn cho Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ1 chi nhánh khu vực III đều được trả lời cùng nội dung là diện tích đất 74,3m^2, lối đi có chiều rộng 1,3m mà bà Phan Thị S chuyển nhượng cho ông Tống Văn T không đảm bảo các điều kiện để tách thửa nên không có cơ sở cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất cho ông T, theo Quyết định số 32/2024/QĐ-UBND ngày 07-10-2024.

Tuy nhiên, căn cứ quy định tại Điều 146 Luật Đất đai 2024hướng dẫn cụ thể của Tòa án nhân dân tối cao tại Công văn số 163/TANDTC-PC ngày 10-9-2024 giải đáp một số vướng mắc trong xét xử đều thể hiện:

"Điều 146. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu:

1. Thửa đất đang sử dụng được hình thành trước ngày văn bản quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu được tách thửa có hiệu lực thi hành mà diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nhưng có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất".

Năm 2003, thực hiện Luật Đất đai 2003, tất cả các trường hợp tách thửa đều được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT và Mẫu đơn tách thửa kèm theo Thông tư số 29; không có quy định riêng về diện tích tách và không có quy định riêng cho từng địa phương.

Trong trường hợp vụ án này, tại thời điểm năm 2005, khi bà Phan Thị S chuyển nhượng cho ông Tống Văn T thì UBND thành phố Đ chưa có văn bản nào quy định về diện tích tách thửa và chiều rộng của lối đi nên việc chuyển nhượng này là phù hợp pháp luật tại thời điểm đó. Như vậy, diện tích đất bà S chuyển nhượng cho ông T đáp ứng điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại Điều 146 Luật Đất đai 2024Việc Toà án cấp sơ thẩm áp dụng Quyết định số 29/2018-UBND ngày 31-8-2018 cũng như Văn phòng đăng ký đất đai viện dẫn Quyết định số 32/2024/QĐ-UBND ngày 07-10-2024 của UBND thành phố Đ là không phù hợp với thời điểm năm 2005 của vụ án.

[5.3] Thửa đất tranh chấp mặc dù thuộc quy hoạch phân khu Trung tâm lõi xanh đã được Thành phố phê duyệt tại Quyết định 1458/QĐ-UBND ngày 04-7-2024 nhưng đến nay vẫn chưa có quyết định thu hồi đất của UBND thành phố Đ nên ông T vẫn đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại điểm d, khoản 1 Điều 151 Luật Đất đai 2024

[5.4] Tại phiên toà phúc thẩm, ông Tống Văn T đề nghị công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất cho vợ chồng ông Tống Văn T và bà Lê Thị B. Đề nghị này phù hợp với việc chuyển nhượng là trong thời kỳ hôn nhân, tiền chuyển nhượng của hai vợ chồng và ngôi nhà trên đất do vợ chồng xây dựng nên yêu cầu công nhận này của ông T là phù hợp.

[5.5] Từ những nhận định trên, để đảm bảo áp dụng đúng pháp luật, bảo vệ lẽ công bằng, Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận cho ông Tống Văn T và bà Lê Thị B được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 74,3m^2 , loại đất ở lâu dài, thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 48 (mới) đứng tên bà Phan Thị S tại địa chỉ Tổ C, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng; được quyền sử dụng lối đi chung có chiều rộng 1,3m và chiều dài 22,84m cùng với gia đình bà Phan Thị S.

[6] Ngoài ra, tại phiên toà phúc thẩm, ông Ngô Thành S1 trình bày là hàng năm bà S, ông S1 nộp tiền sử dụng đất từ 300.000 đồng đến 400.000 đồng, bao gồm cả diện tích đất ông Tống Văn T và bà Lê Thị B sử dụng. Ông T, bà B đồng ý hoàn trả 30.000.000 đồng tiền thuế đất cho bà Phan Thị S do ông bà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đấ nên chưa thể đóng thuế từ khi ở cho đến nay. Xét đề nghị này của ông T, bà B là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp pháp luật nên được Hội đồng xét xử công nhận.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm bà Phan Thị S và ông Ngô Thành S1 mỗi người phải chịu 300.000đ do không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo. Tuy nhiên, bà S được miễn nộp án phí theo quy định pháp luật do thuộc trường hợp người cao tuổi.

[8] Đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp các tình tiết khách quan của vụ án và quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 148, Khoản 2 Điều 308, các Điều 309, 313 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 92, 116, 117, 129, 502 Bộ luật dân sự; Điều 49 Luật đất đai năm 2013; Điều 146, 220 Luật đất đai 2024; Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai 2013.

- Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 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:

I. Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thành S1;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2024/DS-ST ngày 28-9-2024 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng, nay là Toà án nhân dân Khu vực 3- Đà Nẵng:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị S đối với bị đơn ông Tống Văn T về việc "*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu"*.

2. Công nhận giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị S và ông Tống Văn T theo "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22-5-2005" đất đối với diện tích đất 74,3m^2, loại đất ở lâu dài, lối đi chung có chiều rộng 1,3m, thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 48 (mới), địa chỉ tại tổ C, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 940881 ngày 23-02-2022 đứng tên bà Phan Thị S là có hiệu lực pháp luật.

3. Công nhận cho ông Tống Văn T và bà Lê Thị B được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 74,3m^2, loại đất ở lâu dài, hiện thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 48 (mới), địa chỉ tại tổ C, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 940881 ngày 23-02-2022 đứng tên bà Phan Thị S.

Nhà và đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp Trung tâm thí nghiệm điện; Phía Tây giáp nhà bà Bùi Thị Kim P; Phía Nam giáp đất trống nhà bà Phan Thị S; Phía Bắc giáp nhà bà Phan Thị Lữ . *(Có sơ đồ nhà đất kèm theo)*

Ông Tống Văn T và bà Lê Thị B được quyền sử dụng lối đi chung có chiều rộng 1,3m và chiều dài 22,84m cùng với gia đình bà Phan Thị S.

Ông Tống Văn T và bà Lê Thị B được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và thực hiện các nghĩa vụ về tài chính theo quy định pháp luật đất đai nếu có.

4. Bà Phan Thị S không còn bất kỳ quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với diện tích đất 74,3m^2, loại đất ở lâu dài, hiện thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 48 (mới), địa chỉ tại tổ C, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng nói trên.

5. Ông Tống Văn T và bà Lê Thị B tự nguyện hoàn trả 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) tiền thuế đất cho bà Phan Thị S.

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phan Thị S được miễn án phí.

Hoàn trả lại cho bà Phan Thị S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.250.000 đồng theo Biên lai thu số 0001570 ngày 15-5-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng, nay là Phòng THADS khu vực 3- Đà Nẵng.

7. Các chi phí tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm: Bà Phan Thị S phải chịu, đã tạm ứng và chi phí xong.

II. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Phan Thị S phải chịu nhưng được miễn án phí.

- Ông Ngô Thành S1 phải chịu 300.000đ nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001976 ngày 17-10-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng, nay là Phòng THADS khu vực 3- Đà Nẵng; đã nộp đủ.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành 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 được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- TAND KV3-ĐN;
- Phòng THADS KV3-ĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

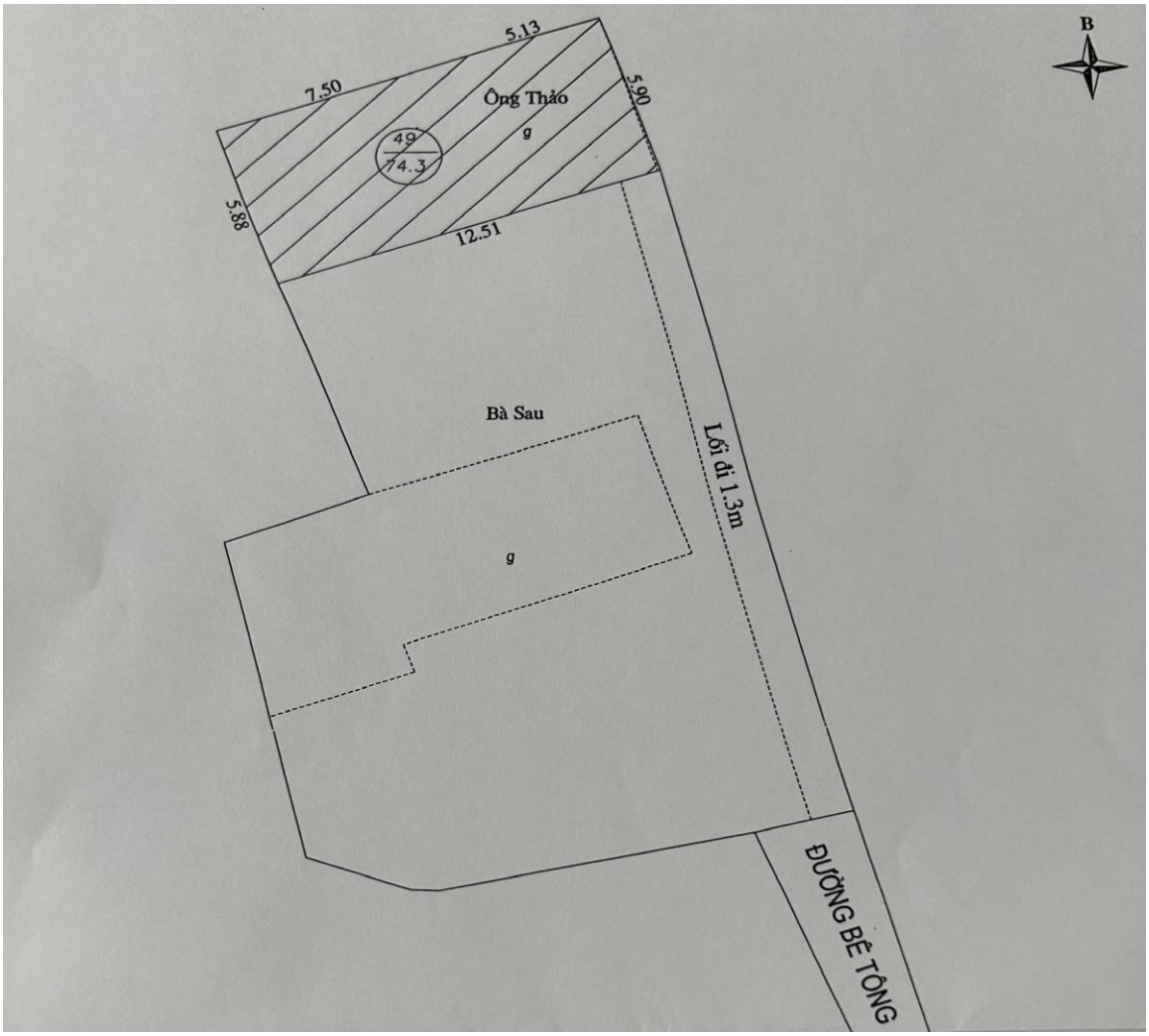
TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Thanh Mai

SƠ ĐỒ THỬA ĐẤT

(Kèm theo Bản án số 198/2025/DS-PT ngày 11-9-2025
của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng)

Công nhận cho ông Tống Văn T và bà Lê Thị B được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 74,3m^2, loại đất ở lâu dài, hiện thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 48 (mới), địa chỉ tại tổ 30, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 940881 ngày 23-02-2022 đứng tên bà Phan Thị S.



Ghi chú:

Phần diện tích nhà và đất công nhận cho ông Tống Văn T và bà Lê Thị B

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

Trần Thị Thanh Mai