TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 305/2023/DS - PT

Ngày: 22/11/2023

V/v:"Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, hủy quyết định cá biệt và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Hợp

Các Thẩm phán: Ông Vũ Thanh Liêm

Ông Lê Tự

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Phạm Văn Phong, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa*: Bà Bùi Ngô Ý Nhi, Kiểm sát viên

Ngày 22 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 35/2023/TLPT- DS ngày 28 tháng 02 năm 2023 về việc "*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, hủy quyết định cá biệt và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2019/DS-ST ngày 22/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 245/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn**: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1961 và bà Trần Thị L, sinh năm 1966; cùng cư trú tại: Tổ H, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

+ Bà Nguyễn Thị Phương T, sinh năm 1996; cư trú tại: Tịnh Ấ, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, có mặt.

+ Bà Ngô Thị Tùng L1, sinh năm 1994; cư trú tại: T, xã V, huyện V, tỉnh Quảng Trị, 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 cư trú tại: Tổ A, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Công M, sinh năm 1962; cư trú tại: B N, Tổ B, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Trọng P, sinh năm 1955; địa chỉ: 6 Bà T, X, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế, có mặt.

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

+ Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: Thôn D, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: C T, L, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

- ***Người làm chứng***: Ông Trần Huy L2, sinh năm 1954; địa chỉ: P chung cư I Tầng, F T, tổ A phường T, quận H, thành phố Hà Nội, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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 T, 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 157,5m^2 (chiều dài 35m, chiều rộng 4,5m), thửa đất số 158, tờ bản đồ số 7 tại thôn H, xã H, huyện H 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 H. 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 dịa phương, nộp hồ sơ xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V, bà L tại Ủy ban nhân dân huyện H.

Ngày 12/01/1995, Ủy ban nhân dân huyện H 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 H đồng ý cấp 135m^2 cho ông V.

Vào khoảng đầu năm 1995, tại nhà ông Trần Huy L2 (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 01 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 H; Đơn xin đất làm nhà ở; Quyết định số 31 của Ủy ban nhân dân huyện H; 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 H tình trạng đất không tranh chấp.

Ngày 14/4/2017, Chi nhánh văn phòng Đ tại quận L xác nhận phần đất mà Ủy ban nhân dân huyện H 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 149,2m^2. 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 đề hoàn tất thủ tục cấp giấy đăng ký và cam kết sẽ không khiếu nại gì liên quan đến phần diện tích đất 149,2m^2 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 H. 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 H 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 H, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Nam Đà Nẵng (cũ), nay là tổ C, phường H, quận L, 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 A, (tổ C cũ), phường H, L, Tp . cho ông V và bà L.

Theo đơn phản tố đề ngày 27/4/2018, ngày 25/5/2018; Đơn bổ sung yêu cầu phản tố ngày đề 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 1.120m^2 tại xã H, huyện H, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng, nay là tổ A (tổ 34 cũ) khối H Mỹ I, phường H, quận L, 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 H 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 157,5m^2. 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 H 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 149,2m^2.

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 đề 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 H 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 H từ chối chứng thực. Ông H tiếp tục cùng ông V đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Đ thì ông V xuất trình hồ sơ cấp đất cũ gồm Giấy thỏa thuận có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H; 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 H; 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 H 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 A (tổ C), phường H, quận L, 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 H và Ủy ban nhân dân phường H đã được Tòa án triệu tập hợp 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 36,4m^2 và quyền sử dụng diện tích đất ở 145,5m^2 thuộc thửa đất số 917 (theo sơ đồ hiện trạng thửa 149), tờ bản đồ số 10 tại tổ A (tổ C), phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Nhà đất có tứ cận: Đông giáp nhà đất ông P1; Tây giáp đường cấp phối đá dăm cách đường T 50m; Nam giáp nhà đất ông Nguyễn Thanh C; Bắc nhà đất ông Trần C1.

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 H 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 dồng 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 145,5m^2 thuộc thửa đất số 158, tờ bản đồ số 07, nay là thửa 917, tờ bản đồ số 10 tại tổ A (tổ C), phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

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

Ngày 28 tháng 10 năm 2019, bị đơn ông Đỗ Xuân H và bà Lê Thị E có đơn kháng cáo toàn bộ vụ án theo trình tự phúc thẩm, đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 Bản án dân sự phúc thẩm số 67/2020/DS-PT ngày 08/5/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng 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, 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 36,4m^2 và quyền sử dụng diện tích đất ở 145,5m^2 thuộc thửa đất số 917 (theo sơ đồ hiện trạng thửa 149), tờ bản đồ số 10 tại tổ A (tổ C), phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Nhà đất có tứ cận: Đông giáp nhà đất ông P1; Tây giáp đường cấp phối đá dăm cách đường T 50m; Nam giáp nhà đất ông Nguyễn Thanh C; Bắc giáp nhà đất ông Trần C1.

3. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện H 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 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 dồng 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 145,5m^2 thuộc thửa đất số 158, tờ bản đồ số 07, nay là thửa 917, tờ bản đồ số 10 tại tổ A (tổ C), phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Ngoài ra, Bản án phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/7/2020, ông Đỗ Xuân H và bà Lê Thị E có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 09/QĐ-VKS-DS ngày 15/7/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao kháng nghị một phần đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 67/2020/DS-PT ngày 08/5/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng về quyết định buộc ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị L tiếp tục trả cho ông Đỗ Xuân H, bà Lê Thị E 45 chỉ vàng 9,8 tuổi; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy phần quyết định nêu trên của Bản án dân sự phúc thẩm số 67/2020/DS-PT ngày 08/5/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; giao hồ sơ cho Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm lại.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 50/2022/DS-GĐT ngày 14 tháng 12 năm 2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quyết định:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 09/QĐ-VKS-DS ngày 15/7/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 67/2020/DS-PT ngày 08/5/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng về vụ án *"Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, hủy quyết định cá biệt và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"* giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị L với bị đơn là ông Đỗ Xuân H, bà Lê Thị E và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của của ông Đỗ Xuân H và bà Lê Thị E không rút kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Phía nguyên đơn, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên 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 không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên 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 03 "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 H. 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 sữa 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 157,5m^2 (nay còn 149,2m^2) đất có vị trí phía Bắc giáp nhà ông T1 dài 35m, phía Nam giáp nhà ông H dài 35m, phía Tây giáp đường lộ dài 4,5m, phía Đông giáp

nhà bà D dài 4,5m. Hợp đồng đã được UBND xã H, huyện H 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 H 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 H 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 1.120m^2, 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, chứng tỏ đất chuyển nhượng không phải là thửa đất số 178, tờ bản đồ số 7 diện tích 4.366m^2 như ông H trình bày. Mặt khác, xem xét các hồ sơ chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông H và bà E với vợ chồng ông Nguyễn Thanh C, bà Phạm Thị C2 đã được UBND huyện H 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 C, "giáp đất ông V".

Như vậy, có cơ sở xác định vị trí thửa đất có diện tích 157,5m^2 hai bên thỏa thuận chuyển nhượng nằm trong thửa đất số 917, diện tích 1.120m^2, tờ bản đồ số 7, xã H 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 về việc thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấy rằng: Theo ông H trình bày: Vào thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng ông V có đặt cọc 09 chỉ vàng, chưa thanh toán tiền đất; 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 L2.

Theo lời khai của ông Trần Huy L2 ngày 08/11/2018 và các bản trình bày, cũng như tại phiên toà hôm nay: "Tôi vẫn khẳng định là việc mua bán đất và thanh toán tiền vàng giữa ông V - bà L với ông H - bà E đã hoàn tất xong. Có nghĩa là ông V - bà L đã trả hết số tiền vàng cho ông H - bà E. Và phía ông H - bà E phải có nghĩa vụ giao hồ sơ và ký các loại giấy tờ để ông V - bà L làm thủ tục tách sổ Quyền sử dụng đất, mà không được đòi thêm bất cứ một điều kiện gì. Đây là điều khẳng định bất di bất dịch của tôi ở bất cứ phiên hòa giải hoặc bất cứ một phiên tòa xét xử nào về việc này, dù tôi có mặt hay không có mặt". Hơn nữa, theo Giấy nhận tiền ngày 12/5/2017 thì ông H, bà E ký nhận số tiền 65.000.000 đồng của ông V để dứt điểm và bàn giao hồ sơ cho ông V làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H và bà E cam kết không có bất cứ khiếu nại và khiếu kiện nào liên

quan đến diện tích 149,2m2 đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông V, bà L đã thanh toán hết tiền chuyển nhượng đất cho ông H, bà E là có căn cứ.

Đối với số tiền 63.000.000 đồng ông H đã nhận của ông V ngày 12/5/2017 là khoản tiền ông V giao cho ông H để ông H, bà E bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông V, bà L làm thủ tục nhận chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, sau khi ông H, bà E nhận tiền đã không đồng ý giao Giấy chứng nhận quyền sử đất và cũng không hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên số tiền nói trên buộc ông H, bà E phải trả lại cho ông V, bà L.

Từ những nhận định trên, Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận 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" lập 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 H cấp ngày 06/12/1996 cho hộ bà Lê Thị E, buộc ông H, bà E có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 63.000.000 đồng cho ông V, bà L là có căn cứ đúng pháp luật.

Do chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn nêu trên nên Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Đỗ Xuân H và bà Lê Thị E 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 145,5m^2 thuộc thửa đất số 158, tờ bản đồ số 07, nay là thửa 917, tờ bản đồ số 10 tại tổ A (tổ C), phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đỗ Xuân H và bà Lê Thị E cho rằng việc thụ lý vụ án là không có cơ sở nên đề nghị đình chỉ vụ án, vụ việc có dấu hiệu hình sự nên cần chuyển Cơ quan điều tra giải quyết. Hội đồng xét xử xét thấy: việc thụ lý vụ án là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, quá trình giải quyết vụ án, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận L đã có văn bản xác định chưa thể hiện dấu hiệu tội phạm nên Toà án tiếp tục giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật.

Từ các nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thấy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Bản án dân sự phúc thẩm số 67/2020/DS-PT ngày 08/5/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã bị hủy nên ông V, bà L được trả lại số tiền thực tế đã nộp để thi hành án theo quyết định của bản án này, gồm: tiền án phí dân sự sơ thẩm 8.497.200 đồng (không bao gồm số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm được trả lại theo quyết định của bản án sơ thẩm) theo Biên lai thu tiền số 0000759 ngày 14/7/2020 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng; tiền nộp để trả cho ông H, bà E 156.359.000 đồng theo Biên lai thu tiền thi hành án số 02662 ngày 14/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông H, bà E thuộc diện người cao tuổi nên được miễn.

Về chi phí tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm: Ông H, bà E có nghĩa vụ hoàn trả chi phí định giá tài sản cho ông V, bà L theo số tiền đã chi phí (số tiền 20.460.000 đồng theo Phiếu thu số 95 ngày 06/10/2023 của Công ty TNHH T2) theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Xuân H và bà Lê Thị E, giữ nguyên 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.

2. Ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị L được hoàn trả lại số tiền đã nộp thi hành án theo quyết định của Bản án dân sự phúc thẩm số 67/2020/DS-PT ngày 08/5/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, gồm: tiền án phí dân sự sơ thẩm 8.497.200 đồng theo Biên lai thu tiền số 0000759 ngày 14/7/2020 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng; tiền nộp để trả cho ông H, bà E 156.359.000 đồng theo Biên lai thu tiền thi hành án số 02662 ngày 14/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Xuân H và bà Lê Thị E không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. Về chi phí tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm: Ông Đỗ Xuân H và bà Lê Thị E phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền chi phí thẩm định giá tài sản 20.460.000 đồng cho ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị L.

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.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.
Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC 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.

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

(Đã ký)

Phạm Văn Hợp