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: **92**/2018/DS-PT
Ngày: 25/6/2018
V/v: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt, Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 toạ phiên toà: Ông Mai Xuân Thành.

Các thẩm phán: Ông Lê Phước Thanh.

Ông Phạm Bá Sơn.

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Thị Thu Ba - Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Vinh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số106 /2018/TLPT - DS ngày 12 / 3/2018 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt,Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số:01/2018/DS-ST ngày 12.1.2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:106A /2018/QĐXXPT-DS ngày 06/6/ 2018, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*:

1. Ông Trần H, sinh năm 1963; có mặt

2. Ông Trần Thanh S, sinh năm 1996; có mặt

3. Ông Trần Thanh M, sinh năm 1998; vắng mặt

Cùng địa chỉ: K54/7/8 đường L, tổ 01 phường T1, quận T, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Thanh M: là ông Trần H

* *Bị đơn*: Ông Nguyễn Lương P, sinh năm 1967 và bà Trần Thị L, sinh năm 1970; Cùng trú tại: Tổ 137 phường H2, quận L, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Minh Kh – Công ty TNHH Luật K thuộc Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: Số 72 đường đường T1, quận H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1968 và bà Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1972; Cùng địa chỉ: Tổ 137, phường H2, quận L, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

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

1. Bà Vũ Thị H1, sinh năm 1956; Trú tại: 469 đường H, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: Tầng 15 trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng; 24 đường T, quận H, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

3. Ông Nguyễn S1 và bà Nguyễn Thị N2; Trú tại: K113/84 đường H, quận L, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

* Người kháng cáo: Ông Trần H, Trần Thanh S, Trần Thanh M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau;

** Tại đơn khởi kiện nguyên đơn ông Trần H và người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Thanh S, Trần Thanh M trình bày:*

Ngày 05/7/2000, vợ chồng ông Trần H có làm đơn xin giao đất để xây dựng nhà ở tại thửa đất số 905, tờ bản đồ số 20, tại địa chỉ tổ 09 khối Đ, phường H2, quận L, thành phố Đà Nẵng (nay là tổ 56, phường H2, quận L, thành phố Đà Nẵng), diện tích 198m^2 đất và được UBND xã H3 xác nhận nguồn gốc đất không có tranh chấp. Trong quá trình chờ làm các thủ tục tiếp theo để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H không trao đổi với vợ là bà Bùi Thị P1 đã tự ý bán 01 phần đất và nhà ở trên đất cho vợ chồng ông Nguyễn Lương P và bà Trần Thị L với diện tích là 198m^2 theo giấy viết ngày 18/3/2009 hợp đồng được xác lập không làm thủ tục công chứng. Sau khi mua đất của ông H đến ngày 18/9/2010 vợ chồng ông P, bà L đã chuyển nhượng một phần đất cho bà Vũ Thị H1. Do các bên không

làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vào ngày 16/9/2014 các bên thống nhất để ông H nhận lại hồ sơ để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 19/01/2015 Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, tài sản gắn liền với đất, lúc này thửa đất mới được xác định là thửa đất số 47, tờ bản đồ số 231, có diện tích 198m^2 và ngôi nhà cấp 4, có diện tích xây dựng là 128m^2 (nhà và đất nêu trên đứng tên ông Trần H và các con Trần Thanh S, Trần Thanh M, vì bà Bùi Thị P1 đã chết năm 2010). Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H đã tách thửa chuyển nhượng cho bà Vũ Thị H1 một phần diện tích đất ở 97,8m^2. Ông H nhận thấy chỉ bán một phần đất của ông H cho bà Vũ Thị H1, Phần diện tích còn lại của bà P1 có diện tích 100,2 m^2 ông H không bán cho ông P bà L. Vì vậy, phần đất còn lại thuộc quyền sở hữu của ông H và các con là Trần Thanh S, Trần Thanh M.

Nay ông H và các con Trần Thanh S, Trần Thanh M yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ***ông Nguyễn Lương P và bà Trần Thị L trả lại 100,2 m^2 đất và chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất nêu trên (Hiện nay, trên đất có ngôi nhà cấp 4 do ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu N xây dựng trên đất), yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu N tháo gỡ công trình xây dựng trên đất, trả lại đất cho ông H vì đây là công trình trái phép.***

Đối với yêu cầu phản tố của bà Trần Thị L và ông Nguyễn Lương P đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đứng tên ông Trần H, sinh năm 1963, ông Trần Thanh S, sinh năm 1996, ông Trần Thanh M, sinh năm 1998, có số sổ BX455059 do sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19.01.2015 với lý do ông Trần H kê khai gian dối làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của ông P và bà L là hoàn toàn không có căn cứ. Phần đất của ông H đã bán cho bà Vũ Thị H1, phần đất còn lại bà Bùi Thị P1 không bán cho bà L và ông P.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu N đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận nhà và đất của ông T, bà N thì nguyên đơn không chấp nhận, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn Khánh trình bày:

Vào ngày 18/3/2009, vợ chồng ông P, bà L có mua của ông Trần H lô đất có diện tích 198m^2, trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 tại thửa đất số 905, tờ bản đồ số 20,

tại địa chỉ khối Đ, phường H2, quận L, thành phố Đà Nẵng (nay là tổ 56, phường H2, quận L, thành phố Đà Nẵng) với số tiền 175.000.000đ, sau đó vợ chồng ông đã thanh toán đầy đủ tiền cho ông Trần H. Khi mua ông Trần H cam kết với vợ chồng ông P, bà L sẽ hỗ trợ cho vợ chồng ông bà làm giấy tờ. Trong khi chờ đợi làm các thủ tục giấy tờ, vợ chồng ông P đã bán cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu N phần đất trống và bán cho bà Vũ Thị H1 01 phần diện tích đất có 01 căn nhà cấp 4, có diện tích: chiều ngang 5m, chiều dài hết đất nhưng do các giấy đứng tên ông Trần H nên không làm sổ được do vậy, bà H1 khiếu nại đến cơ quan chức năng về việc vợ chồng ông P bà L không làm các thủ tục giấy tờ cho bà H1. Đến ngày 16/9/2014 các bên thống nhất để ông Trần H nhận lại hồ sơ để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông Trần H có tách một phần đất cho bà Vũ Thị H1 như vợ chồng bà L và ông P đã cam kết bán cho bà H1, diện tích đất còn lại vợ chồng ông P đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần H và vợ chồng ông Nguyễn Lương P, bà Trần Thị Liên. Đồng thời buộc ông Trần H thực hiện cam kết hoàn thành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Lương P và bà Trần Thị L tại thửa đất số 905, tờ bản đồ số 20 (nay thửa đất số 47, tờ bản đồ số 231); Địa chỉ: Tổ 56, phường H2, quận L, Tp Đà Nẵng;

- Vợ chồng ông P có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đứng tên ông Trần H, sinh năm 1963, ông Trần Thanh S, sinh năm 1996, ông Trần Thanh M, sinh năm 1998, có số sổ BX455059 do sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19.01.2015 với lý do ông Trần H kê khai gian dối làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của ông P và bà L.

** Bị đơn: ông Nguyễn Lương P và bà Trần Thị L thống nhất theo như lời trình bày của Luật sư*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu N trình bày:*

Vào năm 2009, vợ chồng ông T có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Lương P và bà Trần Thị L lô đất có diện tích 125m^2 tại thửa đất số 905, tờ bản đồ số 20, tại địa chỉ tổ 09 khối Đ, phường H2, quận L, Tp Đà Nẵng (nay là tổ 56, phường H2, quận L, thành phố Đà Nẵng) với số tiền là: 175.000.000 đồng.

Nguồn gốc đất là do ông P, bà L mua của ông Trần H. Khi mua ông P, bà L không qua công chứng mà chỉ viết giấy tay, do thời điểm ông P bà L chờ ông Trần H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông P, bà L. Sau khi

mua đất của ông P bà L vợ chồng ông T có xây dựng ngôi nhà cấp 4 trên đất vào năm 2009 giá trị khoảng 300.000.000 đồng.

Ngày 16/9/2014, các bên thống nhất bàn giao hồ sơ gốc để ông Trần H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Trần H không làm thủ tục tách thửa cho vợ chồng ông T, mà tách thửa cho bà Vũ Thị H1 là vi phạm thỏa thuận. Do vậy ông T, bà N đề nghị Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, tài sản gắn liền với đất số BX 455059, số vào sổ cấp GCN: CTs 56726 do Sở Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng cấp ngày19.01.2015 cho gia đình ông Trần H, đồng thời công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà mà vợ chồng ông T đang quản lý sử dụng tại địa chỉ K113/84 Hoàng Văn Thái, quận L, thành phố Đà Nẵng là của vợ chồng ông T.

2. Bà Vũ Thị H1 trình bày:

Vào năm 2010, bà H1 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Lương P và bà Trần Thị L lô đất có diện tích 100m^2 tại thửa đất số 905, tờ bản đồ số 20, tại địa chỉ tổ 09 khối Đ, phường H2, quận L, thành phố Đà Nẵng (nay là tổ 56, phường H2, quận L, thành Đà Nẵng) với số tiền là: 315.000.000 đồng.

Sau đó, ông P và bà L có cam kết trong thời gian 03 tháng sẽ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho bà H1. Nhưng mãi đến năm 2011, ông P và bà L không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận được. Sau đó các bên thống nhất bàn giao hồ sơ cho ông Trần H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H1 đã đưa cho ông Trần H số tiền 100.000.000đ để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Trần H đã tách thửa chuyển nhượng cho tôi một phần diện tích đất ở 97,8m^2.Việc mua bán đất giữa chúng tôi là hợp pháp, nay ông H kiện đòi lại đất mà ông P, bà L bán tôi không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật

4. Ông Nguyễn S1 và bà Nguyễn Thị N2; Trú tại: K113/84 Hoàng Văn Thái, quận L, thành phố Đà Nẵng đã được Tòa án cấp tống đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng: Quyết định tạm ngưng phiên tòa, Thông báo bổ sung người tham gia tố tụng, Thông báo mở lại phiên tòa nhưng ông S1 và bà N2 không có bản trình bày ý kiến cũng như việc vắng mặt tại phiên tòa.

5. *Sở tài nguyên & Môi trường thành phố Đà Nẵng* có văn bản số: 2700/STNMT ngày 28/9/2017 phát biểu quan điểm đối với vụ án dân sự của các ông Trần H, Trần Thanh S, Trần Thanh M:

Thửa đất số 47, tờ bản đồ số 231, diện tích 198m^2 tạiTổ 137, phường H2, quận L, Tp Đà Nẵng có nguốc gốc là do đất công do UBND xã H3 quản lý, đăng ký theo Nghị định 64/CP tại thửa đất số 905, tờ bản đồ số 20, diện tích 363m^{2,} loại đất màu.

Năm 2000, ông Trần H và bà Bùi Thị P1 có đơn xin giao đất để xây dựng nhà ở kèm theo "Sơ đồ vị trí khu đất xin giao đất để xây dựng nhà ở, với diện tích 198m^2 nằm trong thửa đất nêu trên, được UBND phường H2 xác nhận ngày 09/8/2000.

Đến ngày 10/12/2014, ông Trần H nộp đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với nhà và đất nêu trên. Do bà Bùi Thị P1 chết năm 2010 (có giấy chứng tử số 54 ngày 04/11/2010 của UBND phường T1). Nên ông Trần H, ông Trần Thanh S, ông Trần Thanh M khai toàn bộ phần tài sản của bà Bùi Thị P1 (chết) theo tờ khai di sản thừa kế và tờ thỏa thuận có xác nhận của UBND phường H2 ngày 31/10/2014;

Hồ sơ đã được Thông báo niêm yết vào ngày 30/9/2014 và Thông báo kết thúc niêm yết ngày 31/10/2014 tại UBND phường H2; Đăng thông tin thông báo về hồ sơ thừa kế và cấp giấy chứng nhận trên phương tiện báo đài trong thời gian 30 ngày, không có khiếu nại tranh chấp đối với nhà đất nêu trên.

Diện tích đo đạc thực tế thửa đất đang sử dụng là 235m^2 (tăng 37m^2 so với hồ sơ xin giao đất), diện tích xây dựng nhà ở 128m^2. Vị trí thửa đất không ảnh hưởng quy hoạch, ranh giới nhà, đất sử dụng ổn định, được UBND phường H2 xác nhận không có tranh chấp, thời điểm sử dụng đất và tạo lập tài sản vào năm 2000.

Hộ ôngTrần H đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất 50% và lệ phí trước bạ) theo Thông báo số 17/TB-CCT ngày 07/01/2015 của chi cục Thuế quận L.

Ngày 19/01/2015, Sở tài nguyên và Môi trường đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho các ông Trần H, ông Trần Thanh S, Trần Thanh M với diện tích 198m^2 phần diện tích

37m^2 tăng thêm không cấp (giấy chứng nhận mang mã số BX 455059) là đúng trình tự thủ tục theo quy định. Do đó, đề nghị Tòa ánnhân dân thành phố Đà Nẵng

giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho ông Trần H, Trần Thanh S, Trần Thanh M.

*** Với nội dung nêu trên tại bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2018/DS-ST ngày 12.01.2018 của tòa án nhân dân Thành phố Đà Nẵng đã quyết định:**

Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 203 Luật đất đai; Điều 688, 697, 699 Bộ luật dân sự 2005;

Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần H,Trần Thanh S, Trần Thanh M về việc khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Lương P, bà Nguyễn Thị L.

2**.** Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Lương P và bà Nguyễn Thị L về việc đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu N.

Công nhận cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu N được quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 231, tọa lạc tại số nhà K113/84 đường H (Tổ 137cũ), tổ 56 (mới) phường H2, quận L, thành phố Đà Nẵng, có một ngôi nhà cấp bốn, nằm trên diện tích đất là 100,2 m^2 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, tài sản gắn liền với đất số BX 455059, số vào sổ cấp GCN: CTs 56726 do Sở Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng cấp ngày19.01.2015 cho hộ gia đình ông Trần H, Trần Thanh S, Trần Thanh M)

Có tứ cận như sau:

Đông giáp: Đường Kiệt

Tây giáp: Nhà ông Tr

Nam giáp: Nhà ông Nguyễn B

Bắc giáp: Nhà bà Vũ Thị H1

4. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, tài sản gắn liền với đất số BX 455059, số vào sổ cấp GCN: CTs 56726 do Sở Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng cấp ngày19.01.2015 cho hộ gia đình ông Trần H, Trần Thanh S, Trần Thanh M.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22, và 23 tháng 01 năm 2018 ông Trần H, anh Trần Thanh S, anh Trần Thanh M, kháng cáo bản án, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Lương P và bà Trần Thị L trả lại 100,2 m^2 đất và chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất nêu trên (Hiện nay, trên đất có ngôi nhà cấp 4 do ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu N xây dựng trên đất), yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu N tháo gỡ công trình xây dựng trên đất, trả lại đất cho ông H vì đây là công trình trái phép.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Trần H và anh Trần Thanh S, Trần Thanh Sang vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, các đương sự không hòa giải với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và hội đồng xét xử chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình.Về nội dung vụ án, đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trần H và anh Trần Thanh S, Trần Thanh M, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào 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 đánh giá khách quan toàn diện và đầy đủ chứng cứ, ý kiến của Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Nguồn gốc của thửa đất 905, tờ bản đồ số 20 tại tổ 137 (cũ) tổ 56 (mới) phường H2, quận L, thành phố Đà Nẵng, diện tích 198m^2 là do ông Trần H và bà Bùi Thị P1 nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị Như L2; Trú tại: Tổ 9, khối Đ, phường H2, quận L, thành phố Đà Nẵng với giá là 37.500.000 đồng.

Trong quá trình sử dụng đất, ngày 05/7/2000 ông H và bà P1 có làm đơn xin giao đất để xây dựng nhà ở tại thửa đất 905, tờ bản đồ 20; loại đất: Màu; tổ 09, khối Đ, phường H2, quận L, thành phố Đà Nẵng và đã được UBND phường xác nhận nguồn gốc đất không có tranh chấp.

[2] Đến ngày 18/3/2009 ông Trần H chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất có diện tích 198m^2 cho vợ chồng ông Nguyễn Lương P, bà Trần Thị L với giá 175.000.000 đồng, thể hiện tại giấy đặt cọc ngày 18/3/2009 [BL09] và giấy biên nhận giao bán nhà ngày 10/10/2009 [BL80]; Giấy bán nhà tạm thời ngày 01/7/ 2009 [BL79]. Tại thời điểm ông Trần H chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng ông P thì vợ ông H là bà Bùi Thị P1 đang lâm bệnh ung thư vú đang nằm viện như ông H khai nhận tại [BL178] bà P1 chết ngày 03/11/2010.

[3] Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông H thì vợ chồng ông P chuyển nhượng lại một phần đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thu N diện tích đất là 80 m^2 với giá 70.000.000 đồng. (theo giấy viết ngày 25/4/2009 (BL146) và chuyển nhượng cho bà Vũ Thị H1 diện tích đất còn lại 97,8m^2 trên đất có một ngôi nhà cấp 4 với giá là 315.000.000 đồng.

[**4]** Xét kháng cáo của ông Trần H, anh Trần Thanh S, Trần Thanh M hội đồng xét xử xét thấy:

Giữa ông Trần H và vợ chồng ông Nguyễn Lương P, bà Trần Thị L đã xác lập một giao dịch chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 198m^2 tại thửa đất 905, tờ bản đồ số 20 tại tổ 137 (cũ) tổ 56 (mới) phường H2, quận L, thành phố Đà Nẵng. Đất có nguồn gốc do vợ chồng ông Trần H và bà Bùi Thị Bích P1 nhận sang nhượng từ ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị Như L2, khi sang nhượng, diện tích đất trên chưa được cấp Giấy chứng nhận QSD đất, mà chỉ có đơn xin cấp giấy chứng nhận QSD đất có xác nhận của chính quyền địa phương về nguồn gốc đất không có tranh chấp và đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận QSD đất.

[4.1] Xét về hình thức giao dịch dân sự trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa ông Trần H và vợ chồng ông P bà L thấy rằng: Tại thời điểm các bên thiết lập giao dịch vào ngày 18/3/2009 diện tích đất nêu trên chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần H, trên đất có 01 nhà

cấp 4, sau khi xác lập hợp đồng bên bán nhà đất là ông Trần H đã nhận đủ tiền và đã giao tài sản cho bên mua là vợ chồng ông P, bà L quản lý và sử dụng, đồng thời giao toàn bộ hồ sơ nhà đất cho bên mua để làm các thủ tục đăng ký QSD đất. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất từ ông H, vợ chồng ông P chuyển nhượng lại cho bà Vũ Thị H1 một diện tích đất có nhà cấp 4, phần đất trống còn lại sang nhượng cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thu N, ông T bà N xây dựng nhà ở vào năm 2009 và không bị xử phạt hành chính về quản lý đất đai.

Xét thấy: Tại nghị quyết của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự hôn nhân gia đình quy định:

…….

2.3. Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993.

a). *Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Theo qui định tại Điều 131, các điều từ Điều 705 đến Điều 707 và Điều 711 của Bộ luật Dân sự, khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003, thì Toà án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng đó có đầy đủ các điều kiện sau đây:*

……

a.4). 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;

……

a.6). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

b). Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có đầy đủ các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a gia tiểu mục 2.3 mục 2 này.

…….

b.3). "Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... Và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng".

Đối chiếu với quy định trên thấy rằng án sơ thẩm xem xét đánh giá để không chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện cho rằng giao dịch dân sự vô hiệu về hình thức là có cơ sở. Đơn kháng cáo của ông Trần H, anh Trần Thanh S, Trần Thanh

M, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Trần H và ông P bà L vô hiệu về hình thức là không có căn cứ chấp nhận.

[4.2] *Xét về nội dung giao dịch dân sự trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa ông Trần H và vợ chồng ông P, bà L thấy rằng*:

Nguồn gốc diện tích đất 198m^2 tranh chấp là tài sản chung của ông Trần H và vợ là bà Bùi Thị P1.Theo quy định của pháp luật dân sự thì giao dịch chuyển nhượng diện tích đất 198m^2 nêu trên phải có sự tham gia của bà P1. Theo lời trình bày của ông Trần H tại biên bản lấy lời khai ngày 12/6/2017 [BL178] thể hiện, tại thời điểm sang nhượng nhà đất bà P1 đang bị bệnh ung thư vú di căn lên não,vừa mới mổ, cũng theo lời trình bày của ông H thì số tiền bán tài sản nêu trên ông H dùng vào việc chữa bệnh cho vợ và sinh hoạt chung trong gia đình. Xét thấy lời trình bày của ông H là đúng thực tế bởi lẽ tại thời điểm năm 2009 gia đình ông đang gặp khó khăn do bà P1 đang bị bệnh trước đó 02 năm như ông H trình bày, 02 con còn nhỏ và đang đi học, bà P1 trước khi lâm bệnh đang buôn bán nhỏ ngoài chợ, ông H không có việc làm ổn định, thu nhập chính của của gia đình phụ thuộc vào việc buôn bán của bà P1 (*ông H thừa nhận gia đình ông đang gặp khó khăn vào năm 2009; tại bản trình bày phát biểu gửi đến Tòa án nhân dân cấp cao Đà Nẵng ngày 23/5/2018)*.

Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất từ ông H thì ông P, bà L chuyển nhượng lại cho bà Vũ Thị H1 một phần diện tích đất trên đó có nhà cấp 4, phần còn lại chuyển nhượng cho ông T bà N vào năm 2009, ngay sau đó ông T bà N làm nhà, và ở công khai từ thời điểm năm 2009 cho đến năm 2015, thì các bên có xảy ra tranh chấp khi thỏa thuận nghĩa vụ làm giấy chứng nhận QSD đất.

Xét thấy: tại Án lệ số 04/2016/AL về vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nguồn án lệ:

Quyết định giám đốc thẩm số 04/2010/QĐ-HĐTP ngày 03-3-2010 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" tại thành phố Hà Nội giữa nguyên đơn là bà Kiều Thị Tý, ông Chu Văn Tiến với bị đơn là ông Lê Văn Ngự; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Quý, bà Trần Thị Phấn, anh Lê Văn Tám, chị Lê Thị Tường, anh Lê Đức Lợi, chị Lê Thị Đường, anh Lê Mạnh Hải, chị Lê Thị Nhâm.

Khái quát nội dung của án lệ:

Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất.

Quy định của pháp luật liên quan đến Án lệ:

- Khoản 2 Điều 176 của Bộ luật dân sự năm 1995;

- Điều 15 của Luật hôn nhân và gia đình năm 1986.

Đối chiếu với quan hệ pháp luật đang giải quyết thấy rằng: Bà P1 không tham gia ký vào giao dịch chuyển nhượng tài sản chung của vợ chồng, nhưng ông H sau khi chuyển nhượng tài sản đã nhận tiền đầy đủ, và dùng số tiền này vào việc chung của gia đình, ông H lấy tiền chữa bệnh cho bà P1, lo chi phí sinh hoạt chung cho gia đình người nhận chuyển nhượng tài sản đã nhận tài sản xây dựng nhà ở công khai liên tục. Do vậy áp dụng với Án lệ số 04 nêu trên thấy rằng đơn kháng cáo của ông H, anh S và anh M cho rằng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu về nội dung là không có căn cứ chấp nhận.

[**5**] Xét kháng cáo của ông Trần H cho rằng ông chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng ông P bà L 100m^2 đất chứ không phải 198m^2. Xét các giấy tờ mua bán chuyển nhượng và nhận tiền của các bên khi thỏa thuận đều thể hiện ông H chuyển nhượng cho ông P bà L 198m^2 (BL78,79,80) chứ không có chứng cứ thể hiện diện tích chuyển nhượng là 100m^2 như ý kiến ông H. Mặt khác, sau khi nhận chuyển nhượng từ ông P bà L, thì bà N xây dựng nhà kiên cố và ở từ năm 2009 ông H cũng không có khiếu nại gì. Do vậy, kháng cáo của ông H về nội dung này cũng không được chấp nhận.

[**6**] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên ông Trần H, anh Trần Thanh S, Trần Thanh M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trần H, anh Trần Thanh S và Trần Thanh M. Giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2018/DS-ST ngày 12/01/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ vào Điều 203 Luật đất đai; Điều 688, 697, 699 Bộ luật dân sự 2005;

Pháp lệnh án phí lệ Tòa án; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần H, Trần Thanh S, Trần Thanh M về việc khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Lương P, bà Nguyễn Thị Liên.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Lương P và bà Nguyễn Thị Liên về việc đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.s

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu N:

Công nhận cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thu N được quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 231, tọa lạc tại số nhà K113/84 đường H (Tổ 137cũ), tổ 56 (mới)phường H2, quận L, thành phố Đà Nẵng, có một ngôi nhà cấp bốn, nằm trên diện tích đất là 100,2 m^2(theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, tài sản gắn liền với đất số BX 455059, số vào sổ cấp GCN: CTs 56726 do Sở Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng cấp ngày19.01.2015 cho hộ gia đình ông Trần H, Trần Thanh S, Trần Thanh M)

Có tứ cận như sau:

Đông giáp: Đường Kiệt

Tây giáp: Nhà ông Tr

Nam giáp: Nhà ông Nguyễn B

Bắc giáp: Nhà bà Vũ Thị H1

(Có các số đo tứ cận như hiện trạng ông T bà N đang sử dụng, và được thể hiện tại GCNQSD đất số BX 455059, số vào sổ cấp GCN: CTs 56726)

4. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, tài sản gắn liền với đất số BX 455059, số vào sổ cấp GCN: CTs 56726 do Sở Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng cấp ngày19/01/2015 cho hộ gia đình ông Trần H, Trần Thanh S, Trần Thanh M

Cơ quan có thẩm quyền có chức năng chỉnh lý biến động đối với phần diện tích nêu trên, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Thu N được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xác lập quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Trần H, anh Trần Thanh S, Trần Thanh M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tạm ứng theo biên lai số 001288 và 001287 ngày 26/1/2018 tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Đà Nẵng nay số tiền tạm ứng án phí chuyển thành tiền án phí phúc thẩm.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:
- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND TP Đà Nẵng;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- Cục THADS TP Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Mai Xuân Thành