

Bản án số: **101/2025/DS-PT**

Ngày: 13 – 5 - 2025

V/v “*Yêu cầu tuyên bố Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất vô hiệu và công nhận Quyền sử dụng đất hợp pháp*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Hiếu

Các Thẩm phán: Bà Mai Vương Thảo

Bà Trần Thị Bé

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Diễm, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Lê Anh Pha - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 117/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2024 về việc “*Yêu cầu tuyên bố Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất vô hiệu và công nhận Quyền sử dụng đất hợp pháp*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2024/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 281/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 12 năm 2024 và Thông báo mở lại phiên tòa số: 228/TB-TA ngày 28/4/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Khải M**, sinh năm 1948; CCCD số: 048048001432; Địa chỉ: Số nhà C, xóm E, thôn V, xã V, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1963; CCCD số: 014163002404; Địa chỉ: Tổ B, phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng

(Theo Giấy uỷ quyền lập ngày 08/01/2025 tại Văn phòng C). Ông M và bà N đều có mặt.

2. Bị đơn: Bà **Trần Thị L**, sinh năm 1949; CCCD số: 048149002218; Địa chỉ: Đ, thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà **Trần Thị L1**, sinh năm 1974; CCCD số: 048174001033; Địa chỉ: Xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (Theo Giấy uỷ quyền lập ngày 19/12/2024 tại Văn phòng C1). Có mặt

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

3.1. Bà **Nguyễn Thị S**, sinh năm 1953; CCCD số: 060153003928; Địa chỉ: Số nhà C, xóm E, thôn V, xã V, huyện T, tỉnh Bình Thuận. Có mặt

3.2. **Ban Giải phóng mặt bằng huyện H**; Địa chỉ trụ sở: Khu T, thôn D, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

3.3. **Ủy ban nhân dân xã H**; Địa chỉ trụ sở: Quốc lộ A, thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

3.4. **Ủy ban nhân dân huyện H**; Địa chỉ trụ sở: Khu T, thôn D, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

4. Do có kháng cáo của bị đơn - Bà Trần Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn và tại phiên toà sơ thẩm người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Hồng N trình bày:*

Bà Trần Thị L là chị ruột của ông M, được vợ chồng ông M tin tưởng gửi toàn bộ hồ sơ đất ở tại Quốc lộ A, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng mang tên Trần Khải M. Khi nhận, bà L có cam kết bằng miệng: “Giấy tờ đất của cậu, tôi giữ cậu yên tâm, có gì tôi sẽ báo cậu về xử lý”. Không ngờ bà Trần Thị L bội ước cam kết với em mình, làm giấy tờ giả mạo sang nhượng đất, cầm giấy mua bán đất mang tên Trần Khải M qua mặt chính quyền địa phương liên hệ Ban Giải phóng mặt bằng huyện H để nhận tiền đền bù và đất tái định cư mang tên hộ Trần Khải M.

Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp:

Năm 1994, ông Trần Khải M và bà Trần Thị S1 có làm đơn xin mua 01 lô đất thổ cư tại Ủy ban nhân dân xã H để làm nhà ở (có đăng ký theo NĐ 64/CP), được UBND xã H xác nhận đơn xin mua đất và làm nhà vào ngày 06/9/1994. Ngày 03/5/1995, UBND xã H có thu của vợ chồng ông M số tiền mua đất là 1.500.000 đồng và có viết biên lai thu tiền. Ngày 13/4/1996, ông M và bà S1 được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I226882 cấp ngày 13/4/1996, thửa đất số 509, tờ bản đồ số 14, diện tích 210m² đất thổ cư đứng tên hộ Trần Khải M.

Trong quá trình quản lý thửa đất số 509, tờ bản đồ số 14, diện tích 210m² do chưa đủ điều kiện để xây nhà ở nên vợ chồng ông M vẫn chưa xây nhà trên thửa đất được cấp. Năm 1996, vợ chồng ông M chuyển vào sinh sống tại tỉnh Lâm Đồng và gửi toàn bộ giấy tờ đất đai cho chị ruột là bà Trần Thị L quản lý giúp, bà L cũng cam kết giữ đất giúp vợ chồng ông M, có vấn đề gì phát sinh trong quá trình giữ giấy tờ đất thì bà L sẽ thông báo với vợ chồng ông M.

Trong quá trình bà L cất giữ giấy tờ đất giúp ông M, năm 1998 cơ quan Nhà nước kiểm tra quy hoạch tuyến đường Q thì phát hiện thửa đất vợ chồng ông M được cấp vi phạm hành lang đường bộ. Do đó, UBND thành phố Đ ban hành Quyết định số 6891/QĐ-UBND ngày 15/12/1998 về việc xử lý tình hình quản lý và sử dụng đất dọc tuyến đường QL14B tại xã H. Ngày 09/02/1999, UBND huyện H ban hành Quyết định số 142/QĐ-UBND về việc thu hồi, huỷ bỏ số thứ tự 135 mang tên Trần Khải M (*kèm theo Biên bản ghi ngày 05/3/1999 về việc bàn giao 416 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã cấp cho các hộ tại QL14B thuộc xã H, huyện H; trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Trần Khải M*). Tuy nhiên, bà L không thông báo cho vợ chồng ông M biết về việc đất của hộ ông M bị giải toả theo quy định của UBND thành phố Đ.

Thực hiện việc thu hồi, hộ ông M được đền bù tiền hỗ trợ cây cối, hoa màu và 01 lô đất tái định cư. Theo đó, Ban giải phóng mặt bằng huyện H bồi thường, hỗ trợ với số tiền 184.094.505 đồng theo Quyết định số 38/2017/QĐ-UBND ngày 30/11/2017, bà Trần Thị L đã nhận. Đồng thời, thực hiện Quyết định số 3314/QĐ-UBND ngày 07/9/2020 của UBND thành phố Đ về việc thực hiện phương án bố trí tái định cư dự án tuyến đường vành đai phía Tây thành phố đối với các trường hợp giải toả vị trí mặt tiền Quốc lộ A năm 1999, Hội đồng bồi thường thiệt hại huyện H trình UBND huyện H phê duyệt bố trí tái định cư cho hộ dân Trần Khải M 01 lô đất đường 10,5m Khu tái định cư phục vụ giải toả tuyến đường vành đai phía Tây xã H (*Quyết định số 4236/QĐ-UBND ngày 7/11/2020 của UBND huyện H*).

Do ông M và vợ là Nguyễn Thị S đã chuyển đi nơi khác sinh sống và gửi toàn bộ giấy tờ đất đai cho bà Trần Thị L giữ giúp. Do đó, khi có Quyết định bồi thường bà L đã giả mạo một giấy chuyển nhượng đất vào ngày 5/12/1994 với nội dung: “*Ông Trần Khải M chuyển nhượng cho bà Trần Thị L một nền nhà ở đường QL14B, thuộc Bàu Lê T, ngang 7m, dài 10m, cách đường 14B 20m...*” với giá 12 chỉ vàng. Giấy chuyển nhượng có chữ ký của người được nhượng là bà Trần Thị L và chữ ký của chủ đất là ông Trần Khải M, không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Căn cứ Giấy chuyển nhượng đất ngày 5/12/1994, Ban Giải phóng mặt bằng huyện H đã thực hiện mọi thủ tục đất đai cũng như nhận bồi thường đối với bà Trần Thị L mà

không phải là ông Trần Khải M và bà Nguyễn Thị S. Thực tế là bà Trần Thị L đã nhận số tiền đền bù cây cối hoa màu là 184.094.505 đồng.

Năm 2022, trong một dịp vợ chồng ông M về đám giỗ thì phát hiện đất của vợ chồng ông bị nhà nước thu hồi và bà L đã giả mạo giấy chuyển nhượng đất ngày 5/12/1994 và giả mạo chữ ký của ông M để hợp thức hoá việc chuyển nhượng, nhận đền bù hỗ trợ của cơ quan Nhà nước.

Do đó, ông M đã gửi đơn tố giác đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện H, yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký của ông trong giấy chuyển nhượng đất và yêu cầu giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên quá trình giải quyết tin báo, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện H cho rằng đây là vụ việc dân sự nên đã ra quyết định không khởi tố vụ án hình sự.

Vì vậy, ngày 12/12/2022 ông M khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân huyện Hoà Vang tuyên bố Giấy chuyển nhượng đất ghi ngày 05/12/1994 vô hiệu và yêu cầu công nhận quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông M đối với diện tích 210m² đất thổ cư tại thửa đất số 509, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại thôn H, xã H, huyện H. Quá trình tố tụng, ông Trần Khải M cho rằng Giấy chuyển nhượng đất ghi ngày 05/12/1994 là do bà Trần Thị L giả mạo vì chữ viết và chữ ký tại giấy chuyển nhượng đất này không phải là do ông viết và ký ra nên ông M đã yêu cầu giám định và ông M đã tạm ứng chi phí Giám định là 2.430.000 đồng (Hai triệu bốn trăm ba mươi nghìn đồng).

Ngày 24/7/2024, ông M khởi kiện bổ sung yêu cầu xử lý hậu quả pháp lý đối với yêu cầu tuyên bố Giấy chuyển nhượng đất ghi ngày 05/12/1994 vô hiệu. Theo đó ông M yêu cầu Toà án buộc bà Trần Thị L trả lại cho vợ chồng ông M số tiền 184.094.505 đồng. Đồng thời yêu cầu Ban Giải phóng mặt bằng huyện H giao 01 lô đất đường 10,5m khu tái định cư phục vụ giải toả tuyến đường vành đai phía Tây xã H, huyện H cho vợ chồng ông M.

Tại phiên toà, nguyên đơn – ông Trần Khải M vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung.

** Đối với bị đơn – Bà Trần Thị L:*

Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tiến hành thông báo về việc thụ lý vụ án, triệu tập họp lệ bị đơn để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải cũng như tham gia tố tụng tại phiên toà nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do cũng như không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Theo bản tự khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị S vào ngày 22/02/2022 và trong quá trình tố tụng tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền cho bà S là bà Nguyễn Thị Hồng N trình bày:*

Năm 1994, ông Trần Khải M – chồng bà S là cán bộ tổ chức huyện H, tỉnh Quảng Nam Đà Nẵng. Do gia đình bà S không có chỗ ở nên ông M làm đơn gửi đến các cơ quan có thẩm quyền xin mua đất làm nhà ở. Ngày 05/9/1994 ông M làm đơn đăng ký mua đất tại UBND xã H. Ngày 06/9/1994 được UBND xã H xác nhận đơn xin mua đất có đăng ký theo Nghị định 64/CP, loại đất thổ cư với diện tích 210m². Ngày 03/5/1995, gia đình ông M bà S nộp tiền mua đất với số tiền là 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng).

Ngày 13/4/1996, gia đình bà S được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số I226882 số thửa 509, tờ bản đồ số 14 với diện tích 210m² mang họ Trần Khải M và vợ chồng ông M bà S quản lý thửa đất này cho đến tháng 02/1999 do chưa đủ điều kiện để làm nhà ở, qua kiểm tra quy hoạch tuyến Quốc lộ A vì vi phạm hành lang đường bộ nên UBND thành phố Đ ban hành Quyết định số 6891/QĐ-UBND ngày 05/12/1998 về xử lý tình hình quản lý và sử dụng đất dọc tuyến Quốc lộ A tại xã H.

Ngày 09/02/1999, UBND huyện H thu hồi thửa đất này theo Quyết định số 142/QĐ-UB về việc thu hồi hủy bỏ số thứ tự 135 mang tên Trần Khải M kèm theo biên bản ghi ngày 05/3/1999 về việc bàn giao 416 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các hộ dân tại Quốc lộ A tại xã H, huyện H.

Do gia đình bà S chuyển vào Lâm Đồng sinh sống nên toàn bộ giấy tờ mua đất làm nhà ở tại Quốc lộ A, xã H, huyện H mang tên Trần Khải M vợ chồng bà S giao lại cho chị ruột ông M là bà Trần Thị L cùng địa chỉ giữ hộ. Bà Trần Thị L có cam kết bằng miệng: “*Giấy tờ đất của cậu tôi giữ, cậu cứ yên tâm, có gì tôi sẽ bảo cậu về xử lý*” nhưng vợ chồng bà S không ngờ chị gái là bà Trần Thị L bội tín với vợ chồng bà S. Bà L ký giả chữ ký của ông M viết giấy sang nhượng đất vào ngày 05/12/1994 khi vợ chồng bà S chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để qua mặt chính quyền địa phương, các ban ngành của huyện H để nhận tiền đền bù và đất tái định cư mang tên hộ Trần Khải M.

Tháng 02/2022, vợ chồng ông M bà S về Đà Nẵng để đám giỗ thì biết được lô đất của vợ chồng bà S bị giải toả để mở rộng tuyến vành đai phía tây đường Q. Vợ chồng bà S tìm hiểu được thì biết bà Trần Thị L là chị gái đem giấy tờ ký giả mạo giấy chuyển nhượng mang tên ông Trần Khải M chuyển nhượng cho bà Trần Thị L đến cơ quan chức năng để nhận tiền đền bù và nhận đất tái định cư nên ông M chồng bà S làm đơn đến Ban Giải phóng mặt bằng huyện H yêu cầu đình chỉ việc nhận tiền và nhận đất tái định cư của bà Trần Thị L. Hiện tại bà Trần Thị L đã nhận toàn bộ số tiền đền bù cây cối hoa màu.

Vì vậy, việc chồng bà S là ông Trần Khải M khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân huyện Hoà Vang giải quyết tuyên giấy chuyển nhượng đất ghi ngày 05/12/1994

vô hiệu; công nhận quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà S đối với diện tích đất 210m² đất thổ cư tại thửa đất số 509, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại thôn H, xã H, huyện H. Đồng thời, ông M yêu cầu Toà án buộc bà Trần Thị L trả lại cho vợ chồng ông M số tiền 184.094.505 đồng mà bà đã nhận trước đây và yêu cầu Ban giải phóng mặt bằng huyện H giao một lô đất đường 10,5m khu tái định cư phục vụ giải toả tuyến đường vành đai phía tây xã H cho vợ chồng ông M là đúng pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm: UBND huyện H, Ban Giải phóng mặt bằng huyện H và UBND xã H, huyện H: Trong quá trình giải quyết vụ án, vắng mặt không lý do và cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

** Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2024/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng quyết định:*

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 73, 79 Luật Đất đai 1993;

Căn cứ Điều 13, 14, 15 và 16 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991;

Căn cứ Điều 15 Luật Hôn nhân và gia đình 1986;

Căn cứ tiêu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 quy định hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

Căn cứ Án lệ số 02/2016/AL;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Khải M đối với bị đơn bà Trần Thị L về việc “Yêu cầu tuyên bố Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất vô hiệu và công nhận Quyền sử dụng đất hợp pháp”. Tuyên bố Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 05/12/1994 vô hiệu; công nhận quyền sử dụng đất số I226882 do UBND huyện H cấp ngày 13/6/1996 tại thửa đất có diện tích 210m², thuộc thửa đất số 136 tờ bản đồ hiện trạng số 44 (Đối chiếu Nghị định 64/CP thuộc thửa 509 tờ bản đồ số 14) tại thôn H, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (đã bị thu hồi theo Quyết định số 142/QĐ-UB ngày 09/02/1999 và Quyết định số 2671/QĐ-UBND ngày 20/11/2020 của UBND huyện H) đứng tên hộ Trần Khải M là của hộ

của ông Trần Khải M.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Khải M đối với bị đơn bà Trần Thị L về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Buộc bà Trần Thị L phải trả lại cho ông Trần Khải M và bà Nguyễn Thị S số tiền 84.094.505 đồng trong tổng số tiền 184.094.505 đồng mà bà L đã nhận bồi thường.

Ông Trần Khải M và bà Nguyễn Thị S được quyền liên hệ các cơ quan chức năng để làm thủ tục nhận một lô đất đường 10,5m, khu tái định cư phục vụ giải tỏa tuyến đường vành đai phía tây xã H, huyện H.

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

* Ngày 18 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang nhận được đơn kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị L ghi ngày 16/9/2024, theo đơn bà Trần Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Về nội dung kháng cáo: Yêu cầu Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Khải M.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trần Thị L giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu HĐXX cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Có cơ sở xác định ông Trần Khải M đã chuyển nhượng thửa đất 509, tờ bản đồ số 14, diện tích 210m² do UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I226882 ngày 13/4/1996 (nay đã bị thu hồi) cho ông Trần Văn T1 theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/1994. Do đó, có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị L. Vì vậy, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn là bà Trần Thị L; Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Khải M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng.

[1.1] Về thời hạn, nội dung kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị L: Ngày 22 tháng 08 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng đưa vụ án ra xét xử, cùng ngày ban hành Bản án số: 54/2024/DS-ST. Bà Trần Thị L vắng

mặt tại phiên tòa. Ngày 13/9/2024 bà L nhận được Bản án sơ thẩm, đến ngày 18 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang nhận được Đơn kháng cáo ghi ngày 16/9/2024 của bà L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà L cũng đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó, kháng cáo của bà Trần Thị L là đảm bảo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự và được thụ lý giải quyết theo thủ tục xét xử phúc thẩm theo quy định tại Điều 283 và 285 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về việc vắng mặt của đương sự: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm: Ban Giải phóng mặt bằng huyện H, Ủy ban nhân dân xã H và Ủy ban nhân dân huyện H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, HĐXX tiếp tục tiến hành phiên tòa xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn là bà Trần Thị L.

[2.1] Về nguồn gốc diện tích đất các đương sự có tranh chấp: Thừa đất số 509, tờ bản đồ số 14, (thửa đất số 136, tờ bản đồ hiện trạng số 44 theo Quyết định thu hồi đất số 2671/QĐ-UBND ngày 20/11/2020 của UBND huyện H) diện tích 210m² có nguồn gốc là do Trần Khải M có Đơn xin đất làm nhà ở vào ngày 04/8/1994. Sau khi ông M nộp 1.500.000 đồng lệ phí quy hoạch dân cư khu B, thì được UBND xã H thống nhất đề nghị UBND huyện H duyệt cấp vào ngày 06/9/1994. Đến ngày 13/4/1996 UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I226882 đứng tên hộ ông Trần Khải M.

Năm 1998, qua kiểm tra phát hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dọc theo tuyến Quốc lộ A, trong đó có thửa đất cấp cho hộ ông Trần Khải M vi phạm hành lang đường bộ nên UBND thành phố Đ ban hành Quyết định số: 6891/QĐ-UB ngày 05/12/1998 V/v “Xử lý tình hình quản lý và sử dụng đất dọc theo tuyến đường QL 14 B tại hai xã H và Hòa khương thuộc huyện H”. Căn cứ Quyết định số: 6891/QĐ-UB ngày 05/12/1998 của UBND thành phố Đ, UBND huyện H đã ban hành Quyết định số: 142/QĐ-UB ngày 09/02/1999 “V/v thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp dọc tuyến quốc lộ A thuộc xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng”, trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I226882, thửa đất số 509, tờ bản đồ số 14, diện tích 210m² đất thổ cư đã cấp cho hộ ông Trần Khải M. Như vậy, sau khi bị thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận đã cấp thì hộ ông Trần Khải M không còn được công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 509, tờ bản đồ số 14, diện tích 210m² đất thổ cư.

[2.2] Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trần Khải M và người đại diện hợp pháp của ông M trình bày: Sau khi được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1996, do gia đình ông M chuyển vào sinh sống tại tỉnh Lâm Đồng nên gửi toàn bộ giấy tờ đất đai cho bà Trần Thị L cất giữ giúp, không có việc ông chuyển nhượng thửa đất số 509, tờ bản đồ số 14, diện tích 210m² cho bà L. Giấy chuyển nhượng ghi ngày 05/12/1994 nội dung ông M chuyển nhượng thửa đất cho bà L với giá 12 chỉ vàng là do bà L làm giả để qua mặt chính quyền địa phương.

[2.3] Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, bà Trần Thị L1 là người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị L nộp bổ sung tài liệu chứng cứ, gồm: bản chính Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 5/12/1994, có nội dung:

“Ông Trần Khải M chuyển nhượng cho ông Trần Văn T1 một nền nhà ở đường A thuộc khu B, chiều ngang 7m, chiều dài 10m cách đường 14B 20m.

Sau này tiền đóng thuế đối với nhà nước, đồ đất làm nhà ông Trần Văn T1 phải chịu. Ông Trần Khải M chỉ chịu tiền mặt bằng đối với UBND xã. Khi nào có chủ trương đồ đất thì ông T1 lo tiền để đồ đất và thuế đối với nhà nước.

Ông M không còn quyền sử dụng đối với lô đất. Nếu sau này các chủ hộ nằm trên trục lộ 14B không được phép làm nhà mà UB xã hoàn trả tiền đã đóng thì ông Trần Khải M phải trả lại cho ông T1 12 chỉ vàng ông T1 đã đưa trước đây”.

Bà L1 xác định chữ ký và chữ viết tại Giấy chuyển nhượng ghi ngày 05/12/1994 này là của ông Trần Khải M, đồng thời yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm trưng cầu giám định chữ ký và chữ viết của ông Trần Khải M tại Giấy chuyển nhượng này. Tòa án tạm ngừng phiên tòa để thực hiện thủ tục trưng cầu giám định theo yêu cầu của người đại diện hợp pháp của bị đơn. Tuy nhiên, tại Đơn tường trình ghi ngày 10/3/2025 gửi Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng và tại phiên tòa hôm nay, ông Trần Khải M thừa nhận chữ ký và chữ viết tại Giấy chuyển nhượng ghi ngày 05/12/1994 do đại diện hợp pháp của bị đơn cung cấp trong giai đoạn phúc thẩm đúng là của ông M. Nội dung Giấy chuyển nhượng ghi ngày 05/12/1994 giữa người chuyển nhượng ông Trần Khải M và người chuyển nhượng là ông Trần Văn T1 và nội dung Giấy chuyển nhượng ghi ngày 05/12/1994 giữa người chuyển nhượng ông Trần Khải M và người nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị L hoàn toàn giống nhau về đối tượng chuyển nhượng là lô đất đường 14B thuộc khu B, chiều ngang 7m, chiều dài 10m cách đường 14B 20m, giá trị chuyển nhượng 12 chỉ vàng cũng như quyền và nghĩa vụ của các bên. Ông M bà S cũng xác định ông Trần Văn T1 trong giấy chuyển nhượng là chồng của bà Trần Thị L. Do đó, nội dung trình bày của ông M và bà S cho rằng, chỉ gửi toàn bộ giấy tờ đất đai cho bà Trần Thị L cất giữ giúp, không có việc chuyển nhượng và bà L làm giả Giấy chuyển nhượng ghi ngày 05/12/1994 để qua mặt chính quyền địa phương là không đúng sự thật.

[2.4] Như vậy, có cơ sở xác định sau khi có đơn xin đất làm nhà ở, nộp lệ phí và được UBND xã H xét duyệt vào ngày 06/9/1994, hộ ông Trần Khải M không sử dụng mà đã chuyển nhượng với giá 12 chỉ vàng và giao quyền sử dụng lô đất cho vợ chồng ông Trần Văn T1 và bà Trần Thị L vào ngày 05/12/1994 khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Khải M. Sau đó, đến ngày 13/4/1996, thửa đất mới được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I226882. Giấy chứng nhận này cũng đã bị thu hồi và hủy bỏ từ năm 1998.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/1994 giữa ông Trần Khải M và ông Trần Văn T1 được viết tay, không qua công chứng, chứng thực là có vi phạm về hình thức. Tuy nhiên, hai bên đã hoàn thành việc chuyển nhượng, bàn giao quyền sử dụng đất trên thực tế. Gia đình bà L ông T1 đã quản lý, sử dụng lô đất từ khi nhận chuyển nhượng vào năm 1994 và đóng thuế sử dụng đất đầy đủ từ đến nay. Do đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015.

[2.5] Quá trình quản lý, sử dụng thửa đất, thực hiện chủ trương của Nhà nước về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân ven đường Quốc lộ 14B. Năm 2013, hộ bà Trần Thị L đã thực hiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 509, tờ bản đồ số 14, diện tích 210m² đã nhận chuyển nhượng từ năm 1994. Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận của hộ bà L đã được UBND xã H tiến hành niêm yết công khai. UBND huyện H nhận thấy trường hợp của hộ bà L đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã trình UBND thành phố quyết định cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên, do thửa đất này nằm trong diện giải tỏa để thực hiện Dự án Tuyến đường vành đai Phía Tây thành phố nên UBND thành phố Đ đã dừng việc cấp giấy chứng nhận cho hộ bà L. Do đó, mọi quyền lợi, nghĩa vụ liên quan việc bồi thường, hỗ trợ và bố trí tái định cư đối với thửa đất số 509, tờ bản đồ số 14 bị thu hồi theo Quyết định thu hồi đất số 2671/QĐ-UBND ngày 20/11/2020 của UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng là thuộc về hộ gia đình bà Trần Thị L, ông Trần Văn T1. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn M1 là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Từ những phân tích nhận định trên, xét thấy Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Khải M, tuyên xử:

- Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 05/12/1994 vô hiệu; công nhận quyền sử dụng đất số I226882 do UBND huyện H cấp ngày 13/6/1996 tại thửa đất có diện tích 210m², thuộc thửa đất số 136 tờ bản đồ hiện trạng số 44 (*Đối chiếu Nghị định 64/CP thuộc thửa 509 tờ bản đồ số 14*) tại thôn H, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (*đã bị thu hồi theo Quyết định số 142/QĐ-UB ngày 09/02/1999 và*

Quyết định số 2671/QĐ-UBND ngày 20/11/2020 của UBND huyện H) đứng tên hộ Trần Khải M là của hộ ông Trần Khải M.

- Buộc bà Trần Thị L phải trả lại cho ông Trần Khải M và bà Nguyễn Thị S số tiền 184.094.505 đồng mà bà L đã nhận bồi thường.

- Ông Trần Khải M và bà Nguyễn Thị S được quyền liên hệ các cơ quan chức năng để làm thủ tục nhận một lô đất đường 10,5m, khu tái định cư phục vụ giải tỏa tuyến đường vành đai phía tây xã H, huyện H.

Là không có căn cứ.

Do đó, HĐXX chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa, chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị L. Sửa Bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Khải M.

[4] Về án phí dân sự.

[4.1] Án phí sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Khải M không được chấp nhận, nhưng ông M, sinh năm 1948 đã trên 60 tuổi, nên được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[4.2] Án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị L không phải chịu do kháng cáo không được chấp nhận, được trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[5] Chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 161 Bộ luật Tố tụng dân sự ông Trần Khải M phải chịu chi phí giám định là 2.430.000 đồng, (ông M đã nộp tạm ứng và đã chi xong).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị L;

Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: **54/2024/DS-ST** ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 73, Điều 79 Luật Đất đai 1993; Điều 79 Luật Đất đai 2013;

- Tiểu mục 2.3 Mục 2 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 quy định hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Khải M đối với bị đơn bà Trần Thị L về việc:

- Tuyên bố Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 05/12/1994 vô hiệu; Công nhận quyền sử dụng đất số I226882 do UBND huyện H cấp ngày 13/6/1996 tại thửa đất có diện tích 210m², thuộc thửa đất số 136 tờ bản đồ hiện trạng số 44 (*Đối chiếu Nghị định 64/CP thuộc thửa 509 tờ bản đồ số 14*) tại thôn H, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (*đã bị thu hồi theo Quyết định số 142/QĐ-UB ngày 09/02/1999 và Quyết định số 2671/QĐ-UBND ngày 20/11/2020 của UBND huyện H*) là của hộ ông Trần Khải M.

- Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Buộc bà Trần Thị L phải trả lại cho ông Trần Khải M và bà Nguyễn Thị S số tiền 184.094.505 đồng mà bà Trần Thị L đã nhận bồi thường.

- Ông Trần Khải M và bà Nguyễn Thị S được quyền liên hệ các cơ quan chức năng để làm thủ tục nhận một lô đất đường 10,5m, khu tái định cư phục vụ giải tỏa tuyến đường vành đai phía tây xã H, huyện H.

2. Về án phí dân sự:

2.1. Về án phí sơ thẩm: ông Trần Khải M được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Về án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị L không phải chịu, được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0002319 ngày 19/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng.

3. Về chi phí tố tụng: ông Trần Khải M phải chịu chi phí giám định là 2.430.000 đồng, (ông M đã nộp tạm ứng và đã chi xong).

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

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6,7,9 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;
- Chi Cục THADS huyện Hoà Vang;
- Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Cao Văn Hiếu