TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 113/2025/DS-PT
Ngày 26/5/2025
V/v"Tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Việt Dũng
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo
Bà Trần Thị Thanh Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tú Anh - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 19 và ngày 26 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 199/2024/TLPT-DS ngày 20/11/2024 về việc *"Tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 63/2025/QĐ-PT ngày 20/02/2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 110/2025/QĐ-PT ngày 10/3/2025; Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử phúc thẩm số 164/TB-TA ngày 01 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 131A/2025/QĐ-PT ngày 23/4/2025 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Hoàng Mạnh H - Sinh năm: 1979 và bà Lê Thị D - Sinh năm: 1986 - Địa chỉ: 44 đường C, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Bà Lê Thị D

ủy quyền cho ông Hoàng Mạnh H tham gia tố tụng tại Tòa án. *(Theo Giấy ủy quyền ngày 23/12/2023 tại Văn phòng Công chứng Đinh Xuân Hảo).*

- Người đại diện theo uỷ quyền của Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc B - Sinh năm 1981 - Địa chỉ: 14 đường N, phường C, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. *(Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 09/12/2024 tại Văn phòng Công chứng Thủy Tùng).* (Có mặt).

* *Bị đơn:* Ông Nguyễn Việt D1 - Sinh năm: 1955. Địa chỉ: K148/34 đường L, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng.

- Người giám hộ của ông Nguyễn Việt D1: Bà Nguyễn Thị Lý D2 - Sinh năm: 1959 - Địa chỉ: 10/7 đường H, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng - Địa chỉ liên lạc: 16/25 đường Đ, phường 10, quận P, thành phố Hồ Chí Minh. *(Theo trích lục đăng ký giám hộ số 01/TLGH-BS ngày 17/11/2023 của UBND phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng)*. (Có mặt; ngày 26/5/2025 vắng mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Lý D2: Ông Nguyễn Thanh L và ông Phạm Công H1 - Luật sư của Công ty Luật TNHH Công Hùng và Cộng sự. (Ông L có mặt, ông H1 có Đơn xin xét xử vắng mặt; ngày 26/5/2025 ông L và ông H1 vắng mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân phường H - Địa chỉ: 68 đường L, phường H , quận L, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Đức N - Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành T - Chức vụ: Cán bộ Địa chính - Xây dựng UBND phường H. (Có mặt; ngày 26/5/2025 vắng mặt).

2. Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận L - Địa chỉ: 168 đường N, quận L, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị Lý D2 - Sinh năm: 1959 - Địa chỉ: 10/7 đường H, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng - Địa chỉ liên lạc: 16/25 đường Đ, phường 0, quận P, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt; ngày 26/5/2025 vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Thị Xuân L1 - Sinh năm: 1984 - Địa chỉ: Kiệt 148/34 đường L, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người giám hộ của bà Nguyễn Thị Xuân L1: Bà Nguyễn Thị Lý D2 - Sinh năm: 1959 - Địa chỉ: 10/7 đường H, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng - Địa chỉ liên lạc: 16/25 đường Đ, phường 0, quận P, thành phố Hồ Chí Minh. *(Theo trích lục đăng*

ký giám hộ số 682/TLGH-BS ngày 10/11/2023 của UBND phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng). (Có mặt; ngày 26/5/2025 vắng mặt).

5. Lữ đoàn 683 - Cục vận tải - Địa chỉ: Phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Viết T1 - chức vụ: Phó Chính Ủy. (Có mặt; ngày 26/5/2025 vắng mặt).

* Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Lý D2, là Người giám hộ của ông Nguyễn Việt D1 và bà Nguyễn Thị Xuân L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

** Nguyên đơn ông Hoàng Mạnh H trình bày:*

Ông Nguyễn Việt D1 là quân nhân, được Cục Vận tải giao đất nhà ở cho quân nhân theo Quyết định số 02/QĐ-V3 ngày 15/9/1996 và 01 Biên bản cho mượn nhà ở kèm theo sơ đồ vị trí thửa đất được ký giữa Trung đoàn 683 và ông Nguyễn Việt D1.

Sau khi được giao đất, gia đình ông D1 không đến ở và trên thực tế cũng không có nhà ở, việc bàn giao nhà ở chỉ mang tính thủ tục để được nhận đất. Hiện trạng thửa đất trước khi giao dịch với vợ chồng tôi là thửa đất trống. Giấy tờ nguồn gốc được cha mẹ ông D1 lưu giữ và quản lý.

Sau nhiều năm không đến ở, vừa sợ đơn vị thu hồi lại đất, vừa có sự chuyển nhượng mua bán trên thị trường nhưng chủ yếu là các quan hệ quen biết gần gũi mua bán với nhau.

Năm 2009, tôi được biết gia đình ông D1 có ý định bán cho hộ liền kề thông qua lời kể của bà Hoàng Thị X - vợ ông D1 với giá là 25.000.000 đồng nhưng chưa được bố mẹ ông D1 đồng ý *(ông Đoàn Văn L2 – hiện là Tổ trưởng TDP 27 đã hỏi mua)*. Do nắm được ý định nêu trên, tôi đã trao đổi với vợ chồng ông D1 để mua được thửa đất, vì vậy vợ chồng ông D1 đã dẫn tôi đến nhà bố mẹ đẻ của ông D1 để thương lượng và có sự nhất trí trong gia đình ông D1. Cuối cùng tôi đã thương lượng để mua thửa đất nêu trên với giá trả cao hơn thị trường tại thời điểm đó là 30.000.000 đồng. Sau đó, vợ chồng ông D1 nhờ mẹ đẻ của ông D1 soạn thảo hợp đồng và hẹn hai bên đến ký và bàn giao giấy tờ sau khi vợ chồng tôi đã thanh toán đủ 30.000.000 đồng tiền mặt cho vợ chồng ông D1.

Theo đó, dưới sự chứng kiến của bố mẹ ông D1 và đã bàn giao cho tôi 02 bản Quyết định số 02/QĐ-V3 ngày 15/9/1996 (bản sao y) và 01 Biên bản cho mượn nhà ở

kèm theo sơ đồ vị trí thửa đất (bản sao), lý do không có bản chính hồ sơ nguồn gốc là bị thất lạc trong quá trình quản lý nên cha mẹ ông D1 đã liên hệ Trung đoàn 683 (nay là Lữ đoàn 683) để xin cấp lại giấy tờ bản sao.

Như vậy, giao dịch giữa chúng tôi là hoàn toàn tự nguyện, có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi; không vi phạm điều cấm của luật và không trái với đạo đức xã hội vì giao dịch giữa chúng tôi là giao dịch có điều kiện hình thành tài sản trong tương lai *(nghĩa vụ làm thủ tục tiếp theo để hợp thức hóa quyền về tài sản bởi mọi người đều hiểu rằng trong tương lai đơn vị sẽ bàn giao khu đất cho chính quyền để quản lý và cấp GCN cho các hộ gia đình)*.

Sau khi xác lập việc chuyển nhượng, khoảng đầu tháng 8/2009, tôi đã triển khai xây nhà cấp IV kiểu dãy phòng trọ trên khuôn viên đất nói trên trong vòng 1 tháng để sử dụng và cho thuê. Chi phí đầu tư xây dựng khoảng 70.000.000 đồng bằng hình thức chìa khóa trao tay với chủ thầu xây dựng.

Người làm chứng việc xây dựng là ông Đoàn Văn L2 - nay là Tổ trưởng Tổ dân phố 27, hộ giáp ranh ký tứ cận để xây dựng; bà Lê Thị Th - hộ đối diện, là người có sự tin cậy để nhờ trông coi, quản lý giúp dãy trọ sau này. *(Xác nhận của 2 người làm chứng ngày 05/02/2023 trong đơn gửi UBND Phường H đã được gửi cho Tòa án).*

Để cho thuê và hỗ trợ quản lý dãy phòng trọ, năm 2011 tôi đã nhờ cô Th - hộ hàng xóm đối diện để thu hộ tiền và theo dõi vấn đề an ninh tại phòng trọ.

Đến năm 2018, tôi được biết khu đất của các gia đình quân nhân Lữ đoàn 683 được bàn giao cho địa phương quản lý để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Theo đó, Lữ đoàn 683 cử cán bộ tập hợp các hồ sơ liên quan để đăng ký đất đai cho các hộ gia đình quân nhân. Tuy nhiên, các trường hợp mất giấy tờ bản chính về nguồn gốc đất, các hộ có yếu tố mua bán, chuyển nhượng... không được xử lý đồng thời với các hộ có giấy tờ bản chính và đứng tên chính chủ.

Vì vậy, tôi và ông D1 đã đến Văn phòng ĐKĐĐ quận L để được hướng dẫn nhưng không được tiếp nhận giải quyết đăng ký cấp GCN lần đầu vì lý do chưa có chủ trương giải quyết cho những hộ mất bản chính.

Được biết các hộ chính chủ có bản chính được đơn vị tập hợp hồ sơ xin đăng ký đã được cấp GCN từ năm 2021. Đến đầu năm 2022, tôi đã phối hợp cùng ông D1 tiếp tục đến liên hệ Văn phòng ĐKĐĐ để được hướng dẫn về thủ tục đăng ký đối với hồ sơ nguồn gốc là bản sao và đăng ký hồ sơ chính chủ, cuối cùng cũng được tiếp nhận tại văn phòng ĐKĐĐ - Chi nhánh quận L. Sau nhiều lần trả kết quả do vướng mắc về thực

trạng nhà ở hiện tại không đúng theo giấy tờ, tôi được Văn phòng đăng ký đất đai hướng dẫn khôi phục lại căn nhà để trùng khớp với giấy tờ về nguồn gốc đất, chi phí khôi phục hết 10.000.000 đồng. *(Khôi phục dãy trọ thành căn nhà có diện tích 24m^2 để trùng khớp với giấy tờ nguồn gốc).*

Ngày 26/12/2022, tôi và ông D1 đã nhận được thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính và đã hoàn thành nghĩa vụ thuế theo quy định. Theo đó, ông D1 được miễn tiền thuế sử dụng đất, tôi đã nộp thuế trước bạ cho ông D1 tại ngân hàng.

Như vậy, kể từ khi vợ chồng tôi mua năm 2009 đến nay, trực tiếp xây dựng, quản lý và sử dụng. Về quá trình xây dựng dãy trọ, đập phá để sửa lại dãy trọ thành căn nhà có diện tích 24m^2 đều do tôi thực hiện mà không có bất kỳ tranh chấp với người chuyển nhượng và các hộ xung quanh.

Tôi chỉ phối hợp cùng ông D1 nhằm mục đích làm thủ tục đăng ký chính chủ để được cấp GCN theo đúng quy định của pháp luật, sau đó mới chuyển nhượng lại cho tôi theo thỏa thuận từ năm 2009.

Nay vợ chồng tôi yêu cầu ông Nguyễn Việt D1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 15/7/2009 cho vợ chồng tôi đối với thửa đất 57,6m^2, tại khu tập thể trung đoàn 683, theo Quyết định 02/QĐ/V3 ngày 15/9/1996 của Cục vận tải và Trung đoàn 683 (làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho ông H bà D). Sau khi hoàn thành thủ tục sang tên, vợ chồng tôi sẽ tự nguyện hỗ trợ thêm cho ông Nguyễn Việt D1 số tiền 132.871.000 đồng (đây là số tiền ông D1 được miễn nộp tiền sử dụng đất).

Trường hợp ông Nguyễn Việt D1 không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 15/7/2009 và muốn nhận lại quyền sử dụng đất thì phải bồi hoàn số tiền theo giá trị thực tế và công trình nhà ở do ông H bà D đã xây dựng theo giá trị bằng tiền định giá thị trường.

Tại thời điểm mua trên đất là lô đất trống nhưng trên giấy tờ ghi có nhà vì tránh đóng thuế, tôi xây dựng nhà trong năm 2009 sau khi mua đất xong, trong giấy có nội dung đưa tiền, nội dung ghi chú tôi không chắc chắn vì việc làm sổ đỏ do tôi làm, tôi cũng muốn ba mẹ ông D1 cùng tôi làm sổ đỏ vì mình tôi không làm được, tôi không viết giấy nhận tiền, và chỉ giao bản photo. Đối với kết quả định giá tài sản tôi đồng ý với kết quả định giá.

Tôi yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng, trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng tôi yêu cầu ông D1 bồi thường cho tôi theo giá thị trường 1.087.263.000 đồng.

** Người giám hộ của bị đơn - bà Nguyễn Thị Lý D2 trình bày:*

Ông Hoàng Mạnh H và ông Nguyễn Việt D1 không phải là người nhà mà là người ngoài, ông H luôn tìm cách lấy tiền của bà X, bà X không phải là trụ cột gia đình, bà X không nuôi con là bà L1 vì bà L1 bị bệnh tật mà ông bà nội nuôi cháu là bà L1. Bà X muốn nhận ông H làm con nuôi nhưng ba mẹ tôi không đồng ý. Ông H đã có ý định chiếm đoạt tiền của ông D1 từ trước, ông D1 không muốn bán nhà, nhưng ông H đã có hành vi lừa đảo ông D1, nói ký giấy cho ở nhờ nhà nhưng lại đánh giấy bán nhà, ông D1 không biết đọc do bị tâm thần vẫn ký gian dối lấy cơ sở cho ở nhờ để có hành vi lấy nhà của ông D1, ông H lừa ông D1 do ông D1 bị bệnh từ năm 1991 do động kinh mất trí nhớ và tâm thần phân liệt từ năm 2002 có 03 giấy xác nhận bị tâm thần và được Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng tuyên bố một người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi số 19/2014/QDDS-ST ngày 29/9/2014, ba mẹ tôi sợ ông H chiếm đoạt tài sản nên không yêu cầu tuyên ông D1 có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, sau khi tuyên xong tôi xuống UBND để yêu cầu người giám hộ nhưng UBND không làm cử người giám hộ. Sau đó, trong thời gian đề nghị UBND cử người giám hộ thì bố tôi nằm viện và bị liệt trước đó đã chữa khỏi bị liệt và chuẩn bị xuất viện nhưng bị tai nạn và bị giập não. Ngày 12/01/12015 Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng hủy quyết định của Tòa án nhân dân quận H tuyên bố một người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, mà không đi giám định tâm thần cho ông D1, do ông H viết đơn và dẫn ông D1 đến Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng yêu cầu thì tôi cho rằng ông H là người đánh máy giúp ông D1.

Ngày 26/9/2023 Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng đã có Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự về việc tuyên bố một người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi số 20/2023/QĐST-DS ngày 26/9/2023 tuyên bố ông D1 có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi.

Tháng 9 năm 2009 mẹ tôi bị tai nạn giập não, tôi chăm mẹ tôi ở bệnh viện hôn mê thì tôi đưa bà X số tiền 12 triệu (đưa 4 lần) để chăm sóc ba tôi ở nhà, thì bà X lấy số tiền này xây nhà ở K2/33 đường N. Tôi hỏi bà X nói bà mua vật liệu không có tiền trả công thợ nên lấy tiền đó. Tôi hỏi bà X xây nhà làm gì thì bà X nói xây nhà 24m^2 có gác lửng cho ông H2 ở nhờ đi làm thợ sửa xe và ông H ở, 01 phòng ở, 01 phòng cho

thuê. Do đó không thể nói bán nhà cho ông H từ ngày 15/7/2009 và sau khi mẹ tôi hết hôn mê tỉnh táo thì mẹ tôi xác nhận bà X xây nhà cho ông H ở nhờ và cho thuê. Mẹ tôi trả tôi số tiền 22.000.000 đồng.

Căn cứ vào các Điều 123, 125 và Điều 129 của Bộ luật dân sự thì giao dịch mua bán giữa ông H, bà D và ông D1 là giao dịch vô hiệu vì lý do:

- Giao dịch giao dịch mua bán giữa ông H, bà D và ông D1 là không có hiệu lực vì ông D1 là người không đủ năng lực hành vi dân sự.

- Giao dịch mua bán giữa ông H, bà D và ông D1 vi phạm hình thức vì chưa được công chứng theo quy định pháp luật.

- Giao dịch mua bán giữa ông H, bà D và ông D1 vi phạm điều cấm của luật, vì thửa đất này là của quân đội chưa được cấp giấy chứng nhận nên không được phép giao dịch mua bán.

Vì vậy đề nghị Tòa án tuyên việc mua bán giữa ông H, bà D và ông D1, bà X là vô hiệu.

Đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì theo Điều 131 BLDS khi giao dịch vô hiệu, thì phải hoàn trả lại những gì đã nhận, việc ông H bà D cho rằng có giao dịch mua bán, đưa tiền cho ông D1 thì tôi yêu cầu ông H, bà D phải chứng minh việc ông D1 có nhận số tiền 30.000.000 đồng vì theo tôi biết ông D1 không có khả năng nhận thức việc đếm tiền, không biết giá trị của hàng hóa.

Bản thân tôi cho rằng nhà đó là của ông D1, bà X đứng ra xây dựng lên để cho ông H và em ông H ở nhờ chứ không phải do ông H bà D xây dựng, căn cứ Điều 512 BLDS và Điều 166 luật Xây dựng thì việc ông H ở nhờ thì trả lại hiện trạng không có quyền yêu cầu bồi thường. Nếu việc ông H bà D có xây nhà thì việc tự ý xây dựng nhà khi chưa có giấy phép xây dựng là không đúng theo quy định của pháp luật.

Tôi không đồng ý với kết quả thẩm định giá tài sản, nhưng không yêu cầu định giá lại.

** Đại diện theo ủy quyền của UBND phường Hòa Khánh Bắc trình bày:*

Vào ngày 14 tháng 02 năm 2023, UBND phường H có nhận được Đơn đề nghị tạm dừng giải quyết hồ sơ cấp GCN và xác minh yếu tố tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất và hành vi kê khai 02 lần cùng một hồ sơ đăng ký của ông Hoàng Mạnh H tại số nhà K2/33 đường N của ông Nguyễn Việt D1 đứng tên chủ sở hữu.

Ngày 23/02/2023, UBND phường ban hành Thông báo số 179/TB-UBND để trả lời Đơn đề nghị của ông Hoàng Mạnh H với nội dung như sau:

- Đối với đề nghị tạm dừng giải quyết hồ sơ cấp GCN cho ông Nguyễn Việt D1: ngày 10/01/2023, UBND phường đã có Công văn số 36/UBND-ĐC gửi cho Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại quận L về việc tạm dừng cấp GCN đối với hồ sơ của ông Nguyễn Việt D1 tại tổ 27 phường H.

- Đối với đề nghị xác minh yếu tố tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất và hành vi kê khai 02 lần cùng một hồ sơ đăng ký: để có cơ sở xác minh đề nghị ông H cung cấp giấy tờ, hồ sơ nguồn gốc đất liên quan đến việc chuyển nhượng đối với thửa đất tại số nhà K2/33 đường N để UBND phường có cơ sở xem xét xử lý.

Đến ngày 25/02/2023, ông H gửi Đơn đề nghị (bổ sung) về việc hòa giải tranh chấp đất đai lần 2 cho UBND phường kèm theo các giấy tờ có liên quan và giấy chuyển nhượng (tài sản) đất đai liên quan đến thửa đất tại địa chỉ K2/33 đường N ngày 15/7/2009 (bản photo) có chữ ký của 02 gia đình ông D1 và gia đình ông H.

Qua xem xét nội dung Đơn:

- Căn cứ Khoản 24, Điều 3; Khoản 3, 4 Điều 202 Luật đất đai 2013; Căn cứ Điều 88 Nghị định 43/2014/NĐ-CP; Căn cứ Nghị định 01/2017/NĐ-CP; Căn cứ Bộ luật dân sự 2015.

Bộ phận tiếp dân, giải quyết khiếu nại tố cáo đã tham mưu nội dung giải quyết Đơn theo quy định và tại Phiếu đề xuất thụ lý đơn kiến nghị, phản ánh số 05 của UBND phường ngày 25 tháng 02 năm 2023. Chủ tịch UBND phường H đã thống nhất theo Phiếu đề xuất và giao cho ông Bùi Nguyễn Hồng H3 - Phó chủ tịch UBND phường (có Phiếu đề xuất kèm theo) chủ trì buổi hòa giải theo quy định. Ngày 29/03/2023 UBND phường đã tổ chức buổi hòa giải tại UBND phường với các thành phần tham dự gồm đại diện: UBMTTQVN phường H, Hội Nông dân phường H, Thanh tra nhân dân phường H, Công chức Địa chính - Xây dựng phường H, Ban CTMT Khu dân cư Quang Thành 4B2 là Tổ trưởng tổ dân phố 27 và Các hộ dân có liên quan gồm: Ông Hoàng Mạnh H - trú tại số 44 đường C; Ông Nguyễn Việt D1 - trú tại K2/23 đường N và bà Lê Thị Th - trú tại tổ 27 phường H;

Kết quả của buổi hòa giải không thành và chỉ ghi lại ý kiến của các bên, cũng như các thành phần tham gia trong cuộc họp. Sau cuộc họp UBND phường H có Thông báo số 333/TB-UBND ngày 31 tháng 03 năm 2023 trả lời đơn kiến nghị của của ông Hoàng Mạnh H về việc hòa giải tranh chấp đất đai với ông Nguyễn Việt D1.

Tuy nhiên, sau đó UBND phường H nhận được Đơn đề nghị giải quyết của bà Nguyễn Thị Lý D2 (được ông Nguyễn Việt D1 ủy quyền) vào ngày 08/4/2023 với nội

dung: *Đề nghị UBND phường hủy bỏ Biên bản hòa giải ngày 29/3/2023 và Thông báo số 333/TB-UBND cùng với các tài liệu kèm theo trong đó có Biên bản giảm định pháp y tâm thần số 45/BB-TTPYTT ngày 11/6/2014 kết luận:"Hiện tại ông Nguyễn Việt D1 chậm phát triển tâm thần mức độ trung bình (F71-ICD.10). Với tình trạng hiện tại ông Nguyễn Việt D1 cần phải có người giám hộ".*

Căn cứ vào nội dung đơn của bà D2 và các Giấy tờ có liên quan đến ông D1, UBND phường đã có Công văn số 400/UBND-TCD ngày 11 tháng 4 năm 2023, gửi Bệnh viện Tâm Thần thành phố Đà Nẵng để xác định lại bệnh án của ông D1. Ngày 13/4/2023, Bệnh viện Tâm thần thành phố Đà Nẵng đã phúc đáp lại cho UBND phường bằng Công văn số 284/BVTT-KHTH trong đó có nội dung nêu rõ: *"Chậm phát triển tâm thần mức độ trung bình (F71)" về mặt chuyên môn được xem như là một khiếm khuyết phát triển về mặt tâm thần của bệnh nhân và nó sẽ tồn tại trong suốt cuộc đời người bệnh. Đề nghị UBND phường H yêu cầu ông D1 đi giám định lại tình trạng sức khỏe tâm thần tại Trung tâm giám định Pháp y tâm thần khu vực miền Trung có trụ sở đóng tại phường K, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế*."

Đồng thời vào ngày 19 tháng 04 năm 2023, UBND phường H tiếp tục mời Phòng Tư pháp quận, lãnh đạo Bệnh viện Tâm Thần để tham vấn về hồ sơ bệnh án, năng lực hành vi dân sự của ông D1. Tại buổi làm việc đại diện Bệnh viện tâm thần thành phố Đà Nẵng cho ý kiến cần phải cho ông D1 đi giám định pháp y tâm thần lại. Đại diện phòng Tư pháp quận L cho rằng giấy ủy quyền mà ông D1 xác lập cho bà D2 là không đảm bảo pháp lý, cần phải cử người giám hộ đối với ông D1. Từ các cơ sở đó, UBND phường đã ban hành:

- Thông báo số 459/TB-UBND ngày 21/4/2023 về việc hủy bỏ kết quả hòa giải theo Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 29/3/2023 và Thông báo số 333/TB-UBND ngày 31/3/2023 về việc trả lời đơn đề nghị của ông Hoàng Mạnh H về việc tranh chấp đất đai với ông Nguyễn Việt D1 tại tổ 27 phường H.

- Thông báo số 455/TB-UBND ngày 21/4/2023 về việc không thụ lý giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Lý D2.

- Thông báo số 463/TB-UBND ngày 22/4/2023 về việc giải quyết Đơn đề nghị của ông Nguyễn Việt D1 tại tổ 27 phường H. Đề nghị ông Nguyễn Việt D1 phải có người giám hộ để thực hiện các việc dân sự (nếu không có người giám hộ thì phải cung cấp Biên bản giám định pháp y tâm thần tại thời điểm hiện tại chứng minh ông đủ năng lực hành vi dân sự).

** Đại diện Lữ đoàn 683 - ông Nguyễn Viết T trình bày:*

Ông Nguyễn Viết D1 được Cục Vận tải giao lô đất số 20 dãy 03 tại khu gia đình quân đội Trung đoàn 683 thuộc xã H, huyện H, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng (nay thuộc tổ 27, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng) diện tích nhà 24m^2, diện tích đất 57,6m^2. Như vậy, đây là đất quốc phòng, quyết định này cấp cho cá nhân nên không được mua bản, trao đổi, thế chấp.

Việc cấp đất cho ông D1 năm 1996, chỉ có 01 quyết định cá nhân và quyết định không có bản lưu.

Thời gian chuyển khu đất ra địa phương quản lý đây là chủ trương của Bộ quốc Phòng, để địa phương quản lý từ năm 2018. Việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cá nhân liên hệ địa phương để làm thủ tục.

Thực tế, lô đất cấp cho ông D1 khi đó là không có nhà, Biên bản mượn nhà 1996 chỉ để làm hộ khẩu cho con cán bộ chiến sỹ đi học nên không có giá trị để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thứ hai, đây là đất quốc phòng giao quản, sử dụng; quân nhân không được phép tự ý sửa chữa, cải tạo hoặc thay đổi thiết kế... nếu muốn cải tạo, sửa chữa để thuận lợi cho quá trình sinh hoạt thì phải có đơn đề nghị và được đơn vị đồng ý. Khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc cho phép sửa chữa, cải tạo, thay đổi thiết kế thuộc thẩm quyền của địa phương.

Do vậy đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông Hoàng Mạnh H đối với ông Nguyễn Việt D1.

** Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:*

Áp dụng:

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, 158, 165, 166, 227, 228, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 116, 117, 122,129 Bộ luật dân sự 2015;

Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thi hành Luật đất đai.

Điểm b.3 khoản 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP-TANDTC

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Hoàng Mạnh H và bà Lê Thị D đối với ông Nguyễn Việt D1 về việc tranh chấp *"Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Xử:

2. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Giấy chuyển nhượng (tài sản) đất đai lập ngày 15/7/2009 giữa ông Nguyễn Việt D1, bà Hoàng Thị X và vợ chồng ông Hoàng Mạnh H, bà Lê Thị D đối với thửa đất, theo Quyết định 02/QĐ/V3 ngày 15/9/1996 của Cục vận tải, nay là thửa đất số 223, tờ bản đồ số 58, diện tích 59,1m^2, tại K02/33 đường N, tổ 27, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng, là có hiệu lực.

3. Buộc ông Nguyễn Việt D1/người giám hộ bàn giao toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại khu tập thể Lữ đoàn 683, nay là thửa đất số 223, tờ bản đồ số 58, diện tích 59,1m^2, tại số nhà K02/33 đường N, tổ 27, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng cho ông Hoàng Mạnh H và bà Lê Thị D toàn quyền sở hữu, quản lý sử dụng và định đoạt. Nhà đất có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp đường kiệt ra đường N.

Hướng Tây giáp cống thoát nước.

Hướng Nam giáp nhà ông Đoàn Văn L.

Hướng Bắc giáp mương thoát nước.

4. Buộc ông Nguyễn Việt D1/người giám hộ phải tiếp tục thực hiện việc lập hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với thửa đất tại khu tập thể Lữ đoàn 683, nay là thửa đất số 223, tờ bản đồ số 58, diện tích đất 59,1m^2, tại số nhà K02/33 đường N, tổ 27, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng cho vợ chồng ông Hoàng Mạnh H, bà Lê Thị D.

5. Trường hợp, ông Nguyễn Việt D1/người giám hộ không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì ông Hoàng Mạnh H, bà Lê Thị D được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với lô đất mình được công nhận và nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật.

6. Về chi phí tố tụng: Tổng cộng: 14.000.000 đồng ông Hoàng Mạnh H và bà Lê Thị D tự nguyện chịu (Đã nộp và đã chi).

7. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Việt D1 được miễn tiền án phí.

Hoàn trả cho ông Hoàng Mạnh H và bà Lê Thị D số tiền 15.600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002394 ngày 27 tháng 10 năn 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận L, thành phố Đà Nẵng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm bà Nguyễn Thị Lý D2 có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 120/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng. Bà Nguyễn Thị Lý D2 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn với lý do: Giao dịch mua bán giữa ông Hoàng Mạnh H, bà Lê Thị D và ông Nguyễn Việt D1 là không có hiệu lực vì ông Nguyễn Việt D1 là người không đủ năng lực hành vi dân sự; vi phạm hình thức vì chưa được công chứng theo quy định pháp luật và vi phạm điều cấm của luật, vì thửa đất này là của quân đội chưa được cấp giấy chứng nhận nên không được phép giao dịch mua bán.

* Tại phiên Tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Lý D2 giữ nguyên nội dung kháng cáo.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Lý D2 phát biểu ý kiến và đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Lý D2 và sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu về việc giải quyết vụ án như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết: Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Lý D2 và giữ nguyên nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận L đến tham gia tố tụng tại phiên toà nhưng Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận L vẫn vắng mặt nên HĐXX căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận L.

[2] Điều 203 của Luật đất đai 2013 quy định: *"Tranh chấp đất đai đã được hòa giải tại UBND cấp xã mà không thành thì được giải quyết như sau: ... Khởi kiện tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự"*.

Như vậy, trường hợp tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất thì phải qua hòa giải tại UBND cấp xã, trong vụ án này ông Hoàng Mạnh H, bà Lê Thị D khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Việt D1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không nhất thiết phải qua hòa giải tại UBND cấp xã.

*** Về nội dung:**

Tại phiên Tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Lý D2 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn với lý do: Giao dịch giao dịch mua bán giữa ông Hoàng Mạnh H, bà Lê Thị D và ông Nguyễn Việt D1 là không có hiệu lực vì ông Nguyễn Việt D1 là người không đủ năng lực hành vi dân sự; vi phạm hình thức vì chưa được công chứng theo quy định pháp luật và vi phạm điều cấm của luật, vì thửa đất này là của quân đội chưa được cấp giấy chứng nhận nên không được phép giao dịch mua bán. Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Lý D2 thì thấy:

[3] Nguồn gốc quyền sử dụng đất tại khu tập thể Trung đoàn 683, thuộc tổ 27, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng (hiện nay là K2/33 đường N, thành phố Đà Nẵng) mà các bên đang tranh chấp là đất do Lữ đoàn 683 - Cục vận tải cấp cho quân nhân là ông Nguyễn Việt D1, theo Quyết định 02/QĐ/V3 ngày 15/9/1996 (lô đất số 20 dãy 03, diện tích nhà 24m^2, có diện tích đất 57,6m^2 tại khu gia đình quân đội Trung đoàn 683 thuộc xã H, huyện H, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng, hiện nay là thửa đất số 223, tờ bản đồ số 58, diện tích 59,1m^2). Tuy nhiên, theo đại diện Lữ đoàn 683 thì thời

điểm cấp đất cho ông D1 thì trên đất không có nhà, việc ghi trong Quyết định có dãy nhà là tạo điều kiện cho quân nhân làm hộ khẩu cho con cán bộ chiến sỹ đi học. Đến ngày 14/9/2018 Cục Vận tải đã tiến hành ký kết biên bản bàn giao thực tế toàn bộ khu đất trên cho UBND quận L, thành phố Đà Nẵng quản lý.

Sau khi được cấp đất, ông Nguyễn Việt D1 không sử dụng, đến ngày 15/7/2009 ông Nguyễn Việt D1 cùng vợ là bà Hoàng Thị X lập giấy chuyển nhượng (tài sản) đất đai cho vợ chồng ông Hoàng Mạnh H với nội dung: *"Vợ chồng ông Nguyễn Việt D1, bà Hoàng Thị X có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hoàng Mạnh H, bà Lê Thị D căn hộ số 20 dãy 3, diện tích 24m^2 trên khuôn viên đất 57,6m^2 tại khu tập thể Trung đoàn 683 thuộc khối Quang Thành 4B, phường H, quận L mà Trung đoàn 683 - Cục vận tải cấp theo Quyết định số 02/QĐ/V3 ngày 15/9/1996 cho ông Nguyễn Việt D1 với giá 30.000.000 đồng, vợ chồng ông D1, bà X đã nhận đủ tiền và giao cho vợ chồng ông H, bà D 02 bản sao y Quyết định số 02/QĐ-VT3 ngày 15/9/1996 và 01 Biên bản cho mượn nhà ở kèm theo sơ đồ vị trí thửa đất"*.

[4] Bà Nguyễn Thị Lý D2 cho rằng giao dịch mua bán giữa ông H, bà D và ông D1 là không có hiệu lực vì ông D1 là người không đủ năng lực hành vi dân sự.

Xét lời trình bày của bà Dung thì thấy: Ngày 29/9/2014 Tòa án nhân dân quận H ra Quyết định số 19/2014/DS-ST tuyên bố ông Nguyễn Việt D1 là *"người mất năng lực hành vi dân sự"*, tuy nhiên quyết định nêu trên đã bị hủy theo Quyết định Giám đốc thẩm số 02/2015/DS-GĐT ngày 12/01/2015 của Ủy ban thẩm phán - Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

[4.1] Sau khi biết được Quyết định số 19/2014/DS-ST ngày 29/9/2014 của Tòa án nhân dân quận H tuyên bố ông Nguyễn Việt D1 là *"người mất năng lực hành vi dân sự"* thì ông D1 có Đơn gửi Tòa án nhân dân quận H và Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng yêu cầu Tòa án hủy bỏ quyết định nêu trên với lý do: ông D1 không ở trong tình trạng đã bị tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, ông D1 có đủ khả năng nhận thức được hành vi của mình; cụ thể ông D1 trình bày: *"trong cuộc sống mưu sinh, chúng tôi đã tự trang trải bằng đồng lương hưu và trợ cấp ưu đãi hàng tháng, tất cả các công việc hàng ngày phục vụ nhu cầu bản thân đều do chính cha con tôi tự thân vận động"*; kèm theo Đơn yêu cầu ông D1 cung cấp các tài liệu là Đơn đề nghị Bảo hiểm xã hội thành phố Đà Nẵng ngừng thủ tục cho bà D nhận tiền lương hưu và trợ cấp bảo hiểm hàng tháng để chi trả tại nơi ông D1 đang cư trú vì cho rằng bà D đã nhận nhưng không đưa lại cho ông D1. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 08/12/2014 của Tòa án nhân

dân thành phố Đà Nẵng ông D1 cũng không đồng ý với Quyết định số 19/2014/DS-ST ngày 29/9/2014 của Tòa án nhân dân quận H và đồng ý giám định lại, phía dưới ông Dũng còn tự viết: *"Tôi đề nghị Tòa án thành phố Đà Nẵng xem lại quyết định của Tòa H"* và ký, ghi rõ họ tên.

Tại phiên tòa, Đại diện Lữ đoàn 683 cho rằng năm 1991 Lữ đoàn đã cho ông D1 nghỉ hưu do ông D1 bị bệnh và nhận thức kém, tuy nhiên theo Biên bản giám định y khoa số 148/GĐYK ngày 9/11/1991 đã kết luận: *" tỷ lệ mất sức lao động của ông D1 là 75%".* Như vậy, Lữ đoàn 683 cho ông D1 nghỉ hưu vì suy giảm sức khỏe chứ không phải do mất năng lực hành vi dân sự.

Sau khi Quyết định số 19/2014/DS-ST ngày 29/9/2014 của Tòa án nhân dân quận H bị hủy thì đến năm 2023 bà Nguyễn Thị Lý D2 mới có đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố ông D1 mất năng lực hành vi dân sự và ngày 26/9/2023 Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng mới có Quyết định số 20/2023/QĐST-DS về việc tuyên bố ông Nguyễn Việt D1 là *"người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi"* và bà Nguyễn Thị Lý D2, là em ruột ông D1 làm Người giám hộ cho ông Nguyễn Việt D1, theo trích lục đăng ký giám hộ số: 01/TLGH-BS ngày 17/11/2023 của UBND phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng.

[4.2] Như vậy, tại thời điểm ký giấy chuyển nhượng (tài sản) đất đai cho vợ chồng ông H (ngày 15/7/2009) ông D1 trong tình trạng minh mẫn chứ không phải mất năng lực hành vi dân sự như bà D và đại diện Lữ đoàn 683 trình bày. Mặt khác, nếu ông D1 có khó khăn về nhận thức thì bà X là vợ đương nhiên là người giám hộ cho ông D1, nhưng bà X cũng ký xác nhận vào giấy mua bán ngày 15/7/2009 và ông H đã nhận giấy tờ đất và sử dụng từ năm 2009 đến năm 2022 nên việc thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông D1, bà X và vợ chồng ông H, bà D theo giấy chuyển nhượng (tài sản) đất đai lập ngày 15/7/2009 không bị vô hiệu với lý do ông D1 là người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi theo Điều 125 của Bộ luật dân sự năm 2015 như ý kiến trình bày của bà D cũng như của Đại diện Lữ đoàn 683.

[5] Bà Nguyễn Thị Lý D2 cho rằng giao dịch mua bán giữa ông H, bà D và ông D1 là không có hiệu lực do vi phạm hình thức vì chưa được công chứng theo quy định pháp luật và vi phạm điều cấm của luật, vì thửa đất này là của quân đội chưa được cấp giấy chứng nhận nên không được phép giao dịch mua bán:

[5.1] Tại phiên tòa phúc thẩm bà D cũng như Đại diện Lữ đoàn 683 trình bày: Giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa ông D1 và ông H vi phạm điều cấm, bởi lẽ đất

chuyển nhượng là đất Quốc phòng giao cho quân nhân sử dụng, chưa được cấp giấy chứng nhận nên quân nhân không được phép tự ý sửa chữa, cải tạo hoặc thay đổi thiết kế hay mua bán dưới bất kỳ hình thức nào. HĐXX xét thấy: nguồn gốc quyền sử dụng đất tại K2/33 đường N, tổ 27, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng có diện tích 57,6m^2 là đất do Lữ đoàn 683 - Cục Vận tải cấp cho quân nhân ông D1 theo Quyết định 02/QĐ/V3 ngày 15/9/1996, tại quyết định có nội dung: *"Đất này do đơn vị Quốc phòng quản lý nên không được mua bán"*, như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng là chưa phù hợp quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ngày 14/9/2018 Cục Vận tải đã tiến hành ký kết biên bản bàn giao cho UBND quận L quản lý khu đất của các gia đình quân nhân Lữ đoàn 683 *(trong đó có thửa đất nêu trên)* để các cá nhân liên hệ với địa phương đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Như vậy, từ thời điểm này thì khu đất đã được bàn giao do chính quyền địa phương là UBND quận L quản lý và quyết định việc chuyển nhượng đối với khu đất nêu trên.

Ngoài ra, Đại diện Lữ đoàn 683 còn cho rằng ngoài bản chính Quyết định số 02/QĐ-V3 ngày 15/9/1996 mà hiện bà D đang giữ thì Lữ đoàn 683 không cấp bản sao Quyết định này, bà D2 nghi ngờ ông H, bà D đã lừa dối ông D1 nhằm chiếm đoạt tài sản. Tuy nhiên, ngày 20/4/2023 Tòa án nhân dân quận L đã có văn bản cung cấp tin báo tội phạm đến Cơ quan cảnh sát điều tra - Công an quận L và ngày 09/5/2024 Cơ quan cảnh sát điều tra - Công an quận L đã có văn bản trả lời với nội dung không có dấu hiệu tội phạm nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân quận L. Mặt khác, theo lời trình bày của Đại diện UBND phường H tại phiên tòa thì cho đến thời điểm hiện tại các hộ nằm trong khu đất mà Lữ đoàn 683 đã bàn giao cho UBND quận L quản lý đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ riêng hộ ông H, bà D do có tranh chấp nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không vì một lý do nào khác.

Do vậy, bà D2 và Đại diện Lữ đoàn 683 cho rằng giao dịch mua bán giữa ông H, bà D và ông D1 là không có hiệu lực do vi phạm điều cấm của luật là không phù hợp với quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[5.2] Bà Nguyễn Thị Lý D2 cho rằng nhà trên đất là do ông D1, bà X đứng ra xây dựng bằng số tiền của mẹ bà D2, sau đó cho ông H và em ông H ở nhờ chứ không có việc chuyển nhượng; còn ông H trình bày thì sau khi nhận chuyển nhượng, cuối tháng 7/2009 ông H, bà D tiến hành xây dựng nhà cấp 4, có 03 phòng làm nhà trọ cho thuê

(phòng không có gác lững) và đến tháng 9/2009 tiến hành cho thuê đến tháng 12/2022 thì phát sinh tranh chấp.

Xét lời trình bày của các bên đương sự thì thấy: Tại thời điểm viết giấy chuyển nhượng (tài sản) đất đai thì trên đất chưa có nhà, nội dung này phù hợp với trình bày của đại diện Lữ đoàn 683 là khi giao đất cho ông D1 thì trên đất không có nhà. Bà D2 cho rằng nhà trên đất là do ông D1, bà X đứng ra xây dựng bằng số tiền của mẹ bà D2, sau đó cho ông H và em ông H ở nhờ chứ không có việc mua bán nhưng không đưa ra được căn cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình; còn lời khai của ông H phù hợp với lời khai của các người làm chứng là ông Đoàn Văn L là hộ liền kề đất của ông D1 (nay là tổ trưởng tổ 27) xác nhận: *"năm 2009 ông Hoàng Mạnh H có đến xây nhà"*; ông Trịnh Phú T lúc đó là tổ trưởng tổ dân phố (nay là Ban công tác mặt trận khu dân cư) xác nhận: *"năm 2009 ông Hoàng Mạnh H có đến trình báo là ông H có mua đất của ông D1 trong khu bội đội - khu tập thể Lữ đoàn 683, nay đến làm nhà để cho thuê"* và bà Lê Thị Th là nhà đối diện nhà ông D1 xác nhận: *"năm 2009 ông Hoàng Mạnh H có đến làm nhà cho thuê và năm 2011 có nhờ bà Th trông coi phòng trọ, chọn người cho thuê và thu tiền thuê nhà, thỉnh thoảng vài tháng thì ông H mới ghé đến lấy tiền từ bà Th"*; đồng thời cả 03 người làm chứng đều khẳng định nhà tại địa chỉ K02/33 đường N, thành phố Đà Nẵng do ông H xây dựng nhưng ông H không cư trú ngày nào. Như vậy, lời trình bày của bà D2 là không có căn cứ mà HĐXX xác định ông H, bà D là người đã xây nhà trên đất.

[6] Tại điểm b.3 khoản 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình có quy định: *"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, 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 Tòa án công nhận hợp đồng"*.

Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng QSD đất các bên chỉ viết tay chứ không qua Cơ quan công chứng xác nhận, tuy nhiên sau khi nhận chuyển nhượng QSD đất thì ông H, bà D đã thanh toán hết số tiền 30.000.000 đồng cho bà X, ông D1 và xây nhà trên đất và ở ổn định không bị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý hành chính, hơn

nữa phía bị đơn và Lữ đoàn 683 không có ý kiến phản đối nên theo quy định tại điểm e, h khoản 2 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều Luật đất đai, có căn cứ để xác định ông H và bà D sử dụng nhà đất này ổn định, lâu dài đủ cơ sở để xác lập quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở nên có căn cứ để công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 15/7/2009 giữa ông H, bà D và ông D1, bà X là phù hợp với Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[7] Từ phân tích trên, HĐXX có đủ cơ sở công nhận giao dịch mua bán, theo Giấy chuyển nhượng (tài sản) đất đai lập ngày 15/7/2009 giữa vợ chồng ông Nguyễn Việt D1, bà Hoàng Thị X và vợ chồng ông Hoàng Mạnh H, bà Lê Thị D có hiệu lực pháp luật. Toà án cấp sơ thẩm đã buộc ông Nguyễn Việt D1/người giám hộ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã ký ngày 15/7/2009 đối với thửa đất theo Quyết định 02/QĐ/V3 ngày 15/9/1996 của Cục vận tải, nay là thửa đất số 223, tờ bản đồ số 58, diện tích 59,1m^2, tại địa chỉ K02/33 đường N, tổ 27, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng, cho vợ chồng ông Hoàng Mạnh H, bà Lê Thị D là có căn cứ nên HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Lý D2 và giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 120/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng như đề nghị của Đại diện kiểm sát tại phiên toà.

Xét lời đề nghị của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Lý D2 không phù hợp với nhận định của HĐXX nên không chấp nhận.

[8] Do thửa đất trên đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận L tiếp nhận hồ sơ giải quyết và ngày 26/12/2022, đã có thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và ông H đã nộp thuế trước bạ thay ông D1 tại Ngân hàng và ông Nguyễn Việt D1 được miễn tiền thuế sử dụng đất với số tiền 132.871.000 đồng (đây là số tiền ông D1 được miễn nộp tiền sử dụng đất). Tại phiên toà phúc thẩm ông Hoàng Mạnh H và bà Lê Thị D tự nguyện hoàn trả cho ông Nguyễn Việt D1/người giám hộ số tiền 132.871.000 đồng. Xét sự tự nguyện của ông Hoàng Mạnh H và bà Lê Thị D không trái pháp luật nên cần ghi nhận.

[9] Về án phí:

[9.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Việt D1 được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Hoàng Mạnh H và bà Lê Thị D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Hoàng Mạnh H và bà Lê Thị D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.600.000 đồng theo biên lai thu số 0002394 ngày 27 tháng 10 năn 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận L, thành phố Đà Nẵng.

[9.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Lý D2 được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[10] Về chi phí tố tụng: Tổng cộng: 14.000.000 đồng ông Hoàng Mạnh H và bà Lê Thị D tự nguyện chịu (đã nộp và đã chi).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 1 Điều 308 và khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 122 và 129 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thi hành Luật đất đai;

- Căn cứ điểm b.3 khoản 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP-TANDTC;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Lý D2. Giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 120/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Hoàng Mạnh H và bà Lê Thị D đối với ông Nguyễn Việt D1 về việc tranh chấp *"Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

2. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Giấy chuyển nhượng (tài sản) đất đai lập ngày 15/7/2009 giữa ông Nguyễn Việt D1, bà Hoàng Thị X và vợ chồng ông Hoàng Mạnh Hải, bà Lê Thị D đối với thửa đất, theo Quyết định 02/QĐ/V3 ngày 15/9/1996 của Cục vận tải, nay là thửa đất số 223, tờ bản đồ số 58, diện tích 59,1m^2, tại địa chỉ K02/33 đường N, tổ 27, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng, là có hiệu lực.

3. Buộc ông Nguyễn Việt D1/người giám hộ bàn giao toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại khu tập thể Lữ đoàn 683, nay là thửa đất số 223, tờ bản đồ số 58, diện tích 59,1m^2, tại số nhà K02/33 đường N, tổ 27, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng cho ông Hoàng Mạnh H và bà Lê Thị D toàn quyền sở hữu, quản lý sử dụng và định đoạt. Nhà đất có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đường kiệt ra đường N.
- Hướng Tây giáp cống thoát nước.
- Hướng Nam giáp nhà ông Đoàn Văn L.
- Hướng Bắc giáp mương thoát nước.

4. Buộc ông Nguyễn Việt D1/người giám hộ phải tiếp tục thực hiện việc lập hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với thửa đất tại khu tập thể Lữ đoàn 683, nay là thửa đất số 223, tờ bản đồ số 58, diện tích đất 59,1m^2, tại số nhà K02/33 đường N, tổ 27, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng cho vợ chồng ông Hoàng Mạnh H, bà Lê Thị D.

5. Trường hợp, ông Nguyễn Việt D1/người giám hộ không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì ông Hoàng Mạnh H, bà Lê Thị D được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với lô đất mình được công nhận và nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật.

6. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Hoàng Mạnh H và bà Lê Thị D về việc hoàn trả cho ông Nguyễn Việt D1/người giám hộ số tiền 132.871.000 đồng.

7. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Việt D1 được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Hoàng Mạnh H và bà Lê Thị D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Hoàng Mạnh H và bà Lê Thị D số tiền 15.600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002394 ngày 27 tháng 10 năn 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận L, thành phố Đà Nẵng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Lý D2 được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

6. Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng tổng cộng là 14.000.000 đồng ông Hoàng Mạnh H và bà Lê Thị D tự nguyện chịu. *(Đã nộp và chi xong)*.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND quận Liên Chiểu;
- Chi cục THADS quận Liên Chiểu;
- VKSND Tp. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ - Văn phòng (1b).

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

(Đã ký và đóng dấu)

Vũ Việt Dũng