

1. Bà Phan Thị X, sinh năm 1938. Địa chỉ: TP Đà Nẵng (chết ngày 08/3/2020).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà X:

1.1. Ông Nguyễn Đức K, sinh năm 1960. Địa chỉ: số 10, đường Đ 2 (K264/14 T cũ), tổ 45, H, TP Đà Nẵng. Có mặt.

1.2. Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1965. Địa chỉ: K164/08 đường T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Lan A, sinh năm 1997. Đại chỉ: 169 Phạm Văn, tổ 2, phường Phước M, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

1.3. Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1970. Địa chỉ: tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt.

1.4. Ông Nguyễn Đức M, sinh năm 1966. Địa chỉ: Tổ 45, phường H, quận L, TP Đà Nẵng. Đã chết.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông M:

+ Bà Trần Thị B, sinh năm 1971. Địa chỉ: Kiệt 264/12 đường Đ 2, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Đức P, sinh năm 1993. Địa chỉ: Philippines. Địa chỉ liên hệ: số 08, đường Đ 2 (K264/14 T cũ) tổ 45, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1996. Địa chỉ: Kiệt 264/12 đường Đ 2, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

+ Em Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 2009. Địa chỉ: Kiệt 264/12 đường Đ 2, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Đức K, sinh năm 1960. Địa chỉ: số 10, đường Đ 2 (K264/14 T cũ) tổ 45, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1996. Địa chỉ: 99 Nguyễn Hữu Thọ, TP. Đà Nẵng. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Lê Văn C - Công ty luật TNHH MTV X. Địa chỉ: TP. Đà Nẵng. Có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1959. Địa chỉ: TP Đà Nẵng. Vắng mặt.

2. Bà Đinh Thị Thanh N, sinh năm 1983. Trú tại: Japan. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1982. Có

mặt.

Địa chỉ: TP Đà Nẵng.

3. Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1965. Địa chỉ: KI 64/08 T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Lan A, sinh năm 1997. Đại chỉ: thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1970. Địa chỉ: tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Đức M, sinh năm 1966. Địa chỉ: Tổ 45, phường H, TP Đà Nẵng (đã chết ngày 23/4/2020).

6. Bà Trương Thị D, sinh năm 1987. Địa chỉ: Kiệt 264/14 đường Đ 2, tổ 45, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng

7. Cháu Nguyễn Việt T, sinh năm 2008. Địa chỉ: Kiệt 264/14 đường Đà Sơn 2, tổ 45, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: ông Nguyễn Đức K, sinh năm 1960. Địa chỉ: Số 10, đường Đ 2 (K264/14 T cũ) tổ 45, phường Hòa Khánh Nam, quận L, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

8. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1978. Địa chỉ: quận L, TP Đà Nẵng. Vắng mặt.

9. Ông Lưu M N. Địa chỉ: Kiệt 264/8/4 đường T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

10. Ông Phan Văn P. Địa chỉ: K264/8/6 T, quận L, TP Đà Nẵng. Vắng mặt.

11. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

12. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị H. Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

13. Văn phòng Đăng ký Đất đai- Sở Tài nguyên-Môi trường thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: T tâm hành chính thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

14. Ủy ban nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: T tâm hành chính quận L. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

15. Ủy ban nhân dân phường H, quận L. Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng.
Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, nội dung như sau:

- Đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 12 tháng 4 năm 2000, giữa ông Nguyễn Anh T và bà Đinh Thị N có ký với bà Phan Thị X hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*dựa trên văn bản mẫu Sở Địa chính nhà đất thành phố Đà Nẵng ban hành*) với diện tích 400m² thuộc một phần thửa đất số 454, tờ bản đồ số 20 do bà Phan Thị X đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu I 608945 ngày 06 tháng 12 năm 1996 tại phường H (*nay thuộc phường H, quận L thành phố Đà Nẵng*) với giá 174.000.000đ. Việc chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân phường H chứng thực vào ngày 12 tháng 4 năm 2000.

Ngày 23 tháng 6 năm 2003, hai bên lập tiếp Giấy chuyển nhượng đất và nhận tiền cọc (*viết tay*) giữa ông T, bà N (bên mua) với bà X và ông Nguyễn Đức M (bên bán) với nội dung chuyển nhượng bán lô đất, chiều rộng 12m, chiều dài 34m diện tích là 400m² với giá tiền 170.000.000đ. Bà M là mẹ ruột ông T đặt cọc 10.000.000đ, hai bên cam kết nếu bên bán không bán thì mất với bên mua 30.000.000đ, bên mua không mua thì mất 10.000.000đ. Trong thửa đất có ngôi mộ và hai bên cam kết trong thời hạn 20 ngày bên bán có trách nhiệm dời ngôi mộ đi thì bên mua sẽ mua 12m, còn không dời thì bên mua chỉ mua 10m (tính số mét chiều rộng). Khi lập văn bản có sự chứng kiến của ông Nguyễn Đức M, con ruột bà X và ông Đinh Văn S và bà Trần Thị Nguyệt bố mẹ ruột của bà N cùng bà Nguyễn Thị M mẹ ruột của ông T. Ngay khi ký văn bản, bà M đã giao cho tiền đặt cọc 10.000.000đ cho bà X và ông M ký vào.

Tiếp đến ngày 25 tháng 7 năm 2003, bà M, đại diện cho ông T giao đủ số tiền mua đất 164.000.000đ cho bà X có ông S, ông M làm chứng theo như thỏa thuận hợp đồng 2 lần 174.000.000đ.

Đến ngày 11 tháng 10 năm 2018, ông T nộp tiền thuế đất cho năm 2017 và 2018 với số tiền 581.400đ được xác lập bằng Biên lai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số phiếu 0021738. Cũng năm 2018, ông T phát hiện con trai của bà X là ông Nguyễn Đức K đã thực hiện thủ tục sang tên bất hợp pháp 400m² đất mà ông T đang mua vào năm 2000. Sau đó ông T cùng bà X và các con của bà X cũng như đại diện chính quyền địa phương H nhiều lần vận động thuyết phục ông K để trả lại 400m² đất nhưng ông K kiên quyết không trả.

Việc mua bán của ông T là ngay tình, hợp lý có sự chứng kiến của người làm chứng, có sự đồng thuận của các con mà X. Việc mua bán đã giao dịch xong, bên bán đã nhận đủ số tiền bán đất.

Viện dẫn các căn cứ pháp lý quy định tại khoản 5 và khoản 7 Điều 166 Luật đất đai 2013 thì người sử dụng đất có quyền “*được nhà nước bảo hộ khi*

người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình”... “khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm luật đất đai ”. Đồng thời căn cứ theo điểm d, khoản 2 điều 106 Luật đất đai 2013 có quy định nhà nước thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp “giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất.....”

Sau khi nhận chuyển nhượng, do ông T đang đi học nên không có thời gian tiếp tục làm thủ tục còn lại, riêng bà N là người đứng tên giúp, không có quyền lợi gì cho việc mua bán.

Năm 2002, ông T có xây dựng một ngôi nhà cấp 4 để ở trên phần đất đã mua. Năm 2005, do bão lớn nên ngôi nhà đã sụp đổ hoàn toàn, hiện nay chỉ còn tường loang lổ và móng nhà.

Năm 2018, khi phát hiện ông Nguyễn Đức K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà X mới thông báo cho ông T và ông T được biết là phần đất nhận chuyển nhượng là do ông K đứng tên trong giấy chứng nhận và hiện nay ông K là người đang quản lý phần đất mà ông T, bà N nhận chuyển nhượng của bà X. Số tiền mua bán ông T đã giao đủ cho bà X.

Ngoài các yêu cầu đã trình bày tại đơn khởi kiện, tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 30 tháng 12 năm 2019, ông Nguyễn Anh T bổ sung như sau đề nghị Tòa án: Buộc ông Nguyễn Đức K đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 16673 trả lại 400m² đất thổ cư cho ông T đã mua hợp pháp của bà X từ năm 2000; yêu cầu Tòa tuyên hủy hợp đồng tặng cho giữa bà X với ông K, bởi theo lời khai của bà X tại Cơ quan Điều tra Công an quận L thì hợp đồng tặng cho lập năm 2018 giữa bà X với ông K là do ông K lợi dụng bà X không biết chữ nên đã đưa 400m² đất vào đồng tặng cho để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận; Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng 400m² đất tại thửa số 73, tờ bản đồ 223, tờ 102, phường H, quận L thành phố Đà Nẵng cho ông T, bà N.

Ông T thống nhất với ý kiến của ông Lưu M N không tranh chấp diện tích bị chồng lấn 0,9m² và đề nghị Tòa án giữ nguyên hiện trạng ranh giới nhà đất giữa ông N với diện tích đất tranh chấp.

Đối với lô đất của ông P theo thửa đất số 244, do không liên quan đến đất tranh chấp, nên ông T đề nghị Tòa án không đưa ông P vào tham gia tố tụng.

Đối với lô đất thửa 173 hiện nay chưa xác định được chủ sử dụng. Qua đo đạc xác định có lấn sang phần đất tranh chấp 0,5m². Tuy nhiên, ông T đề nghị Tòa án công nhận ranh giới thực tế đang sử dụng, không tranh chấp diện tích đất 0,5m² đối với thửa đất số 173.

- Bà Phan Thị X trình bày:

Vào năm 2000, tôi có chuyển nhượng cho anh Nguyễn Anh T, chị Đinh Thị Thanh N một lô đất có chiều rộng 12m x chiều dài hơn 30m, với giá 300.000.000đ. Tôi đã nhận đủ tiền của anh T. Hai bên đã tiến hành lập hợp đồng qua phường xác nhận.

Khoảng tháng 4 năm 2018, anh Nguyễn Đức K là con trai tôi có nhận chuyển nhượng của tôi một phần đất có diện tích khoảng 30m² và có đưa cho tôi 200.000đ và nói với tôi khi nào tôi tiêu hết tiền thì đưa thêm tiền, tôi có ký chuyển nhượng phần đất này nhưng sau này tôi mới phát hiện anh K đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ lô đất của tôi.

Tôi hoàn toàn không biết gì về hợp đồng tặng cho hoặc chuyển nhượng với phần đất tôi đang quản lý. Sau khi biết sự việc tôi có đến khiếu nại tại Ủy ban nhân dân quận L thì được trả lời là tôi đã ký vào các văn bản tặng cho.

Việc tôi chuyển nhượng đất cho anh T thực chất số tiền là 300.000.000đ, tôi giao cho K để giải quyết việc cá nhân. Do đó, K không biết việc anh T, chị N nhận chuyển nhượng đất là không đúng.

Tôi đề nghị anh K giao trả cho anh T, chị N phần đất mà tôi đã chuyển nhượng và trả phần đất của tôi lại cho tôi.

Tôi đề nghị hủy hợp đồng tặng cho giữa tôi và anh K và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh K để trả lại toàn bộ giấy chứng nhận đứng tên tôi.

- Ông Nguyễn Đức K trình bày:

Gia đình tôi gồm có ba là Nguyễn Mục, sinh năm 1936, chết năm 1965; mẹ Phan Thị X, con: Nguyễn Đức K, Nguyễn Thị Thanh N, Nguyễn Đức M và Nguyễn Thị Thanh H.

Ngày 29 tháng 5 năm 2018, mẹ tôi đã làm giấy tặng cho tôi diện tích đất của mẹ tôi có trong thửa đất số 73, tờ bản đồ số 223 là 1.119,6m² và được Sở Tài nguyên-Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp sổ ngày 02 tháng 7 năm 2018.

Ngày 21 tháng 3 năm 2019, Ủy ban nhân dân phường H mời tôi giải quyết việc mua bán đất giữa mẹ tôi và ông T. Ủy ban nhân phường cung cấp cho toàn bộ hồ sơ bán đất gồm 5 giấy tờ photo thể hiện sự mua bán của mẹ tôi có chữ ký của chính quyền là ông Chủ tịch phường Phan Văn Vĩnh, ký vào năm 2000. Xem xét về nội dung giấy tờ mua bán đất là không đúng sự thật, đây là một giao dịch dân sự giả tạo, ép buộc, lừa dối lợi dụng sự không hiểu biết của mẹ tôi, ông T đã làm giấy tờ mua bán trái pháp luật, qua mặt cơ quan nhà nước. Khi Ủy ban nhân dân phường H giải quyết khiếu nại của ông T thì tôi mới biết mẹ tôi có chuyển nhượng cho ông T phần đất đã tặng cho tôi. Việc mẹ tôi tặng cho tôi diện tích đất 1.119m² đã được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng thực nên hợp pháp. Hiện nay diện tích đất đang do tôi quản lý vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tôi.

Đây là di sản thừa kế của ba tôi, việc mua bán trong thời kỳ sổ đỏ do huyện H cấp cho hộ gia đình nhưng tôi và em gái tôi có hộ khẩu trong gia đình cũng không hề biết. Do đó, tôi không đồng ý giao trả phần đất này cho ông T, bà N, còn việc mua bán xảy ra giữa mẹ tôi và ông T, bà N thì tự hai người thương

lượng. Tôi đề nghị Tòa án hủy hợp đồng mua bán giữa mẹ tôi và ông T vào ngày 12 tháng 04 năm 2000 vì những lý do sau đây:

Tôi khẳng định đây là giấy tờ giả mạo, giấy mua bán viết tay ngày 23 tháng 6 năm 2003 có chữ ký của mẹ tôi nhưng giấy chuyển nhượng cho chính quyền ký ngày 12 tháng 4 năm 2000, là đi ngược thời gian hơn 3 năm. Đồng thời những giấy tờ này tuy có chữ ký của mẹ tôi nhưng không giống chữ ký của mẹ tôi đã từng ký ở các giấy tờ khác.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban huyện H cấp ngày 16 tháng 02 năm 1996 là của hộ gia đình, do vậy việc mua bán giữa mẹ tôi và ông T là xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của anh em chúng tôi.

Về việc chuyển nhượng đất giữa mẹ tôi và ông T tôi không biết gì vì thời điểm chuyển nhượng tôi đang ở Sài Gòn.

Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T vì ông T không chứng minh được việc chuyển nhượng mua bán với mẹ tôi. Các giấy tờ chứng minh việc mua bán của ông T với bà X là không có căn cứ vì đây là giấy tờ giả, hồ sơ ba lá chưa hợp pháp.

Trước khi mẹ tôi tặng cho phần diện tích đất cho tôi thì Giấy chứng nhận của mẹ tôi chỉ thể hiện 249m² đất ở nhưng thực tế mẹ tôi bán cho ông T 400m² đất ở, như vậy, diện tích đất ở dôi ra là có từ đâu.

Bà Đinh Thị Thanh N khi giao dịch chưa đủ 18 tuổi nhưng không có người giám hộ là vi phạm pháp luật.

Chứng minh nhân dân của ông T được cấp năm 2006 và của bà N được cấp năm 2012 nhưng giấy tờ chuyển nhượng vào năm 2000 là không đúng.

- Bà Nguyễn Thị M trình bày:

Vào năm 2000, con trai tôi là Nguyễn Anh T có mua bà Phan Thị X 400m² đất thuộc một phần thửa số 454, tờ bản đồ số 20 do bà Phan Thị X đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phường H, quận L thành phố Đà Nẵng với giá 174.000.000đ. Lúc đó, tôi là người thay mặt T để giao tiền đặt cọc và tiền mua bán cho bà X, cụ thể như sau: Ngày 23 tháng 6 năm 2003 tôi giao số tiền cọc là 10.000.000đ, ngày 25 tháng 7 năm 2003 tôi giao đủ số tiền còn lại. Việc mua bán đã hoàn thành, con bà X và ông Đinh Văn S xác nhận trong văn bản.

Về việc bà N đứng tên trong hợp đồng vì do bố mẹ N là bạn bè thân với vợ chồng tôi. Đồng thời N có hộ khẩu thường trú Đà Nẵng nên gia đình tôi nhờ N đứng tên để tiện làm sổ đăng ký hộ khẩu sau khi mua đất của bà X. Trong thực tế, N không ký tên và không bỏ tiền ra để thực hiện việc mua bán chuyển nhượng đất cũng như các văn bản liên quan đến việc mua bán đất của T. Toàn bộ số tiền là do T giao, nhờ tôi thanh toán cho bà X.

Nay được biết ông Nguyễn Đức K con trai bà X đã chiếm dụng phần đất của T mua hợp pháp để làm sổ đỏ, vì vậy T đã có đơn khởi kiện, tôi đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của T.

Nay do tuổi cao sức yếu đi lại khó khăn tôi làm đơn xin giải quyết vắng mặt các phiên hòa giải, phiên tòa xét xử sơ thẩm phúc thẩm.

- Bà Đinh Thị Thanh N trình bày:

Năm 2000, anh T có mua 408m² đất của bà Phan Thị X thuộc một phần thửa số 454, tờ bản đồ số 20 do bà X đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phường H, quận L thành phố Đà Nẵng với giá 174.000.000đ. Việc mua bán được xác lập hợp đồng và đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất được đại diện chính quyền lúc bấy giờ đã xác nhận.

Do lúc đó ông T (là con của bạn bố mẹ tôi) không có hộ khẩu thường trú Đà Nẵng nên để thuận tiện cho việc nhập hộ khẩu và tách sổ chứng nhận quyền sử dụng đất sau này, T và bà Nguyễn Thị M là mẹ ruột, là người thanh toán tiền đất thay cho ông T. Trong hợp đồng mua bán đất có nhờ tôi đứng tên bên phía người mua nhưng thực tế tôi không đưa tiền cho ông T và bà M vì vậy tôi chỉ đứng tên bên người mua trong hợp đồng chuyển nhượng và đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không bút tích bên dưới hợp đồng. Chữ ký bên dưới người mua do mình ông T và bà X ký, có sự chứng kiến của chính quyền địa phương.

Ngày 23 tháng 6 năm 2003, bà M, đại diện cho ông T, giao số tiền đặt cọc là 10.000.000đ cho bà X. Ngày 25 tháng 7 năm 2003, bà M giao đủ số tiền còn lại 174.000.000đ.

Qua nội dung trên, tôi xác quyết rằng: Toàn bộ diện tích đất 408m², thuộc một phần thửa số 454, tờ bản đồ số 20 do bà Phan Thị X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu I 608945 đã bán cho ông T thông qua hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân phường H xác nhận là phần đất ông T mua bằng tiền của ông T. Tôi chỉ là người được gia đình ông T tin tưởng đứng tên phía người mua để thuận tiện cho ông T làm giấy chứng nhận và nhập hộ khẩu. Tôi không có quyền lợi, nghĩa vụ gì trong việc quản lý, tranh chấp và thừa kế với tài sản nêu trên.

Việc ông T khởi kiện tại Tòa án tôi toàn hoàn toàn thống nhất và không có ý kiến gì. Ông T có toàn quyền định đoạt về diện tích đất nêu trên trong việc chuyển nhượng: bán, tặng cho, thế chấp, khởi kiện để thu hồi quyền sử dụng đất trong trường hợp bên bán không thực hiện việc sang tên đổi sổ cho ông T theo như hợp đồng chuyển nhượng đã được chính quyền xác nhận. Đồng thời ông T có toàn quyền để liên hệ với các cấp chính quyền hoặc ủy quyền cho người đại diện để xử lý các vấn đề liên quan đến thửa đất nói trên.

Trước Đại sứ quán/Lãnh sự quán Việt Nam tại Nhật Bản tôi cam kết rằng những lời khai của tôi hoàn toàn minh mẫn, hoàn toàn không bị ép buộc và tự nguyện để trình bày đúng bản chất sự việc mà tôi có phần liên quan.

- Bà Nguyễn Thị Thanh N trình bày:

Ba tôi là ông Nguyễn Mực, sinh năm 1936, mất năm 1965. Mẹ là bà Phan Thị X. Giữa ba tôi và mẹ tôi có hai người con là Nguyễn Đức K và tôi là Nguyễn Thị Thanh N. Năm 1965, ba tôi mất, mẹ tôi tái giá và có thêm hai người con là Nguyễn Đức M và Nguyễn Thị Thanh H.

Trước năm 1996, Nguyễn Đức M và Nguyễn Thị Thanh H đã cắt khẩu ra riêng. Năm 1996, nhà nước cấp sổ đỏ cho hộ gia đình, trong hộ khẩu có tên tôi, đương nhiên tôi là người có quyền lợi hợp pháp. Năm 2015, tôi chuyển hộ khẩu ra riêng.

Năm 2017, anh Nguyễn Đức K ở Bình Dương về Đà Nẵng sinh sống; đến ngày 29 tháng 5 năm 2018, mẹ tôi làm giấy tặng cho toàn bộ tài sản cho anh K. Đầu năm 2020, tôi được biết ông Nguyễn Anh T gửi đơn tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng tranh chấp đất đai với gia đình tôi. Qua xem xét giấy mua bán viết giấy tay và hồ sơ ba lá do phường H cấp không trùng khớp với thời điểm mua bán mà không có chữ ký của tôi. Đồng thời trong hồ sơ ba lá không ghi rõ giá trị chuyển nhượng và những chi tiết cần thiết phải có theo quy định của pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị Thanh H không có lời khai tại hồ sơ vụ án nhưng tại đơn xin xét xử vắng mặt, bà H trình bày:

Tôi có nhận được thông báo của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng gửi về địa chỉ thường trú của tôi tại 69, tổ 18, khu phố Bình Dương, phường Long Bình T, thành phố Biên Hòa, Đồng Nai để tham dự phiên tòa tranh chấp phần đất 400m² giữa ông Nguyễn Anh T và bà Phan Thị X, tại tổ 45 H, quận L thành phố Đà Nẵng với vai trò là người - kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng liên quan.

Do tình hình dịch bệnh Covid gió diễn biến phức tạp nên tôi không thể về tham dự phiên tòa. Vì vậy, tôi làm đơn này được vắng mặt tại phiên tòa.

Tôi cam kết sẽ tuân thủ theo kết quả xét xử của phiên tòa và không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại tố cáo về sau.

- Bà Nguyễn Thị Thanh N khai:

Tôi là con gái ông Nguyễn Đức M. Ông M là người có quyền lợi liên quan đến vụ án do ông Nguyễn Anh T là nguyên đơn. Ba tôi chết 23 tháng 4 năm 2020. Ba tôi có mẹ là bà Phan Thị X là bị đơn trong vụ án; có vợ là Trần Thị B và các con gồm Nguyễn Đức P, Nguyễn Thị Thanh T và tôi là Nguyễn Thị Thanh N. Trước đây tôi tham gia vụ án với tư cách là đại diện ủy quyền của ba tôi nên tôi biết được tất cả thủ tục tố tụng của Tòa án và không có ý kiến gì. Tôi đề nghị Tòa án bổ sung người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ba tôi.

A tôi là Nguyễn Đức P Hiện đang cư trú tại Philippines hiện nay anh P vẫn liên lạc với gia đình thường xuyên qua email, Zalo. Tôi cam kết sẽ nhận toàn bộ văn bản tố tụng của Tòa án và thông báo cho anh P biết vì hiện nay tình hình dịch bệnh covid nên anh P không thể liên lạc, phản hồi cho Tòa án được.

- Ông Lưu M N trình bày:

Tôi hiện nay đang sử dụng lô đất thửa số 174, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua kết quả đo đạc của T tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng có thể hiện phần tường phía sau nhà đất của tôi có chồng lấn sang phần đất đang tranh chấp của ông T 0,9m². Tuy nhiên, ranh giới đã ổn định vì đây là bức tường của chủ cũ để lại nên tôi đề nghị ông T không tranh chấp phần diện tích 0,9m².

Tôi đề nghị Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt tôi.

- Ông Phan Văn P trình bày:

Tôi mua đất của bà Phan Thị X năm 2015, các thửa đất đã được xây dựng bằng đá làm ranh với nhau; bên trái giáp đất của bà X đã chuyển nhượng cho chủ khác không rõ tên; bên phải giáp đất còn lại của bà X; phía đầu thửa đất giáp với đường đi và phía cuối thửa đất có bức tường làm ranh giới với thửa đất bên kia. Chiều rộng thửa đất là 5m, tính đến bức tường. Năm 2016 khi tôi mở móng xây nhà cũng có mặt bà X tại đó và bức tường phía cuối từ đất vẫn giữ nguyên. Tôi xây nhà đúng như phần đất bà X đã bán không lấn sang phần đất còn lại. Hiện nay bức tường xây ngăn cách với thửa đất phía sau vẫn còn.

Lô đất của tôi đang sử dụng hiện tại không liên quan gì đến lô đất mà ông Nguyễn Anh T, bà Đinh Thị Thanh N khởi kiện và thực tế cách phần đất tranh chấp 5m chiều rộng thuộc thửa đất số 173. Do đó, tôi đề nghị Tòa án không đưa tôi tham gia tố tụng trong vụ án và tôi không có khiếu nại gì liên quan đến vụ án này.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm các ông, bà: Trần Thị B, Nguyễn Đức P, Nguyễn Thị Thanh T, Nguyễn Thị H và Trương Thị D không có lời khai tại hồ sơ vụ án.

- Văn phòng công chứng Nguyễn Thị H không có lời khai tại hồ sơ vụ án.

- Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng có lời khai cùng nội dung với Văn phòng Đăng ký Đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng:

Về nguồn gốc sử dụng đất của bà Phan Thị X:

Bà Phan Thị X sử dụng đất từ trước năm 1975 và có đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.978m², trong đó: 500m² đất thổ cư và 3.478m² đất màu. Kê khai đăng ký theo Nghị định 64/CP của Chính phủ và được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận số I 608946 ngày 06/12/1996 thuộc thửa đất số 454, tờ bản đồ số 20, diện tích 3.008m², loại đất: Đất ở và đất vườn, thời hạn sử dụng: Lâu dài.

Trong quá trình sử dụng đất, vào các năm 2000 và 2010 bà Phan Thị X đã chuyển nhượng một phần diện tích cho 04 trường hợp với tổng diện tích 731m² (trong đó có 151m² đất ở). Do đó, đã tách phần diện tích thừa đất còn lại của bà Phan Thị X thành 03 thửa đất riêng biệt.

Qua kiểm tra, đo đạc thực tế bà Phan Thị X đang sử dụng với tổng diện tích 03 thửa đất là 2.081,4m²; theo đó, bà Phan Thị X được UBND quận L cấp Giấy chứng nhận theo diện tích thực tế sử dụng, đồng thời công nhận diện tích đất ở là 849m² và diện tích đất trồng cây lâu năm là 1.232,4m², theo các thửa đất có diện tích cụ thể như sau:

Thửa đất số 160, tờ bản đồ số 223, diện tích 422,7m², trong đó: Diện tích đất ở là 200m² và đất trồng cây lâu năm là 222,7m² theo Giấy chứng nhận số BE 779846 ngày 20/7/2011.

Thửa đất số 161, tờ bản đồ số 223, diện tích 117,4m² đất ở theo Giấy chứng nhận số BE 779847 ngày 20/7/2011.

Thửa đất số 73, tờ bản đồ số 223, theo Giấy chứng nhận số BE 779848 ngày 20/7/2011. Tuy nhiên, do Giấy chứng nhận này có sai sót về diện tích đất, nên được UBND quận L cấp đổi Giấy chứng nhận số BE 820578 ngày 11/8/2011 với diện tích 1.541,3m², trong đó: Diện tích đất ở là 531,6m² và diện tích đất trồng cây lâu năm là 1009,7m².

Về biến động quyền sử dụng đất tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 223:

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận, bà Phan Thị X đã tách thửa đất để chuyển quyền sử dụng cho các trường hợp sau:

Chuyển nhượng cho ông Trần Văn T và bà Phan Thị Ánh Vân với diện tích 75m² đất ở; ông Vũ Văn Kiên và bà Phan Thị Ánh Loan với diện tích 75,8m² đất ở. Phần diện tích hiến đất làm đường công cộng là 45m² (trong đó: Đất ở là 0,4m² và đất trồng cây lâu năm là 44,6m²). Đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận L (nay là *Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại quận L*) chỉnh lý đăng ký biến động ngày 15/12/2011 tại Giấy chứng nhận số BE 820578.

Tặng cho bà Nguyễn Thị H với diện tích 97,4m² đất ở và đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận L chỉnh lý đăng ký biến động ngày 18/01/2012 tại giấy chứng nhận.

Tặng cho ông Nguyễn Đức M với diện tích 108,8m² đất ở và đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận L chỉnh lý đăng ký biến động ngày 16/4/2012 tại giấy chứng nhận.

Diện tích đất còn lại theo Giấy chứng nhận là 1.139,3m² (trong đó: Đất ở là 174,2m² và đất trồng cây lâu năm là 965,1m²).

Đến năm 2015, bà Phan Thị X có lập thủ tục đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất với diện tích 75m² và được UBND quận L cho phép theo Quyết định số 1046/QĐ-UBND ngày 14/02/2015; theo đó, được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố cấp đổi Giấy chứng nhận số BX 455745 ngày 23/3/2015 với diện tích 1.139,3m², trong đó: Đất ở là 249,2m² và đất trồng cây lâu năm là 890,1m².

Sau đó, bà Phan Thị X đã tách thửa đất để chuyển nhượng cho ông Phan Văn P và bà Đinh Thị Thu Soa với diện tích 75m² đất ở. Phần diện tích hiến đất làm đường công cộng là 58,9m² đất trồng cây lâu năm. Đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại quận L chính lý đăng ký biến động ngày 13/5/2015 tại Giấy chứng nhận số BX 455745. Diện tích đất còn lại theo Giấy chứng nhận là 1.005,4m² (trong đó: Đất ở là 174,2m² và đất trồng cây lâu năm là 831,2m²).

Tiếp đến, bà Phan Thị X cấp đổi Giấy chứng nhận số BX 455745 để bổ sung phần diện tích đất 114,2m² do khai hoang từ năm 1997, trước đây chưa đưa vào Giấy chứng nhận; theo đó, bà Phan Thị X được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố cấp Giấy chứng nhận số CA 531710 cấp ngày 11/9/2015 với diện tích 1.119,6m², trong đó: Đất ở là 174,2m² và đất trồng cây lâu năm là 945,4m².

Đến năm 2018, bà Phan Thị X tặng cho toàn bộ diện tích cho ông Nguyễn Đức K và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại quận L chính lý đăng ký biến động ngày 11/6/2018 tại Giấy chứng nhận số CA 531710 (cấp ngày 11/9/2015 với diện tích 1.119,6m², trong đó: Đất ở là 174,2m² và đất trồng cây lâu năm là 945,4m²). Sau đó, ông Nguyễn Đức K cấp đổi Giấy chứng nhận nêu trên và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận số CO 166073 ngày 02/7/2018.

Quan điểm của Sở Tài nguyên và Môi trường và Văn phòng Đăng ký đất Đai thành phố:

Về nguồn gốc sử dụng đất của bà Phan Thị X sử dụng đất có nguồn gốc sử dụng từ trước năm 1975 và có đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.978m², có kê khai đăng ký theo Nghị định 64/CP của Chính phủ và được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận số I 608946 ngày 06/12/1996 thuộc thửa đất số 454, tờ bản đồ số 20, diện tích 3.008m², loại đất: Đất ở và đất vườn, thời hạn sử dụng: Lâu dài.

Trong quá trình sử dụng đất, sau khi được cấp giấy chứng nhận, bà Phan Thị X đã tách các thửa đất và đã chuyển quyền sử dụng đất, tặng cho quyền sử dụng đất theo nội dung điểm 2 nêu trên.

Như vậy, việc lập thủ tục cấp giấy chứng nhận cho bà Phan Thị X và đăng ký biến động quyền sử dụng đất sau khi cấp giấy chứng nhận là thực hiện đúng theo các quy định hiện hành. Việc ông Nguyễn Anh T và bà Đinh Thị Thanh N yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị X là không có cơ sở.

- UBND quận L trình bày:

Việc xác lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị X và biến động sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Chi nhánh Văn phòng Đất đai tại quận L đã có Công văn số: 893/CNLC ngày 11 tháng 6 năm 2021 về việc ghi ý kiến và cung cấp tài liệu chứng cứ.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Anh T và bà Đinh Thị Thanh N với bà Phan Thị X không có lưu trữ hồ sơ tại quận.

Quá trình giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố trước đây đối với vụ án dân sự này, Ủy ban nhân dân quận L, với cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có ý kiến gì.

- UBND phường H, quận L trình bày:

Ủy ban nhân dân phường H có ý kiến đối với vụ kiện liên quan đến tranh chấp đất giữa ông Nguyễn Anh T và bà Phan Thị X địa chỉ thửa đất tại tổ 45, phường H như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sơ đồ vị trí khu đất xin chuyển nhượng hiện nay không có lưu trữ tại Ủy ban nhân dân phường.

Những hồ sơ liên quan đến cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tách thửa để chuyển nhượng tặng cho... quyền sử dụng đất hoặc đăng ký biến động đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Văn phòng Đăng ký Đất đai và Văn phòng công chứng, Ủy ban nhân dân phường không có ý kiến gì liên quan đến việc tố tụng trước đây của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2021/DS-ST ngày 28/10/2021, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

Áp dụng khoản 3, 4, Điều 68; Khoản 1, Điều 74; Điều 227; Điểm c, khoản 5, Điều 477 và Điều 479 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 22, Điều 116; Khoản 4, Điều 131 và khoản 2, Điều 146 và Bộ luật Dân sự 1995.

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Anh T về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất; tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất*” đối với bà Phan Thị X và ông Nguyễn Đức K.

2. Tuyên vô hiệu “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” lập giữa bà Phan Thị X với ông Nguyễn Anh T, được ủy ban nhân dân phường H (cũ), quận L, thành phố Đà Nẵng, chứng thực ngày 12 tháng 4 năm 2000, đối với 400m² đất tại tổ 45 (102 cũ), phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

3. Buộc ông Nguyễn Đức K phải hoàn cho ông Nguyễn Anh T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 174.000.000đ và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, số tiền: 3.149.680.929đ. Tổng cộng 3.323.680.929đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định chi phí định giá, án phí dân sự sơ thẩm, quy định về thi hành án và công bố quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 11/11/2021, Nguyên đơn - ông Nguyễn Anh T (sau đây gọi là Nguyên đơn) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận các nội dung khởi kiện của Ông;

- Ngày 08/11/2021, Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà X và người liên quan trong vụ án - ông Nguyễn Đức K (sau đây gọi là Bị đơn) kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không buộc ông K phải trả cho ông T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 174.000.000đ và tiền bồi thường 3.149.680.857đ; không buộc ông K phải chịu án phí và chi phí định giá tài sản.

- Ngày 11/11/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định số 819, kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa nội dung bản án sơ thẩm. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Nguyễn Anh T.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; Nguyên đơn và Bị đơn không rút đơn kháng cáo mà vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, Kiểm sát viên vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị như trên, Nguyên đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn; Bị đơn và Luật sư bảo vệ quyền lợi cho Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận các nội dung kháng cáo của Bị đơn; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đức K, chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn và Kháng nghị của Viện kiểm sát. sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2021/DS-ST ngày 28/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Sau khi nghe: Người kháng cáo trình bày nội dung kháng cáo; Ý kiến của các bên liên quan đến nội dung kháng cáo và tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn xét xử phúc thẩm và quan điểm của Viện kiểm sát về giải quyết vụ án; sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định về các nội dung kháng cáo, kháng nghị như sau:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông T và bà Phan Thị X được UBND phường H (cũ) xác nhận ngày 12 tháng 4 năm 2000 là hợp pháp; hủy “Hợp đồng

tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa bà Phan Thị X và ông Nguyễn Đức K và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông T và bà Phan Thị X được UBND phường H (cũ) xác nhận ngày 12 tháng 4 năm 2000 là hợp pháp thì thấy:

[1]. Xác định quyền sử dụng đất tại thời điểm bà X chuyển nhượng cho ông T là của hộ gia đình hay của bà X:

Bản án sơ thẩm nhận định: “ Căn cứ Công văn số: 372/CAQ-CS ngày 18 tháng 3 năm 2021 của Công an quận L và biên bản xác minh, do Tòa án tiến hành ngày 31 tháng 5 năm 2021 thì vào năm 1990, hộ bà Phan Thị X gồm các ông, bà: Phan Thị X, Nguyễn Đức K, Nguyễn Thị Thanh H, Nguyễn Thị Thanh N và Nguyễn Đức M. Ngày 14 tháng 02 năm 1992, ông K cắt chuyển khẩu vào B, Sông Bé và sau đó đăng ký nhân khẩu thường trú tại Bình Dương. Ngày 06 tháng 12 năm 1996 bà X được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận số: I 608946 đối với các lô đất tại thửa: 454, 203 và 754, tờ bản đồ số: 20, trong đó thửa 454 có diện tích 3008m², đất ở và đất vườn. Theo quy định tại Điều 116 Bộ luật dân sự 1995 thì hộ gia đình là “các thành viên có tài sản chung để hoạt động kinh tế chung trong quan hệ sử dụng đất, trong hoạt động sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp và trong một số lĩnh vực sản xuất, kinh doanh khác do pháp luật quy định, là chủ thể trong các quan hệ dân sự đó”. Do đó, ông K không phải là thành viên hộ gia đình và không có quyền lợi gì đối với toàn bộ các thửa đất, trong đó có thửa đất 454 cấp cho bà X vào năm 1996. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông K cho rằng giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà X với ông T là vô hiệu vì không có ý kiến của ông K là không có cơ sở.

Tuy nhiên, nếu cho rằng diện tích đất các bên tranh chấp thuộc hộ gia đình thì cũng cần xem xét thái độ, ý kiến của các con bà X đối với việc bà X chuyển nhượng đất cho ông T, đó là:

Đối với bà Nguyễn Thị Thanh N thì tại đơn trình bày ngày 25 tháng 3 năm 2020 bà N xác định đến năm 2015, bà N mới tách khẩu. Năm 2000, 2003, sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông T đã tiến hành xây dựng một ngôi nhà, ở và sinh sống tại đây một thời gian, sau này do mưa bão ngôi nhà đã sụp đổ, phần móng nhà cũng bị tháo gỡ không rõ lý do nhưng hiện nay ngôi nhà này còn thể hiện tại Sơ đồ Giấy chứng nhận số CO 166073 cấp cho ông Nguyễn Đức K ngày 02 tháng 7 năm 2018. Vào thời điểm ông T xây dựng nhà và sinh sống tại đây, bà N vẫn ở chung với bà X tại ngôi nhà liền kề với ngôi nhà được ông T xây dựng, đến ngày 26 tháng 6 năm 2021 bà N mới có đơn gửi Công an quận L xin lập hộ mới tại tổ 12 Đ, H, L nhưng bà N hoàn toàn không có ý kiến phản đối hay khiếu nại việc bà X chuyển nhượng đất cho ông T cũng như việc ông T tiến hành xây nhà và ở tại đây. Do đó nếu cho rằng đất thuộc hộ gia đình thì được xem là

bà N biết và đồng ý với việc bà X chuyển nhượng đất cho ông T.

Đối với ông Nguyễn Đức M thì khi bà X chuyển nhượng cho ông T, ông M là người tham gia nhận cọc, đồng ý việc bà X chuyển nhượng.

Đối với bà Nguyễn Thị Thanh H thì sau khi ông K vào miền Nam sinh sống một thời gian, bà H cũng vào sinh sống tại Biên Hòa. Sau khi chia tách địa giới hành chính giữa huyện H (cũ) và quận L do công tác quản lý, bào giao nên không xác định được thời điểm bà H vào sinh sống tại miền Nam. Tuy nhiên, tại bản tự khai ngày 25 tháng 3 năm 2020, bà Nguyễn Thị Thanh N xác định là “trước năm 1996 hai em tôi đã cắt khẩu ra riêng, cuối năm 1996 nhà nước cấp sổ đỏ cho hộ gia đình”. Như vậy, bà H vào sinh sống ở miền Nam trước khi bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1996. Do đó, vào thời điểm bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên thì bà H cũng không phải là thành viên hộ gia đình.

Trong quá trình quản lý, sử dụng đất thì bà X là người trực tiếp nhiều lần chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh T (ngày 25/4/2000), ông Nguyễn Văn M (ngày 25/4/2000) nhưng tại các hợp đồng chuyển nhượng này, đều không có chữ ký hay ý kiến của ông K, ông M, bà N và bà H. Sau đó, bà X tiến hành chỉnh lý biến động, tách thửa, cấp đổi giấy chứng nhận, nhiều lần xác định và thay đổi vị trí đất ở trên toàn bộ lô đất cũng như sau này tặng cho ông K hoàn toàn không có ý kiến phản đối hay tham gia của các con. Điều này chứng tỏ bà X là người sử dụng duy nhất toàn bộ các thửa đất, trong đó có thửa 454. Xác minh tại UBND phường H về nguồn gốc và người sử dụng đất thì thể hiện, toàn bộ diện tích đất tại tổ 45, (tổ 102 cũ) phường H là do bà X kê khai, quản lý, sử dụng.

Tại phiên tòa, ông K khai là về mặt pháp lý thì toàn bộ diện tích đất của bà X theo Giấy chứng nhận số: I 608946, ngày 06 tháng 12 năm 1996 thuộc quyền sử dụng của bà X, ông K không phải là thành viên hộ gia đình nhưng nguồn gốc đất là do ông nội ông K để lại cho cha ông K là ông Nguyễn Mực, đây là đất thừa kế nhưng lời khai của ông K không có cơ sở. Tại Công văn số: 1159/VPĐKĐĐ-HCTH ngày 06 tháng 8 năm 2021 của Văn phòng Đăng ký Đất đai-Sở Tài nguyên và Môi trường, thành phố Đà Nẵng và Công văn số: 893/CNLC ngày 11 tháng 6 năm 2021 của Văn phòng Đăng Chi nhánh tại quận L, đều xác định nguồn gốc sử dụng đất của bà X, là “sử dụng trước năm 1975 và có đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số: 10, diện tích: 3.978m², trong đó: 500m² đất thổ cư và 3.478m² đất màu. Kê khai theo Nghị định 64/CP của Chính phủ và được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận số I 608946 ngày 06 tháng 12 năm 1996, thuộc thửa đất số: 454, tờ bản đồ số 20, diện tích 3008m², loại đất: Đất ở và đất vườn, thời hạn sử dụng: Lâu dài”.

Như vậy, toàn bộ diện tích đất của bà X, trong đó thửa 454 có diện tích 3008m², đất ở và đất vườn mà các bên đang tranh chấp một phần diện tích,

được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: I 60894, ngày 06 tháng 12 năm 1996 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà X ”

Nhận định của Bản án sơ thẩm được trích dẫn ở trên là có căn cứ, đúng với thực tế quản lý, sử dụng đất và Giấy CNQSD đất đã cấp cho bà X từ trước đến nay.

[2]. Xét “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông T và bà Phan Thị X được UBND phường H (cũ) xác nhận ngày 12 tháng 4 năm 2000 thì thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án bà X đều thừa nhận đã chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 408m², đã giao đất cho ông T và ông T đã xây nhà trên diện tích đất mà bà X đã chuyển nhượng. bà X cũng thừa nhận việc tặng cho ông K toàn bộ diện tích đất (trong đó có phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông T là không đúng) nên yêu cầu ông K phải trả lại đất cho ông T. Giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà X và ông T được xác lập trên thực tế từ năm 2000 đến tháng 6 năm 2003. Theo quy định tại điểm b.2 tiểu mục 2.3, mục 2, phần II, Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định:

“ Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3, mục 2 này, nhưng sau đó được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1,2,5 Luật đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này ”;

Điểm a.4 quy định: “Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003”;

Điểm a.6 quy định: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng thực của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền”.

Đối chiếu với các quy định của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP được trích dẫn ở trên thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X và ông T không bị vô hiệu vì đất chuyển nhượng của bà X đã được cấp GCNQSD đất theo Luật Đất đai năm 1993. Bản án sơ thẩm Tuyên vô hiệu “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà Phan Thị X với ông Nguyễn Anh T, được ủy ban nhân dân phường H (cũ), quận L, thành phố Đà Nẵng, chứng thực ngày 12 tháng 4 năm 2000, đối với 400m² đất tại tổ 45 (102 cũ), phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng là không đúng với quy định của Nghị quyết 02/2004/NQ-

HĐTP và cũng không đúng với ý chí của ông T và bà X vì bà X thừa nhận đã chuyển quyền sử dụng đất và giao đất cho ông T.

[3]. Xét kháng cáo của ông K cho rằng Ông không phải trả cho ông T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 174.000.000đ và tiền bồi thường 3.149.680.857đ; không phải phải chịu án phí và chi phí định giá tài sản thì thấy:

[3.1]. Bản án sơ thẩm nhận định: “*Căn cứ hợp đồng tặng cho ngày 29 tháng 5 năm 2018 thì hiện nay ông K thụ hưởng toàn bộ giá trị nhà-đất của bà X. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng giữa bà X với ông T có hiệu lực thì đương nhiên, ông K phải trả lại 400m² đất cho ông T*”. Nhận định của bản án sơ thẩm về trách nhiệm của ông K đối với diện tích đất 400m² (đo đạc thực tế 402 m²) là có căn cứ. Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu nên thay vì giao 402 m² cho ông T thì ông K phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do bà X gây ra cho ông T số tiền: 3.149.680.929đ và hoàn trả cho ông T số tiền 174.000.000đ. Tổng cộng 3.323.680.929đ”.

[3.2]. Như đã nhận định ở phần [2] “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông T và bà Phan Thị X được UBND phường H (cũ) xác nhận ngày 12 tháng 4 năm 2000 là hợp pháp thì Diện tích đất 402m² thuộc quyền sử dụng của ông T, nhưng khi làm “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 223, bà X tặng cho ông K 1119,6m² trong đó có 402m² mà bà X đã chuyển nhượng cho ông T. Vì vậy, phải hủy một phần “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa bà Phan Thị X và ông Nguyễn Đức K, tại thửa số 73, tờ bản đồ số 223, phường H, quận L, được Văn phòng Công chứng H, nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị H, công chứng số: 003506 ngày 29 tháng 5 năm 2018 (phần liên quan đến 402m² đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Anh T, có sơ đồ kèm theo). Theo quy định thì ông K phải trả lại phần diện tích đất 402m² cho bà X để bà X giao lại cho ông T, nhưng bà X đã chết nên ông K có trách nhiệm giao diện tích đất 402m² (có sơ đồ kèm theo) cho ông T.

[3.3]. Khi thực hiện “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa bà Phan Thị X và ông Nguyễn Đức K, tại thửa số 73, tờ bản đồ số 223 thì ông K đã được cấp Giấy chứng nhận số CO 166073 ngày 02 tháng 7 năm 2018 đứng tên ông K nên không cần thiết phải hủy Giấy chứng nhận số CO 166073 ngày 02 tháng 7 năm 2018 đứng tên ông K. Sau khi giao 402m² đất cho ông T thì ông K và cơ quan có thẩm quyền căn cứ Bản án để chỉnh lý biến động về diện tích đất theo quy định.

[4]. Theo sơ đồ ngày 03/8/2020 của T tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi

trường Đà Nẵng (BL180) thì phần diện tích đất 402m² giao cho ông T có một phần diện tích chồng lấn của các thửa 173 (chồng lấn 0,5m²) của ông Phan Văn P; thửa 174 (chồng lấn 0,9m²) của ông Lưu M N và thửa 175 (chồng lấn 18,3m²) của bà Nguyễn Thị H. Những phần diện tích chồng lấn này ông T khẳng định không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét; Mặt khác tại bản án sơ thẩm cũng thể hiện nhưng phần chồng lấn này các bên không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5]. Từ những phân tích trên, có căn cứ để khẳng định Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2021/DS –ST ngày 28/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng nhận định: “ thửa đất 454 có diện tích 3008m², đất ở và đất vườn mà các bên đang tranh chấp một phần diện tích, được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: I 60894, ngày 06 tháng 12 năm 1996 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà X ”; “ Tại các giấy chứng nhận được cấp đổi nhiều lần đứng tên và X và cuối cùng là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CA 53171, do Sở Tài nguyên-Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho bà X ngày 11 tháng 9 năm 2015 và Giấy chứng nhận số CO 166073 ngày 02 tháng 7 năm 2018 đứng tên ông K thì tại Sơ đồ Bản vẽ các giấy chứng nhận thể hiện là trên lô đất 402m² mà ông T nhận chuyển nhượng thì phần móng của ngôi nhà (trước đây do ông T xây dựng, do bão lũ sụp đổ nay chỉ phần móng thể hiện tại giấy chứng nhận) có số đo: Chiều dài phía Bắc: 11,25m; Chiều dài phía Nam: (7,06m + 4,20m); Chiều rộng: 5m. Diện tích là: 56,275m²”; nhận định của Bản án sơ thẩm là đúng nhưng lại không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là không đúng. Sau khi xét xử sơ thẩm: ông Nguyễn Anh T, ông Nguyễn Đức K kháng cáo; Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng kháng nghị; như đã nhận định ở trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Anh T và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đức K.

[6]. Án phí sơ thẩm: Do sửa Bản án sơ thẩm nên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại như sau:

Ông Nguyễn Anh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Đức K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[7]. Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Nguyễn Anh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; ông Nguyễn Đức K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Án phí và Lệ phí Tòa án.

Từ những nhận định trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn - ông Nguyễn Anh T; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đức K là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn - bà Phan Thị X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2021/DS –ST ngày 28/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Áp dụng: Điều 401, 691, 693 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 122, 123, 130 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm d khoản 1 Điều 99, khoản 3 Điều 100 Luật đất đai 2013; điểm b.2 tiểu mục 2.3, mục 2, phần II, Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Nguyễn Anh T về công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Nguyễn Anh T và bà Phan Thị X được UBND phường H (cũ) xác nhận ngày 12 tháng 4 năm 2000 là hợp pháp; hủy một phần “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa bà Phan Thị X và ông Nguyễn Đức K, được Văn phòng Công chứng Huỳnh Bá Hảo, nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị H, công chứng số: 003506 ngày 29 tháng 5 năm 2018 (phần liên quan đến 402m² đất đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Anh T).

2. Ông Nguyễn Đức K phải giao lại cho ông Nguyễn Anh T 402m² đất trong thửa đất số 73, tờ bản đồ số 223, phường H, quận L (theo sơ đồ ngày 03/8/2020 của T tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng kèm theo); trong đó: Diện tích đất ở 56,275m²; diện đất trồng cây lâu năm 345,725m².

3. Ông Nguyễn Anh T, ông Nguyễn Đức K có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy CNQSD đất, đăng ký biến động lại diện tích đất theo quy định.

4. Án phí sơ thẩm.

Áp dụng điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Án phí và Lệ phí Tòa án.

Ông Nguyễn Anh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Anh T 16.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0002543 ngày 31/12/2019 của Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

Ông Nguyễn Đức K phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Án phí phúc thẩm.

Áp dụng khoản 1, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Án phí và Lệ phí Tòa án.

Ông Nguyễn Anh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Anh T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai số 0004813 ngày 16/11/2021 của Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

Ông Nguyễn Đức K phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0004810 ngày 16/11/2021 của Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng. .

6. Chi phí định giá; Quy định về thi hành án được thực hiện theo Quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2021/DS-ST ngày 28/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng

Bản án 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 THA dân sự thành phố Đà Nẵng;
- Dương sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tiến