

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **63/2017/DS-PT**

Ngày 07/9/2017

*“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất,
quyền sở hữu nhà ở”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Mai Xuân Thành**

Các thẩm phán: Ông **Lê Phước Thanh**

Ông **Nguyễn Xuân Điền**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Bùi Ngọc Đức**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

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

Vào ngày 07 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 58/2017/TLPT-DS ngày 14/6/2017 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở”*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2017/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 58A/2017/QĐ - PT ngày 10/8/2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm: 1967. Địa chỉ: 50 đường Y2, TP Đà Nẵng. Có mặt

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Xuân A**, sinh năm 1970. Địa chỉ: 454/8 đường Y1, tổ 66, phường K, quận L, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ hiện nay: K139/7 đường Y3, TP Đà Nẵng. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Lương Hữu N**, sinh năm 1970. Địa Chỉ: Phường W1, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Trần Cảnh D** – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Trần Cảnh D, Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: 176B đường Y4, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Lương Bảo O**, sinh năm 1996.

3.2. Ông **Lương Bảo G**, sinh năm 1998.

Cùng địa chỉ: 454/8 đường Y1, tổ 66, phường K, quận L, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ hiện nay: K139/7 đường Y3, thành phố Đà Nẵng. Đều vắng mặt.

3.3. Bà **Nguyễn Thị Bé V**, sinh năm 1976. Địa chỉ: 50 đường Y2, thành phố Đà Nẵng.

3.4. Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 194. Địa chỉ: 24301-118 W2 98030-9202 USA.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V, bà B: Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1967. Địa chỉ: 50 đường Y2, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

3.5. Ông **Nguyễn Cửu U**, sinh năm 1948. Vắng mặt

3.6. Bà **Nguyễn Thị Quế C**, sinh năm 1955. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: 413 đường Y1, Tổ 68, phường K, quận L, thành phố Đà Nẵng.

3.7. Ông **Ngô Văn Q**, sinh năm 1964. Vắng mặt.

3.8. Bà **Ngô Thị Lệ F**, sinh năm 1968. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Kiệt 454/4 đường Y1, tổ 66 (tổ 16 cũ), phường K, quận L, thành phố Đà Nẵng.

3.9. Ông **Võ Như E**, sinh năm 196.

3.10. Bà **Nguyễn Cửu Thị Đài T**, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: Số 10 đường W3, thị xã Z3, tỉnh Bình Dương. Đều vắng mặt.

3.11. Ủy ban nhân dân phường K. Địa chỉ: Số 483 đường Y1, phường K, quận L, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông **Nguyễn Văn H** trình bày: Vào ngày 05/02/2001, ông **Nguyễn Cửu U** và bà **Nguyễn Quế C** có bán cho tôi mảnh đất với giá tiền 70.000.000đ tại thửa 283 (thực tế hiện nay là thửa số 276), tờ bản đồ số 16 ở Z1, phường K, địa chỉ lô đất tại số 454/8 đường Y1, tổ 66, phường K, quận L, thành phố Đà Nẵng. Bên bán ông **U** bà **C** trực tiếp viết giấy bán và nhận tiền của tôi

theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 05/02/2001, đích thân ông U viết không qua chứng thực phường K.

Ngày 05/02/2001 tôi có đơn xin giao đất để làm nhà ở UBND phường K xét đơn xin giao đất và kính chuyển UBND quận L, UBND thành phố Đà Nẵng xét. Sau đó khu vực này được thông báo có kế hoạch vào diện quy hoạch, giải tỏa nhưng đến bây giờ vẫn chưa quy hoạch giải tỏa.

Vào năm 2008, tôi xây dựng nhà tại thửa đất 283, tờ bản đồ số 16 tại số 454/8 đường Y1, tổ 66, phường K, quận L, thành phố Đà Nẵng. Toàn bộ tiền xây dựng nhà mẹ tôi bà Nguyễn Thị B viết kiều Mỹ bỏ tiền ra cho tôi xây dựng hết khoảng 80.000.000đ, xây dựng được 15 phòng trọ dùng vào mục đích làm nhà trọ bình dân. Từ khi xây dựng đến năm 2012, tôi là người cho thuê và thu tiền.

Đến năm 2012 mẹ tôi về và ở tại nhà đất nói trên thì bà A cùng hai con trai là Lương Bảo O, Lương Bảo G ngang nhiên xông vào nhà cho rằng nhà đất này bà B đã cho bà F cùng hai con trai G, O. Bà F đã kích động hai con trai đâm chết tôi - H, và lôi mẹ tôi ra khỏi nhà. Bà F đã chiếm giữ nhà đất và cho thuê làm nhà nghỉ thu tiền thuê và sử dụng nhà từ đó đến nay.

Vì vậy tôi khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận nhà đất thửa đất 283 (thực tế hiện nay là thửa số 276), tờ bản đồ số 16 tại số 454/8 đường Y1, tổ 66, phường K, quận L, thành phố Đà Nẵng là của tôi Nguyễn Văn H đồng thời buộc bà F, ông O, ông G trả lại nhà đất nói trên cho tôi.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Xuân A trình bày:

Vào năm 2003 tôi có đến gặp ông Nguyễn Cửu U, bà Nguyễn Thị Quế C hỏi mua đất, ông U bà C đã chỉ vị trí miếng đất muốn bán cho tôi, tuy nhiên ông U bà C nói miếng đất này ông Ngô Văn Q (em ông) và bà Ngô Thị Lệ F đứng tên nên tôi đã đến gặp ông Q bà Lệ F trao đổi. Ông Q nói do cháu ông đứng tên nên để ông trao đổi với cháu ông. Tiền bạc giao dịch tôi đưa vợ chồng ông U, còn ông Q bà Lệ F chỉ ký giúp giấy bán cho ông U bà C mà thôi. Khi tôi quay lại thấy miếng đất tôi mua có người khác ở rồi nên tôi có đến gặp vợ chồng ông U thì ông U nói con ông đã bán miếng đất này cho người khác. Khi tôi có ý kiến về việc này thì ông U dẫn đến gặp ông Q và yêu cầu ông Q ghi lại giấy bán khác, việc mua bán ông Q bị ông U lừa ký lại giấy bán đất cho người khác mà thôi. Thực ra việc mua bán của tôi là với ông U bà C, ông Q chỉ là người tạo điều kiện ký giấy tờ mua bán giúp cho ông U mà thôi.

Thời điểm tôi xây nhà đã phải bỏ ra 4 triệu đưa ông I để có con đường đi, bỏ ra 5 triệu đồng để đưa bà Lệ F nhằm thỏa thuận về 20m² đất. Khi mua đất bà C có cung cấp cho tôi giấy tờ đất có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn M, ông M nhượng lại vợ chồng bà C nên bà C mới bán lại đất cho tôi và vì vậy bà C mới đưa toàn bộ giấy tờ mua bán đất cũ của ông M cho tôi và tôi cũng đã gặp trực

tiếp ông M để hỏi rõ việc này. Chính ông M đã thừa nhận đất của ông đã bán cho ông U bà C. Quá trình mua bán đất với tôi, ông U viết giấy và bà C ký giấy bán đang hoàn. Khi mua bán có cả ông P thuế vụ làm chứng nữa. Quá trình về ở tôi đều có thông báo tổ trưởng. Như vậy, giấy tờ ông H mua bán với ông U tôi không cho là sai, thực tế ông U chính là người lừa đảo đem miếng đất bán nhiều lần cho nhiều người nên đề nghị nếu ông H tranh chấp thì cứ gặp ông U mà làm việc và đòi đất.

Ông H cho rằng diện tích đất tranh chấp này ông mua của ông U bà C thì ông cứ đến nhà ông U bà C để đòi, còn đất tôi mua tôi xây nhà nghỉ thì tôi dùng. Ông H cho rằng tôi có ký nhận về việc mẹ tôi giao cho tôi số tiền 400 triệu là hoàn toàn không đúng. Khi đi mua đất bà Nguyễn Thị B có đi xem cùng tôi nhưng tôi mới chính là người nhận chuyển nhượng đất từ ông U bà C chứ không phải bà B.

Như vậy, đất tôi mua, nhà tôi xây dựng nên bằng tiền của mình. Ông H khởi kiện yêu cầu công nhận nhà đất tại số 454/8 đường Y1, tổ 66, phường K, quận L, thành phố Đà Nẵng và buộc mẹ con tôi trả nhà đất nêu trên cho ông tôi không đồng ý.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Bé V là ông Nguyễn Văn H vẫn giữ nguyên ý kiến mà ông đã trình bày với tư cách nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Quế C trình bày:

Năm 2001, vợ chồng tôi được con gái riêng của chồng tôi nhờ bán một ngôi nhà và đất ở thửa số mấy tôi không nhớ rõ. Lúc đó, ông Ngô Văn Q đứng ra viết giấy bán. Người mua là bà Nguyễn Thị B (Việt Kiều) nhưng người đứng tên giùm là bà Nguyễn Thị Xuân A (con bà B). Khi giao dịch, trao đổi là bà B, thống nhất mua và gửi tiền cho bà A thanh toán. Khi ông Q nhận cọc của bà B 20 triệu thì con gái của chồng tôi không chịu bán nữa. Bà A không chịu nhận lại tiền cọc mà dẫn giang hồ đến đòi gây án mạng, thương tích cho gia đình chúng tôi, buộc thế vợ chồng chúng tôi phải hoán đổi cho bà A thửa đất số 283 tờ bản đồ số 16, thuộc tổ 1, Z 2, phường Hòa Khánh (nay là số 454/8 đường Y1, phường K) là thửa đất đang làm nhà nghỉ X. Việc giấy tờ là do chồng tôi làm, tôi không rõ lắm. Thực tế việc mua bán này là tiền của bà B bỏ ra mua, nhờ bà A đứng tên giùm.

Nay bà B với bà Xuân A tranh chấp nhau, theo tôi tài sản trên là của bà B vì bà B là người nước ngoài nên không được đứng tên. Việc ghi giấy tờ cho ông H là ghi sau này để ông H thay cho bà A quản lý tài sản cho bà B (giấy ghi ngày 05/02/2001).

Để đảm bảo an toàn cho gia đình tôi, tôi đề nghị Tòa án giải quyết và xét xử vắng mặt tôi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Cửu U trình bày:

Nguyên trước đây, lô đất số 284 là của tôi khai phá, tạo lập nên. Khoảng trước năm 1985 tôi có cho vợ chồng ông Ngô Văn Q và Ngô Thị Lệ F một phần; cho con gái tôi là Nguyễn Cửu Thị Đài T có chồng là Võ Như E (Hiện đang cư trú tại huyện Z3, tỉnh Bình Dương) một phần. Vợ chồng ông Q và vợ chồng con gái tôi đều đã làm nhà trên cùng thửa đất số 284 nói trên để ở. Sau đó vợ chồng con gái tôi vào tỉnh Bình Dương làm ăn nên có nhờ ông Q bán giùm nhà và đất ở tại thửa số 284, tờ bản đồ số 16, phường K, quận L, thành phố Đà Nẵng hiện nay (nhà và đất chưa tách thửa, chưa có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất).

Khoảng trước năm 2000, bà Nguyễn Thị B (Việt kiều) cùng với con gái là Nguyễn Thị Xuân A đi tìm mua đất. Khi gặp nhau trao đổi, bàn bạc thống nhất người đứng tên bán nhà và đất của vợ chồng con gái tôi là vợ chồng ông Ngô Văn Q, Ngô Thị Lệ F. Bên mua đề nghị để bà Nguyễn Thị Xuân A đứng tên vì bà B là Việt Kiều nên không được đứng tên. Sau khi nhận tiền cọc, bà A yêu cầu ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng do nhà và đất chưa có Giấy chứng nhận nên không thể ra công chứng được.

Bà Xuân A bắt buộc gia đình tôi phải bồi thường gấp 3 đến 4 lần tiền đặt cọc (lúc đó nhận cọc khoảng 20 triệu đồng). Gia đình tôi khó khăn xin trả lại tiền cọc nhưng bà Xuân A không chịu nhận mà đã cho côn đồ, xã hội đen đến làm áp lực đe dọa, bắt buộc bồi thường gấp 3 đến 4 lần. Bí quá, gia đình tôi mới thương lượng chuyển đổi sang thửa đất số 283 (hiện đang tranh chấp), tờ bản đồ số 16 với diện tích 310m². Thửa đất này giá trị lúc đó gấp mấy lần thửa đất bà B mua của con gái tôi nhưng gia đình tôi đành phải chấp nhận để đảm bảo an toàn cho gia đình. Sau đó, bà B về lại Việt Nam và đến đề nghị gia đình tôi làm giấy tờ đứng tên Nguyễn Văn H đối với lô đất số 283, tờ bản đồ số 16.

Theo tôi được biết, việc mua đất này là do bà B đưa tiền cho bà Nguyễn Thị Xuân A mua, đứng tên cho bà B. Việc này có bà J (em bà B) và một người đàn bà (bạn bà B) cùng đi với bà B nên tất cả đều biết rõ đây là tiền của bà B. Vì đây là tiền của bà B nên khi bà B yêu cầu tôi ghi giấy tờ để ông H đứng tên, tôi nghĩ đó là quyền của bà, tôi cũng muốn việc mua bán cho xong xuôi chứ để kéo dài sự phức tạp và tôi cũng không biết mẹ con bà B với cô Xuân A tranh chấp. Việc ai xây dựng nhà trọ tôi không rõ. Trong quá trình gặp gỡ trao đổi mua bán, tôi có nghe bà B nói là đã mua nhiều nhà và đất tại Đà Nẵng và nhờ bà Xuân A đứng tên giùm rồi. Đối với thửa đất này để cho ông H đứng tên giùm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Như E và bà Nguyễn Cửu Thị Đài T cùng trình bày:

Đối với nguồn gốc lô đất tại thửa 284, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại 454/8 đường Y1, tổ 66, phường K, quận L, thành phố Đà Nẵng vợ chồng chúng tôi hoàn toàn không biết gì về phần đất nói trên và cha mẹ tôi không có bất cứ thỏa thuận tặng cho nào về diện tích đất nói trên với chúng tôi. Chúng tôi là Võ Như E và bà Nguyễn Cửu Thị Đài T không thực hiện bất cứ việc chuyển nhượng diện tích đất nói trên vào năm 2000 và chúng tôi cũng không biết bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Xuân A là ai. Chúng tôi chỉ biết ông Ngô Văn Q là chồng của di ruột bà T, ngoài ra chúng tôi và ông Q không có mối liên hệ mua bán hay giao dịch gì ở diện tích đất nói trên.

Chúng tôi không biết gì về thửa đất 284 và không thực hiện chuyển nhượng gì với thửa đất này. Chúng tôi cũng hoàn toàn không biết việc ông Báu bà Chi chuyển nhượng thửa đất số 283 (trên thực tế là thửa đất số 276), tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại 454/8 đường Y1, tổ 66, phường K, quận L, thành phố Đà Nẵng cho bà Nguyễn Thị B. Sự việc tranh chấp giữa ông H với bà A chúng tôi không liên quan và chúng tôi không yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án căn cứ quy định pháp luật để giải quyết.

Do sức khỏe không tốt, công việc bận rộn lại ở xa nên chúng tôi đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, các phiên xét xử của Tòa án các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn Q, bà Ngô Thị Lệ F trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 20/3/2017:

Vào khoảng năm 2000, vợ chồng tôi có gặp mẹ con bà Nguyễn Thị Xuân A và bà Nguyễn Thị B ở dưới Hòa Minh đang đi tìm mua đất, vợ chồng tôi giới thiệu bán lô đất của con ông Nguyễn Cửu U và bà Nguyễn Thị Quế C là Võ Như E và Nguyễn Cửu Thị Đài T. Do lúc đó vợ chồng tôi đứng tên kê khai lô đất thuộc thửa đất số 284, tờ bản đồ số 16 nên vợ chồng ông U bà C đã nhờ vợ chồng tôi ký giấy tờ bán đất cho mẹ con bà B - bà A. Sau đó, vợ chồng ông Báu bà C bán cho người khác nên bà Nguyễn Thị Xuân A bắt đền vợ chồng ông Báu bà C. Từ đó, vợ chồng ông U bà C với bà B, bà A đã thỏa thuận hoán đổi qua thửa đất hiện nay đang kinh doanh nhà nghỉ X mà ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Xuân A đang tranh chấp. Việc tranh chấp giữa ông H, bà Xuân A vợ chồng tôi không biết và không liên quan.

Đối với Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 9/3/2001 vợ chồng tôi ký giúp cho ông U bà C là ký đối với thửa đất số 284. Nay thửa đất 284, tờ bản đồ số 16 vợ chồng ông U bà C đã bán cho người khác. Do vậy, tờ Đơn xin chuyển nhượng ngày 9/3/2001 mà vợ chồng tôi ký bán cho bà Nguyễn Thị Xuân A giúp vợ chồng ông U bà C không còn giá trị. Vì vậy, vợ chồng tôi không có liên quan gì đến vụ án trên.

Mọi ý kiến chúng tôi đã trình bày và cung cấp cho Tòa án, do công việc làm ăn nên chúng tôi đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết (hòa giải, đổi chất, định giá,...) và xét xử vắng mặt vợ chồng tôi trong tất cả các lần triệu tập của Tòa án các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường K trình bày ý kiến tại Văn bản số 49/BC-UBND ngày 10/4/2017:

Theo sổ mục kê đăng ký, kê khai Nghị định 64/CP thửa đất số 283, tờ bản đồ số 16, diện tích 242m², loại đất Hgb, thửa đất số 284, tờ bản đồ số 16, diện tích 472m², loại đất T do ông Ngô Văn Q đăng ký, kê khai; thửa đất số 276, tờ bản đồ 16, diện tích 486m², loại đất Lúa.

Trường hợp có một trong các loại giấy tờ theo quy định, thửa đất không bị ảnh hưởng quy hoạch, không có tranh chấp thì Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng tại quận L là cơ quan hướng dẫn, lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất.

Trường hợp UBND phường K không cử đại diện tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm thì đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt vì lý do đặc thù của địa phương công việc nhiều như: giải quyết các vấn đề liên quan đến công tác giải tỏa đền bù, an sinh xã hội, trật tự đô thị, công tác tiếp dân,...do vậy ảnh hưởng đến thời gian tham gia tố tụng. UBND phường K kính đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lương Bảo O, anh Lương Bảo G đã được triệu tập nhưng vắng mặt suốt quá trình giải quyết và không có ý kiến trong hồ sơ vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2017/DS-ST ngày 17/4/2017, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

Áp dụng: Điều 223 Bộ luật dân sự; Điều 34, 147, 165, 166, 227 và 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đối với bà Nguyễn Thị Xuân A.

I/ Công nhận nhà và đất có diện tích 310m² tại thửa đất 283 (thực tế hiện nay là thửa số 276), tờ bản đồ số 16 tại số 454/8 đường Y1, tổ 66, phường K, quận L, TP Đà Nẵng có giá trị 1.527.407.849đ thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Văn H (có sơ đồ kèm theo). Nhà đất có tứ cận:

- Đông giáp đất ông Ngô Văn Q, dài 12m
- Tây giáp đường kiệt 454 đường Y1, dài 12m
- Nam giáp kiệt bê tông, dài 25,9m

- Bắc giáp kiệt bê tông dài, dài 25,9m

II/ Buộc bà Nguyễn Thị Xuân A, ông Lương Bảo O, ông Lương Bảo G có trách nhiệm giao trả lại nhà đất có diện tích 310m² tại thửa đất 283 (thực tế hiện nay là thửa số 276), tờ bản đồ số 16 tại số 454/8 đường Y1, tổ 66, phường K, quận L, TP Đà Nẵng cho ông Nguyễn Văn H.

III/ Ông Nguyễn Văn H được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được làm thủ tục cấp giấy tờ nhà đất theo quy định.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm, chi phí định giá và công bố quyền kháng cáo.

Ngày 24/4/2017 bị đơn bà Nguyễn Thị Xuân A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo, các đương sự không hòa giải với nhau về việc giải quyết vụ án.

Căn cứ và các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét khách quan toàn diện và đầy đủ chứng cứ. Xét đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Xuân A, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Vào năm 2001 bà Nguyễn Thị B (Mẹ của bà A và ông H) là Việt kiều ở Mỹ có thỏa thuận với gia đình ông Nguyễn Cửu U và bà Nguyễn Thị Quế C, nhận chuyển nhượng nhà đất ở tại thửa số 284, tờ bản đồ số 16 thuộc tổ 16, phường K, quận L, thành phố Đà Nẵng, diện tích đất 128m² có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất ông R1.
- Phía Tây giáp đường kiệt.
- Phía Nam giáp nhà ông R2 ,nhà bà R3.
- Phía Bắc giáp nhà tôi (Ngô văn Q và Ngô Thị Lệ F).

Vì đất chuyển nhượng do ông Ngô Văn Q và bà Ngô Thị Lệ F đứng tên nên ông Q và bà Lệ F viết giấy chuyển nhượng giúp ông U bà C cho phù hợp. Cũng vào thời điểm năm 2001 vì bà B là Việt kiều nên theo quy định của nhà nước thời điểm đó bà B không được đứng tên sở hữu bất động sản tại Việt Nam nên bà B đã để con gái là Nguyễn Thị Xuân A đứng tên giúp bà.

[2] Sau khi viết hợp đồng sang nhượng 2 bên không thống nhất với nhau về việc thực hiện hợp đồng do vậy ông U bà C thống nhất chuyển đổi cho bà B sang thửa đất số 283 tờ bản đồ số 16, diện tích 310m² lúc này bà B đề nghị ông U viết lại giấy chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn H là con trai bà B đứng tên.

Tại giấy chuyển nhượng đất ngày 05/2/2001 có nội dung bên bán là vợ chồng ông Nguyễn Cửu U và bà Nguyễn Thị Quế C, diện tích đất là 300m² có tứ cận: Đông giáp nhà ông Q.

- Tây giáp nhà ông R4.
- Nam giáp đường Kiệt.
- Bắc giáp đất ruộng.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất trong ngày 5/2/2001 ông Nguyễn Văn H làm đơn xin giao đất xây dựng nhà ở và được ủy ban nhân dân phường K, Quận L ký xác nhận vị trí thửa đất là thửa số 283 tờ bản đồ số 16 (BL22, 23).

[3] Sau khi được phép của chính quyền địa phương thì ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Xuân A cùng nhau xây dựng nhà trọ để kinh doanh. Vào ngày 12/6/2010 bà A có nhận của bà Nguyễn Thị B số tiền 400.000.000đ (BL51) và viết giấy cam kết giao lại toàn bộ nhà đất ở thửa tại số 283 tờ bản đồ số 16, Z1, Hòa Khánh, quận L cho bà B. Trong quá trình xét xử sơ thẩm bà Hà cho rằng không phải mình ký và không biết giấy biên nhận nêu trên, thế nhưng bà A từ chối giám định theo yêu cầu của Tòa án. Như vậy bà A đã không thực hiện nghĩa vụ chứng minh theo quy định tại khoản 2 điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Xét đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Xuân A cho rằng nhà đất đang tranh chấp là tài sản của bà là không có cơ sở. Bởi vì qua phân tích viện dẫn chứng cứ nêu trên thấy rằng: Nhà đất tại thửa đất số 283 nêu trên là của bà B mua của vợ chồng ông U bà C và nhờ anh H đứng tên có vị trí và diện tích hoàn toàn khác so với diện tích và vị trí đất mà bà Hà cho rằng đã mua của ông Ngô Văn Q và bà Ngô thị Lệ F. Do vậy lời khai và chứng cứ của nguyên đơn và của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn thị B là phù hợp với thực tế khách quan của diễn biến sự việc, phù hợp với lời khai của người làm chứng và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan như: bà Nguyễn Thị Quế C, ông Nguyễn Cửu U, ông Ngô Văn Q và bà Ngô thị Lệ F. Đối với việc nhận tiền 400.000.000 đồng là chứng cứ của nguyên đơn đưa ra, nếu bị đơn không đồng ý thì phải có nghĩa vụ chứng minh. Thế nhưng bà Nguyễn thị xuân A không thực hiện nghĩa vụ chứng minh của mình theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn văn H là có căn cứ. Hội đồng xét xử xét thấy không chấp nhận đơn kháng cáo của của bà Nguyễn thị xuân A, giữ nguyên quyết định án sơ thẩm.

Tại phiên Tòa hôm nay đại diện VKS nhân dân Cấp Cao tại Đà Nẵng cho rằng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện tương đối quyền nghĩa vụ của mình(bà A chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ chứng minh). Về nội dung vụ án, đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Xuân A.

Về án phí: Đơn kháng cáo của bà A không được chấp nhận do vậy bà Nguyễn thị xuân Hà phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn thị xuân A – Giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 16/2017/DS –ST ngày 17/4/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Đà Nẵng.

2. Áp dụng Điều 223 Bộ luật dân sự; Điều 34,147,165,166,227 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đối với bà Nguyễn thị Xuân A.

Công nhận diện tích nhà và đất có diện tích 310m² tại thửa 283(thực tế hiện nay là thửa 276) tờ bản đồ số 16, tại số 454/8 đường Y1 tổ 66, phường K quận L, Thành Phố Đà Nẵng có giá trị 1.527. 407.849 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Văn H.(có sơ đồ kèm theo).

- Đông giáp đất ông Võ Văn R5 dài 12m.
- Tây giáp đường kiệt 454 đường Y1 dài 12m.
- Nam giáp kiệt bê tông dài 25,9m.
- Bắc giáp kiệt bê tông dài 25,9m.

Buộc bà Nguyễn Thị Xuân A, ông Lương Bảo O, Lương Bảo G có trách nhiệm giao trả nhà đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn H.

Án phí: Bà Nguyễn thị Xuân A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, bà A **đã** nộp tạm ứng tại biên lai số 001056 Ngày 27/4/2017 tại Cục thi hành án Thành Phố Đà Nẵng, do vậy số tiền tạm ứng án phí sẽ chuyển thành án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- Cục THADS thành phố Đà Nẵng;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Mai Xuân Thành