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: 143/2023/DS-PT Ngày 22/9/2023 V/v "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"	

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: Bà Trần Thị Bé.
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo.
Ông Trần Hoài Sơn.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Huỳnh Trung Tiến - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng:*** Ông Ngô Văn Hùng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 83/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 7 năm 2023 về *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2023/DSST ngày 09 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 150/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 205/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn T. Sinh năm: 1967; Địa chỉ : Tổ 55, phường H, quận N, thành phố Đ. Có mặt. Đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Xuân M. Sinh năm: 1958; địa chỉ: Số nhà 16/2, đường Đ, phường T, quận H, thành phố Đ. (Theo Giấy ủy quyền ngày 29/6/2021). Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Huỳnh Thị M. Sinh năm: 1968; Địa chỉ: Tổ 55, phường H, quận N, thành phố Đ. Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Cao D. Sinh năm: 1963 và ông Trần Minh D1. Sinh năm: 1983; Cùng địa chỉ: Số 02, đường Đ, phường H, quận T, thành phố Đ. (Theo văn bản ủy quyền ngày 03/7/2021); Cùng địa chỉ: Số 02, đường Đ, phường H, quận T, thành phố Đ. Ông D1 có mặt, ông D có đơn xin vắng mặt.

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

1. Bà Huỳnh Thị M. Sinh năm:1971; Địa chỉ: Tổ 55 phường H, quận N, thành phố Đ. Đại diện theo ủy quyền bà Lê Thị Xuân M. Sinh năm: 1958; Địa chỉ: Số nhà 16/2, đường Đ, phường T, quận H, thành phố Đ. Có mặt.

2. Văn phòng đăng ký đất đai - CN quận N, thành phố Đ. Địa chỉ: Số 04, đường C, phường H, quận N, thành phố Đ. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh H. Chức vụ: Giám đốc. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân phường H, quận N, thành phố Đ. Địa chỉ: Số 264, đường M, phường H, quận N, thành phố Đ. Vắng mặt.

4. Ông Lê Thanh M. Sinh năm: 1988; Địa chỉ: Tổ 5, phường H, quận N, thành phố Đ. Ông M ủy quyền cho bà Lê Thị Thúy N. Sinh năm: 1997; Địa chỉ: Xã T, huyện T, tỉnh Q. Địa chỉ Liên lạc: Số 02, đường Đ, phường H, quận T, thành phố Đ. (Theo văn bản ủy quyền ngày 11/5/2023), có mặt.

5. Bà Huỳnh Thị H. Sinh năm: 1999; Địa chỉ: Tổ 5, phường H, quận N, thành phố Đ. Vắng mặt.

6. Ban Giải phóng mặt bằng quận N. Người đại diện: Ông Cao Thắng H; Địa chỉ: 486 đường L, quận N, thành phố Đ. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Huỳnh Thị M là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Ngày 20/7/2000, tại UBND phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, ông Nguyễn T và bà Huỳnh Thị M đã làm thủ tục chuyển nhượng 288m^2 đất thổ cư (màu vườn thừa) tại thửa đất số 37, tờ bản đồ số 208, địa chỉ tổ 29 cũ nay là tổ 55, Khái Tây 1, phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng với giá tiền là 22 chỉ vàng tương đương giá trị hiện nay khoảng 1.000.000.000 đồng. Sau khi làm xong thủ tục chuyển nhượng, vợ chồng ông T đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4, có diện tích xây dựng 69,7m^2 (một bên tường nhà sát với đất nhà bà M, phía đông có một con đường mòn rộng khoảng 1,5m; con đường này đi vào nhà ông Mộng nay rộng khoảng 5-6m), số đất còn lại ông T xây tường rào dùng để chăn nuôi gia súc.

Quá trình sử dụng đất tại khu đất gia đình ông T một bên giáp với đường bê tông. Trên khu đất này có khoảng 08 ngôi mộ, đất này do UBND phường Hòa Quý quản lý, được sự đồng ý của phường nên gia đình ông T đã thỏa thuận với 02 hộ có mộ và có 05 ngôi mộ vô chủ để làm thủ tục di dời và đã di dời xong. Năm 2014, gia đình ông T làm thủ tục xin được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND phường Hòa Qúy, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng tiếp nhận hồ sơ. Trong quá trình xin được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Tđược biết đã làm danh sách niêm yết công khai tại trụ sở UBND phường 15 ngày (từ ngày 03/10/2014 đến 20/10/2014), khi hết thời

gian niêm yết khu đất trên không có tranh chấp, khiếu nại nên ngày 24/4/2015, gia đình ông T đã nộp các khoản lệ phí theo qui định của pháp luật tại Chi cục Thuế quận Ngũ Hành Sơn. Ngày 08/6/2015, gia đình ông T đã được Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất số CA 420805 ngày 08/6/2015 đứng tên vợ chồng ông Nguyễn T và bà Huỳnh Thị M, diện tích 398,9m^2 (288m^2 đất nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị M, còn lại 110,9m^2 là đất mồ mả), trong đó: đất ở 200m^2, đất trồng cây lâu năm 198,9m^2, thời hạn sử dụng đất lâu dài, đất trồng cây lâu năm đến 15/10/2043. Đến ngày 06/5/2020, bà M tranh chấp và có đơn khởi kiện đối với ông T, bà M tại TAND thành phố Đà Nẵng để yêu cầu hủy quyết định hành chính đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất số CA 420805 ngày 08/6/2015 đứng tên vợ chồng ông Nguyễn T và bà Huỳnh Thị M. Bà M cho rằng bà không chuyển nhượng cho vợ chồng ông T và vợ chồng ông T giả mạo chữ ký của bà để làm Hợp đồng chuyển nhượng, TAND thành phố Đà Nẵng đã thụ lý đơn khởi kiện hành chính, trong quá trình giải quyết đã làm thủ tục trưng cầu giám định chữ ký của bà Huỳnh Thị M trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại kết quả giám định của Viện Khoa học hình sự tại thành phố Đà Nẵng số: 13/CO3C - Đ2 ngày 25/12/2020 đã kết luận:

1. Chữ ký, chữ viết ghi họ tên Huỳnh Thị M dưới mục: "Bên chuyển nhượng QSDĐ(ký tên)" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 với chữ viết đứng tên bà Huỳnh Thị M các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1,M2, M3 là do cùng một người viết ra.

2. Chữ ký, chữ viết ghi họ tên bà Huỳnh Thị M dưới các mục: "Bên chuyển nhượng" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A2; Hướng Tây (ký ghi rõ họ tên) trên tài liệu cần giám định ký hiệu A3 với chữ ký, chữ viết đứng tên bà Huỳnh Thị M trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M2, M3 là không do cùng một người ký, viết ra.

Như vậy, căn cứ vào kết quả giám định thì chữ ký của bà M trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T đã ký là đúng. Khi có kết quả kết luận giám định thì ngày 07/4/2021, Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng có thông báo thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất số CA 420805 ngày 08/6/2015 của vợ chồng ông T và cũng từ khi có thông báo thu hồi thì bà M đã rút đơn khởi kiện nên TAND thành phố Đà Nẵng đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án hành chính số: 10/2021/QĐST-HC ngày 26/4/2021. Khi nhận được quyết định đình chỉ thì gia đình bà M đã qua đập phá tường rào của gia đình ông T và xây lên một bờ tường rào ghạch cao tầm hơn một mét lấn chiếm đất. Sự việc này ông T đã làm đơn gửi nhiều cơ quan chức năng nhưng không được. Để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình, ông T đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất và nhà ở với diện tích 398,9m^2, có giá trị khoảng 1.000.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dung đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất 288m^2 theo Hợp đồng chuyển nhượng

giữa ông và bà Huỳnh Thị M. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông T không chấp nhận.

- *Người đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày:* Đối với việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất và nhà ở giữa ông Nguyễn T và bà Huỳnh Thị M điểm bất hợp lý trong bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Nguyễn T dùng để đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đất đai quận Ngũ Hành Sơn thuộc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng thể hiện như sau: Bộ hồ sơ chuyển nhượng đất gồm có các tài liệu sau: 01 Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất; 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; 01 Sơ đồ vị trí khu đất xin chuyển nhượng. Theo quy định đây là thành phần của bộ hồ sơ để đăng ký biến động đất đai khi người dân có nhu cầu, 03 tài liệu trên phải là 01 bộ hồ sơ đồng nhất, không thể tách rời, chỉ có giá trị khi là một bộ đủ các thành phần hồ sơ này. Do đó, việc chỉ sử dụng duy nhất tài liệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để yêu cầu Tòa án giải quyết là không đủ căn cứ để chấp nhận. Bộ hồ sơ chuyển nhượng đất này đã có kết luận là có sự giả mạo và lưu hành giấy tờ giả theo kết luận giám định của Phân viện Khoa học hình sự Bộ Công an tại thành phố Đà Nẵng số: 13/C09C- Đ2, ngày 25/12/2020. Tại các tài liệu như Sơ đồ vị trí khu đất xin chuyển nhượng và đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chữ ký, chữ viết không phải của bà Huỳnh Thị M và không có sự thống nhất về diện tích đất chuyển nhượng giữa 288m^2 và 388m^2. Cũng như trong tài liệu Hợp đồng chuyển nhượng đất không có nội dung giá trị chuyển nhượng đất là bao nhiêu, không phải do bà Huỳnh Thị M xác lập, nhưng UBND phường Hòa Quý vẫn chứng thực là chữ ký, chữ viết là của bà Huỳnh Thị M cũng như xác nhận tính hợp pháp vào bộ hồ sơ chuyển nhượng đất để lưu hành tại các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai. Căn cứ vào thời điểm xác lập (tháng 07/2000) của bộ hồ sơ chuyển nhượng đất trên thì khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại nông thôn đối với quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận (đã cấp sổ đỏ cho hộ bà M) thì phải áp dụng theo Nghị định số: 17/1999/NĐ-CP ngày 29/03/1999 của Chính Phủ. Theo đó trình tự thủ tục phải có xác nhận kiểm tra của Phòng địa chính. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận phải áp dụng theo mẫu số 2 của Nghị định này (mẫu đính kèm theo đơn) nhưng Hợp đồng trong bộ hồ sơ chuyển nhượng này đã áp dụng theo mẫu cũ (hết hiệu lực từ tháng 04/1999) và cũng không thực hiện theo trình tự thủ tục được hướng dẫn của quy định pháp luật. Như vậy, cho thấy có việc cố tình giả mạo hồ sơ để chiếm đoạt tài sản người khác. Đồng thời nếu cho rằng phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông T, bà M thì phần đất đó phải thuộc thửa đất số 727 theo Giấy chứng nhận số E 672597 của bà Huỳnh Thị M. Như vậy trình tự thủ tục giải quyết về việc cấp Giấy chứng nhận đất cho ông T, bà M phải thực hiện theo thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 9 của Thông tư số: 24/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và môi trường. Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho ông T, không thể áp dụng thực hiện, theo thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận lần đầu (đối với phần diện tích

đất Nhà nước đã cấp cho bà M). Căn cứ kết quả giám định thì ngày 07/04/2021, Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng có Thông báo số: 61/TB-STNMT về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất số CA 420805, cấp ngày 08/06/2015 cho ông Nguyễn T và bà Huỳnh Thị M. Vụ án hành chính số: 10/2020/TLST-TA nói trên căn cứ quy định của pháp luật tố tụng hành chính đã có quyết định đình chỉ giải quyết vụ án hành chính số: 10/2021/QĐST-HC ngày 26/04/2021. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà M có xác nhận lại thông tin sự việc mua bán đất giữa ông T và bà M là có thật, việc mua bán xác lập bằng miệng với diện tích khoảng 188m^2, chiều ngang 6m tương ứng với diện tích nhà ông T xây, chiều dài kéo hết phần đất. Nay bà chấp nhận phần diện tích đất mua bán 188m^2 cho ông T như các bên thỏa thuận miệng với nhau mà không phải 288m^2. Do không đúng với phần diện tích đất thực tế nên bà Huỳnh Thị M có đơn yêu cầu phản tố về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 20/7/2000 giữa bà Huỳnh Thị M và ông Nguyễn T vô hiệu do lừa dối theo Điều 122, Điều 117, Điều 127 Bộ luật dân sự.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Thanh M là bà Lê Thị Thúy N trình bày: Bà N thống nhất như trình bày của đại diện ủy quyền của bị đơn tại phiên tòa không bổ sung gì thêm.

+ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Ngũ Hành Sơn,thành phố Đà Nẵng do ông Nguyễn Thanh H – Giám đốc Chi nhánh trình bày: Đối với vụ án dân sự ông Nguyễn T khởi kiện bà Huỳnh Thị M, Chi nhánh Văn phòng đã có ý kiến văn bản gửi Tòa án, đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết.

+ Ban Giải phóng mặt bằng quận Ngũ Hành Sơn trình bày: Phần diện tích đất nằm trong dự án cải tạo đường Lưu Quang Vũ tính đến nay, Ban Giải phóng mặt bằng quận Ngũ Hành Sơn chưa triển khai thực hiện việc bồi thường hỗ trợ đối với phần diện tích mở đường Lưu Quang Vũ của hộ bà Huỳnh Thị M và ông Nguyễn T. Khi nào Tòa án giải quyết xong vụ việc có hiệu lực pháp luật thì Ban Giải phóng mặt bằng quận Ngũ Hành Sơn sẽ tiến hành trình hội đồng BTTH & GPMB giải quyết việc bồi thường hỗ trợ đối với phần diện tích đất mở đường cho các hộ.

Với nội dung nói trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2023/DSST ngày 09 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ hành Sơn, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định: Căn cứ vào Điều 188, 203 Luật Đất Đai. Điều 117, 129 Bộ luật Dân sự; Điều 26, 35, 39, 147, 200, 217, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/NQ - UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện *" Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* của ông Nguyễn T đối với bà Huỳnh Thị M.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu trả lại 64.000.000 đồng về tiền di dời mồ mả và cây trồng trên đất.

- Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2020 giữa bà Huỳnh Thị M và ông Nguyễn T tại thửa đất số 37, tờ bản đồ số 208, có địa chỉ tại tổ 29 Khái Tây 1 (hiện nay là tổ 55), phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Với diện tích đất thực tế là 285.6 m^2 có tứ cận gồm: phía đông giáp đất trống; phía tây giáp nhà bà Huỳnh Thị M; phía nam giáp đường Lưu Quang Vũ; phía bắc giáp nhà bà Muôi (có bản vẽ kèm theo) có hiệu lực pháp luật.

- Giao 01 tường rào (xây bằng gạch) và 01 nhà tạm (nhà kho) kết cấu tường gạch, mái tôn, ô tơ cao 2,05m, diện tích xây dựng 9m^2 bà Huỳnh Thị M xây trên đất ông Nguyễn T cho ông Nguyễn T sở hữu, sử dụng, ông Tcó trách nhiệm thối trả cho bà Huỳnh Thị M số tiền trị giá 10.643.000 đồng *(Mười triệu sáu trăm ba mươi tám ngàn đồng)*.

- Ông Nguyễn T được liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 285.6m^2 và phải chịu mọi chi phí điều chỉnh theo qui định pháp luật nếu có.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố về tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 20/7/2000 giữa bà Huỳnh Thị M và ông Nguyễn T vô hiệu do lừa dối.

Kể từ ngày 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 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 mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

3. Án phí tranh chấp dân sự: Bà M phải chịu 300.000 đồng. Án phí phần không chấp nhận phản tố bà M phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào khoản tiền tạm ứng bà M đã nộp tại cơ quan thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, theo biên lai thu số 0001262 ngày 11/5/2022.

4. Chi phí thẩm định giá tài sản và xem xét tại chỗ là: 22.500.000 đồng và chi phí trích đo địa chính của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên môi trường 8.633.000đồng. Tổng cộng 31.133.000 đồng, ông T đã nộp tạm ứng cho Tòa án chi trong quá trình giải quyết vụ án, nay bà Huỳnh Thị M phải hoàn trả lại cho ông Tsố tiền này.

Hoàn trả cho ông T số tiền 22.600.000 đồng nộp tạm ứng án phí tại cơ quan Thi hành án quận Ngũ Hành Sơn, theo biên biên lai thu số 0007318 ngày 23/6/2021 và biên lai thu số 0001408 ngày 24/10/2022.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự biết theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/6/2023, bà Huỳnh Thị M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì bà cho rằng nhận định và quyết định của Tòa án không đúng sự thật khách quan, làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Tòa án không xem xét đến các nội dung cơ bản của Hợp đồng chuyển nhượng đất như mô tả tứ cận của phần đất tranh chấp. Không làm rõ tình tiết về việc ban đầu ông T yêu cầu công nhận

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tvà bà M với diện tích 398,9m^2 nhưng sau đó lại thay đổi yêu cầu khởi kiện giảm diện tích yêu cầu công nhận thành 288m^2. Tòa án tuyên buộc bà M phải hoàn trả cho ông T 31.133.000 đồng trong đó 22.500.000 đồng là chi phí thẩm định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ 8.633.000 đồng là chi phí trích đo địa chính là không hợp lý vì chi phí này là chi phí tố tụng được thực hiện theo yêu cầu của nguyên đơn. Việc buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn là không công bằng đối với bà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Xét kháng cáo của bà Huỳnh Thị M thì thấy: Vào ngày 20/7/2000, ông Nguyễn T và bà Huỳnh Thị M đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất thể hiện 288m^2 thuộc thửa số 727, tờ bản đồ 14, kèm theo sơ đồ vị trí thửa đất thể hiện 384m^2 tại thời điểm chuyển nhượng tổ 29 nay là tổ 55 Khái Tây 1, phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, được UBND phường xác nhận ngày 21/7/2000. (Đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Hòa Vang cấp số E672579 ngày 07/02/1995 đứng tên bà Huỳnh Thị M). Đây không phải là hồ sơ ba lá như bị đơn trình bày vì bà Huỳnh Thị M đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là đảm bảo theo quy định tại Điều 168 Luật đất đai. Việc thực hiện ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên tự nguyện, không hạn chế về năng lực hành vi và Hợp đồng thỏa mãn điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của ác bên khi tham gia giao dịch. Trên cơ sở đó, ông T đã xây dựng một căn nhà cấp 4 trên đất và xây chuồng, xây tường rào dùng để chăn nuôi gia súc. Thực tế ông T đã sử dụng ổn định trên đất đã lâu năm, thực hiện nghĩa vụ thuế đối với thửa đất. Ông T chăn nuôi, trồng rau nêu trên từ năm 2000 đến năm 2015 nhưng bà M ở liền kề không có ý kiến phản đối hay phản ứng gì. Từ đó, ông Nguyễn T đã được Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất số CA 420805 ngày 08/6/2015 đứng tên vợ chồng ông T và bà M. Ngày 06/5/2020, bà M có đơn khởi kiện hành chính về yêu cầu hủy quyết định hành chính liên quan đến việc cấp sổ của ông T. Tại Kết quả giám định của Phân viện Khoa học hình sự tại thành phố Đà Nẵng số: 13/CO3C-Đ2 ngày 25/12/2020 thể hiện chữ ký, chữ viết bà Huỳnh Thị M ký tại Hợp đồng chuyển nhượng đất quyền sử dụng đất ngày 20/7/2000 do UBND phường Hòa Qúy xác nhận ngày 21/7/2000 là do bà Huỳnh Thị M viết ra. Điều này hoàn toàn phù hợp với ý kiến của bị đơn bà Huỳnh Thị M thừa nhận có sự việc chuyển nhượng lô đất giữa ông T và bà M. Tuy nhiên, ở đây bà M chỉ thừa nhận việc chuyển nhượng diện tích đất

cho ông T, bà M là 188m^2 được thỏa thuận bằng miệng, không phải là 288m^2 hay 384m^2 như UBND phường Hòa Qúy xác nhận. Song bà M không cung cấp được những tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc thỏa thuận mua bán bằng miệng với diện tích 188m^2 là có căn cứ, trong khi đó ông T, bà M không thừa nhận. Đồng thời tại kết luận giám định của Phân viện Khoa học hình sự tại thành phố Đà Nẵng không có nội dung nào kết luận tài liệu, chứng cứ trên là do ông Nguyễn T giả mạo. Do vậy, việc bị đơn cho rằng ông Nguyễn T giả mạo hồ sơ là hoàn toàn không đúng và cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Huỳnh Thị M và ông Nguyễn T ngày 20/7/2000 có hiệu lực pháp luật là hoàn toàn có cơ sở. Từ đó cũng không có căn cứ tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2000 giữa bà Huỳnh Thị M và ông Nguyễn T vô hiệu do lừa dối theo Điều 122, Điều 117, Điều 127 Bộ luật dân sự theo yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị M được. Mặt khác, diện tích đất 288m^2 phù hợp với hiện trạng thực tế mà ông T, bà M đang quản lý, sử dụng thể hiện qua số liệu đo đạc thực tế là 285,6m^2 (chênh lệch sai số 2.4m^2), theo đó thể hiện tứ cận gồm: Phía đông giáp đất trống, phía tây giáp nhà bà Huỳnh Thị M, phía nam giáp đường Lưu Quang Vũ, phía bắc giáp nhà bà Muôi.

[2] Đối với các tài sản gồm: Một tường rào (xây bằng gạch) do bà Huỳnh Thị M xây trên đất ông T, xây sát mép tường nhà của ông T, kéo dài theo chiều dọc từ trước ra sau và 01 nhà tạm (nhà kho) kết cấu tường gạch mái tôn, ô tơ cao 2,05m, diện tích xây dựng 9m^2. Theo Chứng tư thẩm định giá của Công ty Cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính BTC Miền Trung xác định hàng rào ở giữa thửa đất có trị giá là 5.508.000 đồng và nhà tạm (nhà kho) có trị giá là 5.130.000 đồng. Tổng trị giá 10.638.000 đồng. Tại thời điểm các bên xảy ra tranh chấp bà M đã xây dựng trên phần đất đang thuộc diện tích đất được cấp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, bà M. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn đồng ý nhận các tài sản này và thối trả số tiền tổng trị giá 10.638.000 đồng (giá trị xây dựng hàng rào và nhà tạm) cho bà M, thấy yêu cầu này phù hợp nên cấp sơ thẩm chấp nhận là hoàn toàn có căn cứ.

[3] Hiện nay tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất số CA 420805 ngày 08/6/2015 do Sở Tài nguyên môi trường thành phố Đà Nẵng cấp đứng tên vợ chồng ông Nguyễn T và bà Huỳnh Thị M đang thể hiện diện tích đất được cấp là 398,9m^2. Do đó cần phải điều chỉnh lại Giấy chứng nhận cho phù hợp với diện tích đất thực tế.

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả 64.000.000 đồng về tiền di dời mồ mả và cây trồng trên đất. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết nguyên đơn đã có đơn rút yêu cầu này nên HĐXX đình chỉ yêu cầu này, không xem xét là phù hợp.

[5] Từ những nhận định trên, HĐXX xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị M.

[6] Về án phí DSST: Bà M phải chịu 600.000 đồng (trong đó 300.000 đồng đối với yêu cầu nguyên đơn không được chấp nhận và 300.000 đồng đối với án phí không chấp nhận yêu cầu phản tố).

[7] Chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định giá tài sản và xem xét tại chỗ là 22.500.000 đồng và chi phí trích đo địa chính của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên môi trường 8.633.000 đồng. Tổng cộng 31.133.000 đồng. Ông T đã nộp tạm ứng trước nên buộc bà Huỳnh Thị M phải hoàn trả lại cho ông T số tiền 31.133.000 đồng.

[8] Do không chấp nhận kháng cáo nên bà Huỳnh Thị M phải chịu án phí DSPT.

[9] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm với nội dung không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị M.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào Điều 188, 203 Luật Đất Đai; Điều 117, 129 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị M.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2023/DSST ngày 09 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ngũ hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn T đối với bà Huỳnh Thị M về việc *''Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

3.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu trả lại 64.000.000 đồng về tiền di dời mồ mả và cây trồng trên đất.

3.2. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2020 giữa bà Huỳnh Thị M và ông Nguyễn T với diện tích đất thực tế là 285.6m^2 tại thửa đất số 37, tờ bản đồ số 208, có địa chỉ tại tổ 29 cũ, nay là tổ 55, Khái Tây 1, phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Có tứ cận gồm: Đông giáp đất trống; tây giáp nhà bà Huỳnh Thị M; nam giáp đường Lưu Quang Vũ; bắc giáp nhà bà Muôi, có hiệu lực pháp luật. (Có sơ đồ cụ thể kèm theo).

3.3. Giao cho ông Nguyễn T sở hữu, sử dụng 01 tường rào (xây bằng gạch) và 01 nhà tạm (nhà kho) kết cấu tường gạch, mái tôn, ô tơ cao 2,05m, diện tích xây dựng 9m^2 (Bà Huỳnh Thị M xây trên đất ông Nguyễn T). Ông Nguyễn T có nghĩa vụ thối trả cho bà Huỳnh Thị M số tiền trị giá 10.643.000 đồng *(Mười triệu sáu trăm ba mươi tám ngàn đồng)*.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3.4. Ông Nguyễn T và bà Huỳnh Thị M được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 285,6m^2 cho phù hợp theo quy định của pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố về tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 20/7/2000 giữa bà Huỳnh Thị M và ông Nguyễn T vô hiệu do lừa dối.

5. Chi phí tố tụng: Tổng cộng 31.133.000 đồng. Ông T đã nộp tạm ứng trước nên buộc bà Huỳnh Thị M phải hoàn trả lại cho ông Tsố tiền chi phí tố tụng 31.133.000 đồng.

6. Án phí DSST: Bà M phải chịu 600.000 đồng. (trong đó 300.000 đồng đối với yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận và 300.000 đồng đối với yêu cầu không chấp nhận phản tố bà Huỳnh Thị M nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Cao D và ông Trần Minh D1 đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001262 ngày 11/5/2022 tại cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Bà Huỳnh Thị M còn phải chịu 300.000 đồng *(ba trăm ngàn đồng)*. Hoàn trả cho ông Nguyễn T, bà Huỳnh Thị M số tiền tạm ứng án phí 21.000.000 đồng *(hai mươi mốt triệu đồng)* đã nộp theo biên biên lai thu số 0007318 ngày 23/6/2021 và hoàn trả cho ông Nguyễn T 1.600.000 đồng *(một triệu sáu trăm ngàn đồng)* theo biên lai thu số 0001408 ngày 24/10/2022 tại cơ quan Chi cục Thi hành án quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

7. Án phí DSPT: Bà Huỳnh Thị M phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009712 ngày 30/6/2023 tại cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

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.

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Chi cục THA dân sự quận Ngũ Hành Sơn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Bé