

Bản án số: 12/2020/DS-ST

Ngày: 27/5/2020

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và tài sản gắn liền với đất, hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở
hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất”

**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 sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Hoài Sơn**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Huỳnh Hưng**

Bà **Lê Thị Ngọc Oanh**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Bùi Duy Đức** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

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

Ngày 27 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 39/2018/TLST-DS ngày 31/5/2018, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2019/QĐXX-ST ngày 16/12/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2020/QĐST-DS ngày 08/01/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2020/QĐST-DS ngày 10/02/2020; Thông báo hoãn phiên tòa số 217/TB-TA ngày 10/3/2020; Thông báo mở lại phiên tòa số 69/TB-TA ngày 16/4/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2020/QĐ-ST ngày 07/4/2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đặng Thị Thu T, sinh năm: 1987. Địa chỉ: Tổ 10 mới (tổ 43 cũ), phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Xuân V -

Cộng tác viên Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước thành phố Đà Nẵng - Luật sư văn phòng Luật sư Hòa Phát thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: Số 31 đường Lê Vĩnh Khanh, phường Hòa An, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

2. *Bị đơn*: Bà Trần Thị Thu H, sinh năm: 1968 và ông Nguyễn Thế D (chết năm 2016). Địa chỉ: số 200 đường N, phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

+ Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Thế D gồm: Bà Trần Thị Thu H, sinh năm: 1968 (vợ) và ông Nguyễn Quang T, sinh năm: 1987; bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm: 1990; ông Nguyễn Quang T, sinh năm: 1998 (là các con của ông D); Cùng địa chỉ: Số 200 đường N, phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà O, ông T: Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1968. Địa chỉ: số 200 đường N, phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, (giấy ủy quyền ngày 20/8/2018). Vắng mặt.

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

3.1. Ông Doãn Thành T - sinh năm: 1974 và bà Vũ Thị N - sinh năm: 1980; HKTT trú: Tổ 24 phường Hòa Hiệp Nam, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Tạm trú: Tổ 10, phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Ông T vắng mặt, bà N có mặt.

3.2. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ; Địa chỉ: Tầng 15 Trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng, số 24 đường Trần Phú, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hồng S - chức vụ: Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng, (giấy ủy quyền số 2450/STNMT-TTr ngày 02/8/2008). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.3. Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ; Địa chỉ: Số 57 đường Q, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hồng S - chức vụ: Giám đốc. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.4. Văn phòng Công chứng T. Địa chỉ: Lô 04.B2-13 khu ĐT 602, thôn An Ngãi Đông, xã Hòa Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện gửi đến Tòa án ngày 29/3/2018, các đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/5/2018 và ngày 12/7/2018, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Đặng Thị Thu T trình bày như sau:*

Ngày 20/9/2014, bà có bán cho vợ chồng bà Trần Thị Thu H, ông Nguyễn Thế D một phần diện tích đất 212.5m² trong tổng diện tích đất 412.5m² tại thửa đất số 83, tờ bản đồ số 57, tổ 10 mới (tổ 43 cũ), phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Ngày 10/3/2015, giữa bà và vợ chồng bà H, ông D có lập bản cam kết với nội dung vợ chồng bà H, ông D giao lại 200m² đất cho bà trong tổng diện tích 412.5m² đất đã bán, được UBND phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng chứng thực chữ ký của hai bên. Nhưng sau đó, bà H và ông D đã chuyển nhượng hết diện tích 412.5m² đất cho vợ chồng ông Doãn Thành T, bà Vũ Thị N mà không trừ đi diện tích 200m² đất cam kết trả lại cho bà.

Hiện nay, diện tích 200m² đất do bà đang quản lý sử dụng từ trước khi vợ chồng bà H, ông D lập hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà N có xây dựng nhà tạm cấp 4 trên diện tích đất này, giữa hai bên có làm hàng rào ổn định từ trước đến nay. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà H, ông D và vợ chồng ông T, bà N là không đúng với thực tế.

Do đó, bà đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất 200m² có nhà trên đất tứ cận như sau: Hướng đông giáp đường kiệt, hướng tây giáp nhà bà N, hướng nam giáp đường kiệt, hướng bắc giáp nhà ông Võ Trung thuộc quyền sử dụng và sở hữu của bà. Hiện nhà và đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CR 866500 ngày 22/4/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Doãn Thành T, bà Vũ Thị N tại thửa đất số 83, tờ bản đồ số 57, phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Đồng thời, đề nghị tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị Thu H, ông Nguyễn Thế D và ông Doãn Thành T, bà Vũ Thị N được Văn phòng công chứng Tâm Tín chứng thực số 563, quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2015 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Doãn Thành T, bà Vũ Thị N tại thửa đất số 83, tờ bản đồ số 57, phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đối với phần tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của tôi.

- Tại phiên tòa, bà T thay đổi, rút một phần yêu cầu khởi kiện như sau:

Đề nghị Tòa án công nhận diện tích nhà, đất hiện bà đang quản lý sử dụng đã có ranh giới tường rào ngăn giữa nhà bà và nhà của vợ chồng ông T bà N theo hiện trạng thực tế như kết quả đo đạc của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng có diện tích 123.8m² đất (đã trừ đi diện tích nằm ngoài giấy chứng nhận 17.2m²). Đồng thời, rút yêu cầu đề nghị tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị Thu H, ông Nguyễn Thế D với ông Doãn Thành T, bà Vũ Thị N và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cấp cho ông Doãn Thành T, bà Vũ Thị N.

Về kết quả đo đạc của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng, kết quả định giá của Công ty Cổ phần thẩm định BTCVALUE - Chi nhánh Đà Nẵng không có ý kiến gì.

** Bị đơn bà Trần Thị Thu H và cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quang T, bà Nguyễn Thị Kim O, ông Nguyễn Quang T trình bày có tại hồ sơ vụ án như sau:*

Chồng tôi là ông Nguyễn Thế D chết ngày 06/10/2016 có giấy chứng tử của UBND phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Vợ chồng chúng tôi có 3 người con gồm: Nguyễn Quang T, sinh năm 1987; Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1990; Nguyễn Quang T, sinh năm 1998 cùng sống tại số 200 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Vợ chồng chúng tôi không có con nuôi hay con riêng nào khác. Cha mẹ ông Nguyễn Thế D đã chết từ lâu.

Vào ngày 20/9/2014, vợ chồng chúng tôi có nhận chuyển nhượng của bà Đặng Thị Thu T quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 57, tại tổ 42, phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Trong đó, diện tích đất ở phần còn lại 208.30m²; diện tích đất trồng cây lâu năm 204.20m²; diện tích đất ảnh hưởng quy hoạch 333.60m²; Thời hạn sử dụng đất ở lâu dài, trồng cây lâu năm đến ngày 06/12/2046; diện tích xây dựng 34m²; diện tích sử dụng 114m²; giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng.

Ngày 10/3/2015, giữa vợ chồng chúng tôi và bà T có lập đơn cam kết, có xác nhận của UBND phường Hòa Hiệp Bắc với nội dung vợ chồng chúng tôi cam kết giao một phần diện tích là 200m² đất nằm trong khu vực bị ảnh hưởng quy hoạch cho bà Đặng Thị Thu T toàn quyền sử dụng theo mục đích đã cấp và khi giải tỏa đền bù thì bà T được nhận tiền đền bù theo diện tích đã cam kết, đồng thời không có khiếu nại tranh chấp.

Đến ngày 13/3/2015, vợ chồng chúng tôi có lập hợp đồng chuyển nhượng lại lô đất nêu trên cho vợ chồng ông Doãn Thành T, bà Vũ Thị N với số tiền 250.000.000 đồng nhưng số tiền thực tế chuyển nhượng là 490.000.000 đồng. Khi mua bán, vợ chồng chúng tôi có nói rõ với vợ chồng ông T, bà N về việc vợ chồng chúng tôi và bà Trang có phần diện tích 200m² đất nằm trong khu vực bị ảnh hưởng quy hoạch cho bà Đặng Thị Thu T toàn quyền sử dụng theo đơn cam kết lập ngày 10/3/2015. Do đó, vợ chồng chúng tôi chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà N diện tích 212.5m² đất.

Hiện nay, giữa diện tích nhà và đất của vợ chồng ông T, bà N và bà Đặng Thị Thu T đã có ranh giới là hàng rào gạch + lưới B40 ổn định từ trước tới nay.

Nay bà Đặng Thị Thu T khởi kiện công nhận diện tích đất 200m² có nhà trên đất tứ cận như sau: Đông giáp đường kiệt, Tây giáp nhà bà N, Nam giáp đường kiệt, Bắc giáp nhà ông Võ Trung thuộc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho bà T; tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thu H và bà Vũ Thị N đã ký tại Văn phòng công chứng T theo Hợp đồng số 563, quyền 12 ngày 13/3/2015; tuyên hủy phần đăng ký biến động sang tên ông Doãn Thành T, bà

Vũ Thị N được Văn phòng đăng ký đất đai quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng ký ngày 11/5/2015 trên Giấy chứng nhận số BV 247970, đồng thời buộc tôi Trần Thị Thu Hiền và ông Nguyễn Thế D phải giao lại cho bà Trang 200m² đất như đã cam kết thì chúng tôi không chấp nhận vì chúng tôi đã chuyển nhượng và thỏa thuận rồi. Vợ chồng tôi chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà N diện tích 212.5m² đất chứ không phải toàn bộ diện tích theo Giấy chứng nhận.

Nay tôi đề nghị Tòa án công nhận theo yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Thu T.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Doãn Thành T, bà Vũ Thị N trình bày trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bà Vũ Thị N trình bày như sau:*

Vào tháng 3/2015, vợ chồng ông bà có mua lại của bà Trần Thị Thu H, ông Nguyễn Thế D 01 ngôi nhà và đất có tổng diện tích đất 412.5m² với số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 250.000.000 đồng nhưng số tiền thực tế chuyển nhượng là 490.000.000 đồng. Sau khi mua nhà xong thì vợ chồng chúng tôi có xây dựng và sửa chữa thêm với tổng chi phí 300.000.000 đồng.

Đến đầu năm 2018, bà Đặng Thị Thu T khiếu nại ra UBND phường Hòa Hiệp Bắc yêu cầu vợ chồng bà H trả lại 200m² đất vườn trong phần diện tích đất 412.5m² mà vợ chồng bà H đã chuyển nhượng hết cho vợ chồng ông bà. Do phần đất 412.5m² mà vợ chồng bà H đã chuyển nhượng cho vợ chồng chúng tôi là hợp pháp, có giấy tờ đầy đủ. Việc thỏa thuận giữa vợ chồng bà H để lại cho bà Đặng Thị Thu T 200m² đất vườn trong phần đất 412.5m² của vợ chồng ông bà thì vợ chồng ông bà không biết. Nếu bà H muốn trả lại đất cho bà T thì phải thương lượng với vợ chồng ông bà để mua lại 200m² đất vườn, còn không thì ông bà chỉ chấp nhận cho bà T được sử dụng một phần diện tích 80m² đất trong phần diện tích bà T đang sử dụng và có nhà của bà Trang.

Về kết quả đo đạc của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng cũng như kết quả định giá của Công ty Cổ phần thẩm định BTCVALUE - Chi nhánh Đà Nẵng không có ý kiến gì.

** Tại Văn bản số 416/VPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 09/7/2018 và Văn bản số 463/VPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 26/7/2018, ông Nguyễn Hồng S là người đại diện theo pháp luật của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng và là người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng có ý kiến:*

Bà Đặng Thị Thu T được UBND quận Liên Chiểu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là giấy chứng nhận) số BĐ 655188 ngày 31/12/2010 đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 57, diện tích 604.2m², trong đó 400m² đất ở và 204.2m² đất trồng cây lâu năm, diện tích xây dựng là 51.8m².

Vào năm 2011, bà T tách thửa đất để chuyển nhượng cho ông Võ Trung và bà Ngô Thị Tuyết Mai với diện tích đất ở 74.4m^2 và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Liên Chiểu (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận Liên Chiểu) đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Trung và bà Mai tại giấy chứng nhận nêu trên vào ngày 25/7/2011.

Sau khi chuyển nhượng, bà T lập thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận để chứng nhận bổ sung quyền sở hữu nhà ở và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận số BT 939332 ngày 08/7/2017, thửa đất số 83, tờ bản đồ số 57, diện tích 529.8m^2 , trong đó diện tích đất ở là 325.6m^2 và 204.2m^2 đất trồng cây lâu năm, diện tích xây dựng 85.8m^2 , diện tích sử dụng 165.8m^2 .

Bà T tiếp tục tách thửa đất trên thành 02 thửa để chuyển nhượng cho ông Đặng Văn Hiếu với diện tích đất ở 117.30m^2 , diện tích xây dựng và diện tích sử dụng 51.8m^2 ; chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích còn lại (diện tích đất ở 208.3m^2 , diện tích đất trồng cây lâu năm 204.2m^2 , diện tích xây dựng 34m^2 , diện tích sử dụng 114m^2) cho ông Nguyễn Thế D và bà Trần Thị Thu H và đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận Liên Chiểu đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Đặng Văn Hiếu, chuyển nhượng toàn bộ phần đất còn lại cho ông Nguyễn Thế D và bà Trần Thị Thu H ngày 15/10/2014

Sau khi nhận chuyển nhượng phần còn lại, ông Nguyễn Thế D và bà Trần Thị Thu H lập thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận số BV 247970 ngày 28/10/2014, thửa đất số 83, tờ bản đồ số 57, diện tích 412.5m^2 , trong đó diện tích đất ở là 208.3m^2 và 204.2m^2 đất trồng cây lâu năm, diện tích xây dựng 34m^2 , diện tích sử dụng 114m^2 .

Ông Nguyễn Thế D và bà Trần Thị Thu H chuyển nhượng cho ông Doãn Thành T và bà Vũ Thị N theo Hợp đồng số 563, quyền số 12TPCC-SCC/HĐGD ngày 15/3/2015 tại Văn phòng Công chứng T và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận Liên Chiểu đứng ký biến động chuyển nhượng vào ngày 11/5/2015 tại Giấy chứng nhận số BV 247970.

Ngày 21/5/2015, bà Vũ Thị N có Đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận số BY 849823 ngày 29/5/2015 cho ông Doãn Thành T và bà Vũ Thị N tại thửa đất số 83, tờ bản đồ số 57, phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Việc thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận và đăng ký biến động sau khi được cấp Giấy chứng nhận nêu trên đảm bảo đúng trình tự, thủ tục quy định hiện hành tại thời điểm.

** Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Đặng Thị Thu T thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Thu T.*

** Văn phòng Công chứng T không có ý kiến phản hồi gì về nguyên đơn khởi kiện.*

** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

+ Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm. Tại phiên tòa những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 71, 72, 73, 86 và 234 Bộ luật tố tụng dân sự. Bên cạnh đó vẫn có một số đương sự chưa nghiêm túc thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Thu T đối với bị đơn bà Trần Thị Thu H về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Đề nghị công nhận cho bà T được quyền sở hữu, sử dụng 01 ngôi nhà có diện tích xây dựng 34.32m² và 123.8m² đất tại thửa đất số 83, tờ bản đồ số 57, địa chỉ tổ 10 (tổ 42 cũ), phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Có tứ cận: Phía đông giáp đường kiệt; phía tây giáp với thửa đất số 83 (thửa đất chung); phía nam giáp đường kiệt 1m20; phía bắc giáp nhà ông Hùng, ông Trung; giữa 02 nhà đã ranh giới hàng rào gạch + lưới B40.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị Thu H, ông Nguyễn Thế D và ông Doãn Thành T, bà Vũ Thị N được Văn phòng công chứng Tâm Tín chứng thực số 563, quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2015 đối với phần tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà T và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Doãn Thành T, bà Vũ Thị N tại thửa đất số 83, tờ bản đồ số 57, phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đối với phần tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà T do tại phiên tòa bà T rút yêu cầu.

Đối với việc vợ chồng bà H chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà N trong trường hợp có đủ cơ sở về việc chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 412.5m² đất thì có quyền khởi kiện 01 vụ kiện dân sự khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, bị đơn bà Trần Thị Thu H vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Hồng S là người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng và đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng có yêu cầu xét xử vắng

mặt, Văn phòng công chứng T vắng mặt. Căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Nguồn gốc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 57, diện tích đất 412.5m² và 01 ngôi nhà có diện tích xây dựng 34m², diện tích sử dụng 114m², tại địa chỉ tổ 10 mới (tổ 42 cũ), phường Hòa Hiệp bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng trước đây đứng tên bà Đặng Thị Thu T được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 939332 ngày 08/7/2014.

Ngày 20/9/2014 tại Văn phòng Công chứng T, bà T chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Thế D, bà Trần Thị Thu H quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên với diện tích đất ở (phần còn lại) 208.30m², diện tích đất trồng cây lâu năm 204.20m², phần diện tích đất ảnh hưởng quy hoạch 333.60m² và 01 ngôi nhà có diện tích xây dựng 34m², diện tích sử dụng 114m². Ngày 28/10/2014, ông Dân, bà Hiền được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 247970.

Ngày 13/3/2015 tại Văn phòng Công chứng T vợ chồng bà H, ông D chuyển nhượng lại toàn bộ ngôi nhà và diện tích 412.5m² đất trên cho vợ chồng ông Doãn Thành T, bà Vũ Thị N. Ngày 29/5/2015 ông T, bà N được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BY 849823. Đến ngày 22/4/2019 ông T, bà N được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CR 866500 có thửa đất số 83, tờ bản đồ số 57, diện tích đất 412.5m², 01 ngôi nhà có diện tích xây dựng 34m², diện tích sử dụng 114m², địa chỉ tổ 10 mới (42 cũ), phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà T và luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà T xác định bà T chỉ bán cho vợ chồng bà H, ông D 01 ngôi nhà và 01 phần diện tích 212.5m² đất trong diện tích 412.5m² đất theo giấy chứng nhận, đối với 200m² đất còn lại do bị ảnh hưởng quy hoạch không tách thửa được, nên các bên thỏa thuận là vợ chồng bà H, ông D giao lại 200m² đất nằm trong diện tích 333.6m² đất bị ảnh hưởng quy hoạch cho bà Trang toàn quyền sử dụng và khi giải tỏa đền bù thì được quyền nhận tiền đền bù. Nhưng đến ngày 13/3/2015 vợ chồng bà H, ông D đã chuyển nhượng toàn bộ 412.5m² đất cho vợ chồng ông T, bà N nên đã ảnh hưởng đến tài sản 200m² đất và 01 ngôi nhà của bà T. Vì vậy, tại phiên tòa bà T và luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp đề nghị công nhận 01 ngôi nhà có diện tích 34.32m² và 123.8m² đất hiện do bà T đang quản lý sử dụng theo hiện trạng thực tế đã có ranh giới ngăn giữa

02 nhà là hàng rào gạch + lưới B40 cho bà Trang được quyền sở hữu, sử dụng. Đồng thời, bà T rút yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà H với vợ chồng bà N và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho ông T, bà N.

Bị đơn bà H vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình tham gia tố tụng chỉ thừa nhận chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà N với diện tích 212.5m² đất trong 412.5m² đất và đề nghị Tòa án công nhận theo yêu cầu khởi kiện của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Thành T vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết cũng như bà Vũ Thị N tại phiên tòa cũng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T và luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà T. Theo bà N thì vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng nhà đất hợp pháp, có công chứng chứng thực và được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có diện tích 412.5m² đất. Việc vợ chồng ông D, bà H thỏa thuận ngày 10/3/2015 để lại cho bà T 200m² đất vườn trong tổng diện tích 412.5m² đất thì vợ chồng bà không biết. Nếu bà T muốn mua lại 200m² thì phải thương lượng với vợ chồng bà hoặc chỉ cho bà T được quyền sử dụng diện tích 80m² đất trong đó có ngôi nhà của bà T. Cũng tại phiên tòa, bà N xác định ranh giới giữa nhà bà T và nhà của vợ chồng bà là hàng rào gạch + lưới B40 do bà xây dựng.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại Đơn cam kết ngày 10/3/2015 giữa vợ chồng bà H, ông D và bà T được UBND phường Hòa Hiệp Bắc xác nhận, có nội dung như sau: “Vừa qua chúng tôi có thỏa thuận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ở và đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 57, diện tích đất 412.5m² ..., khi lập thủ tục thì có một phần diện tích đất là 333.6m² bị ảnh hưởng quy hoạch không tách thửa được.

Vậy vợ chồng chúng tôi viết đơn này xin cam kết giao lại một phần diện tích là 200m² đất nằm trong khu vực bị ảnh hưởng quy hoạch cho bà Đặng Thị Thu T toàn quyền sử dụng theo mục đích đã cấp, và khi giải tỏa đền bù thì bà T được quyền nhận tiền đền bù theo diện tích đã cam kết ...”.

Tại Biên bản về việc giải quyết tranh chấp đất đai ngày 18/01/2018 do UBND phường Hòa Hiệp Bắc tiến hành hòa giải có nội dung: “Khi chuyển nhượng bà Trần Thị Thu H và bà Đặng Thị Thu T đã có cam kết giao lại cho bà T 200m² đất nằm trong quy hoạch nhưng khi chuyển nhượng bà H lại cho bà N nhưng không có trừ phần diện tích 200m² đã cam kết ... đối tượng chuyển nhượng là thửa đất hiện trạng đã có hàng rào ngăn đôi thửa đất, bà T đã sử dụng từ khi trước khi bà H đã chuyển nhượng cho bà N nên không đúng theo thực tế”.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả đo đạc của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng thì trên thửa đất số 83, tờ bản đồ số 87 hiện bà Trang

đang sử dụng một phần diện tích 141m² đất (trong đó có 17.2m² đất ngoài giấy chứng nhận và 123.8m² đất trong giấy chứng nhận) và 01 ngôi nhà cấp 4, có kết cấu móng gạch, trụ sắt, nền xi măng, tường bao che bằng tôn, mái tôn, xà gồ sắt, diện tích xây dựng và diện tích sử dụng 34.32m²; ranh giới ngăn cách giữa nhà bà T và nhà của vợ chồng ông T, bà N là hàng rào gạch + lưới B40.

Như vậy, có căn cứ xác định do diện tích 333.6m² đất bị ảnh hưởng quy hoạch trong diện tích đất 412.5m² tại thửa đất số 83, tờ bản đồ số 57 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 939332 ngày 08/7/2014 không làm được thủ tục tách thửa nên khi mua bán chuyển nhượng giữa bà T với vợ chồng bà H, ông D đã lập Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 412.5m² đất. Sau đó đến ngày 10/3/2015, thì giữa các bên có lập văn bản thỏa thuận vợ chồng bà H, ông D cam kết giao lại 200m² đất nằm trong diện tích đất 333.6m² bị ảnh hưởng quy hoạch cho bà T toàn quyền sử dụng và khi giải tỏa đền bù được nhận tiền đền bù, có chứng thực UBND phường Hòa Hiệp Nam. Trong quá trình sử dụng đất, bà T xây dựng 01 nhà diện tích 34.32m², giữa nhà bà T và nhà của vợ chồng ông T bà N có ranh giới là hàng rào gạch + lưới B40. Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu được công nhận nhà và đất theo hiện trạng thực tế cho bà được quyền sử hữu, sử dụng là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận. Hội đồng xét xử công nhận cho bà T được quyền sử dụng 123.8m² đất và quyền sở hữu 01 ngôi nhà cấp 4, có kết cấu móng gạch, trụ sắt, nền xi măng, tường bao che bằng tôn, mái tôn, xà gồ sắt, diện tích xây dựng và diện tích sử dụng 34.32m² tại thửa đất số 83, tờ bản đồ số 57, địa chỉ tổ 10 (tổ 42 cũ), phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng là phù hợp với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

Đối với yêu cầu đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị Thu H, ông Nguyễn Thế D và ông Doãn Thành T, bà Vũ Thị N được Văn phòng công chứng T chứng thực số 563, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2015 và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cấp cho ông Thịnh, bà Nga tại thửa đất số 83, tờ bản đồ số 57, phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng do tại phiên tòa bà T rút yêu cầu nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ giải quyết.

[2.2] Việc vợ chồng ông T, bà N khai nhận có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà H toàn bộ diện tích đất 412.5m² đất nhưng do bà T được công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất 123.8m² nếu ông T, bà N có yêu cầu bà H trả lại khoản tiền mua bán chuyển nhượng đối với diện tích 123.8m² đã được công nhận cho bà T thì có quyền khởi kiện 01 vụ án dân sự khác.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo Chứng thư thẩm định giá số 5190040/CT-BTCVALUEĐN ngày 06/3/2019 và số 5190244/CT ngày 01/10/2019 của Công ty Cổ phần thẩm định giá BTC Value - Chi nhánh Đà Nẵng thì giá trị quyền sử dụng đất và

các tài sản khác gắn liền trên đất đang tranh chấp giữa nguyên đơn bà Đặng Thị Thu T với bị đơn bà Trần Thị Thu H tại thửa đất số 83, tờ bản đồ số 57, địa chỉ tổ 10 (tổ 43 cũ), phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng như sau: Giá trị quyền sử dụng đất 380.041.400 đồng (đất trồng cây lâu năm $123.8m^2 \times 3.069.801$ đồng); giá trị các tài sản khác gắn liền với đất 38.610.000 đồng) = 418.651.400 đồng.

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Thu T nên bị đơn bà Trần Thị Thu H phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền là 418.651.400 đồng $\times 5\% = 20.932.570$ đồng (Hai mươi triệu, chín ba mươi hai nghìn, năm trăm bảy mươi đồng).

+ Bà Đặng Thị Thu T không phải chịu án phí nên được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí là 1.750.000 đồng (một triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 001424 ngày 30/5/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

[4] Về chi phí thẩm định giá, chi phí giám định: Chi phí thẩm định giá 5.500.000 đồng theo các hóa đơn giá trị gia tăng số 0000053 ngày 06/3/2019 và 0000289 ngày 01/10/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá BTC VALUE - Chi nhánh Đà Nẵng; chi phí giám định, đo đạc 3.625.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0085124 ngày 04/10/2018 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 500.000 đồng bà Đặng Thị Thu T tự nguyện chịu (đã nộp và đã chi).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: - các Điều 227, 228, 244 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; các Điều 177, 202, 203 luật đất đai; 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của bà Đặng Thị Thu T đối với bà Trần Thị Thu H.

Tuyên xử:

1. Công nhận diện tích đất $123.8m^2$ và 01 ngôi nhà cấp 4, có kết cấu móng gạch, trụ sắt, nền xi măng, tường bao che bằng tôn, mái tôn, xà gồ sắt, diện tích xây dựng và diện tích sử dụng $34.32m^2$; có tứ cận hướng đông giáp đường kiệt, hướng tây giáp thửa đất số 83 (thửa đất chung), hướng nam giáp đường kiệt 1m20, hướng bắc giáp nhà ông Hùng, ông Trung tại thửa đất số 83, tờ bản đồ số 57, địa chỉ tổ 10 (tổ 42 cũ), phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà Đặng Thị Thu T. (Có sơ đồ kèm theo).

2. Buộc ông Doãn Thành T, bà Vũ Thị N phải giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 83, tờ bản

đồ số 57, phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 22/4/2019, có số sổ BY cho bà Đặng Thị Thu T để chỉnh lý biến động đứng tên sở hữu nhà và sử dụng đất.

Trong trường hợp ông Doãn Thành T, bà Vũ Thị N không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bà Đặng Thị Thu T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất nói trên theo quy định của pháp luật.

3. Đình chỉ yêu cầu của bà Đặng Thị Thu T về hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị Thu H, ông Nguyễn Thế D với ông Doãn Thành T, bà Vũ Thị N được Văn phòng công chứng T chứng thực số 563, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2015 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cấp cho ông Doãn Thành T, bà Vũ Thị N tại thửa đất số 83, tờ bản đồ số 57, phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

4. Về chi phí thẩm định giá, chi phí giám định: Bà Đặng Thị Thu T tự nguyện chịu (đã nộp và đã chi).

5. Án phí dân sự sơ thẩm: 20.932.570 đồng (Hai mươi triệu, chín ba mươi hai nghìn, năm trăm bảy mươi đồng), bà Trần Thị Thu H phải chịu.

+ Hoàn trả cho bà Đặng Thị Thu T số tiền tạm ứng án phí là 1.750.000 đồng (một triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 001424 ngày 30/5/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

6. Án xử công khai sơ thẩm các đương có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận (hoặc niêm yết) trích sao bản án.

Trong 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, 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:

- VKSND TP Đà Nẵng;
- Cục THADS Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Hoài Sơn

