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: 48/2023/DS - PT
Ngày: 13/3/2023
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và mở lối đi"

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 **Nguyễn Tấn Trường**

Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Văn Tào**

ông **Trần Quốc Cường**

- Thư ký phiên tòa: bà **Nguyễn Phương Mai**, 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**

Ngày 13 tháng 3 năm 2023, 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 170/TLPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2022 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và mở lối đi"*; do Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2022/DS-ST ngày 03/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 773/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Võ Văn V, sinh năm 1966 và bà Nguyễn Thị L, Sinh năm 1970; cùng địa chỉ: Đ, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi. Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: thành phố Đà Nẵng, có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Võ Hoàng D, sinh năm 1989, tổ dân phố Đ, Đ, Đ, Quảng Ngãi, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Trương Văn T, sinh năm 1969 và bà Lê Thị Thanh N, sinh năm 1969 và ông Trương Tấn T, sinh năm 1993; cùng địa chỉ: thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền: ông Trương Tấn T, sinh năm 1993; cùng địa chỉ: kiệt 816 đường N, phường N, quận L, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

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

1. Ủy ban nhân quận L, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: quận L, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

2. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại quận L; Địa chỉ: quận L, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân phường N, quận L, thành phố Đà Nẵng; địa chỉ: phường N, quận L, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

4. Ngân hàng TMCP S. Địa chỉ liên hệ: thành phố Đà Nẵng, có mặt.

5. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị H. Địa chỉ: quận L, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

6. Bà Lê Thị Thu H - Sinh năm 1993. Địa chỉ: kiệt 816 đường N, phường N, quận L, thành phố Đà Nẵng. Đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Trương Tấn T, sinh năm 1993; cùng địa chỉ: kiệt 816 đường N, phường N, quận L, thành phố Đà Nẵng

4. Người kháng cáo: Trương Văn T là bị đơn và Ngân hàng TMCP S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo Đơn khởi kiện ngày 29/12/2020, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Ngày 01/02/2000 thông qua bà Nguyễn Thị T (là chị gái của ông V) giữa ông Trương Văn T và bà Lê Thị Thanh N có chuyển nhượng cho ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị L thửa đất có diện tích 102m^2 (trong phần đất có diện tích 249,4m^2) thuộc thửa đất số 7 tờ bản đồ số 161 tọa lạc tại địa chỉ tổ 44 phường N, quận L, thành phố Đà Nẵng với giá 7.000.000đ *(Bảy triệu đồng)*, khi chuyển nhượng các bên có viết giấy tay và có xác nhận của tổ trưởng.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 10/5/2000 ông V có Đơn xin giao đất để xây dựng nhà ở gửi UBND phường H trên diện tích đất đã nhận chuyển nhượng *(có sơ đồ kèm theo)* và được UBND phường H xác nhận.

Trong năm 2000 ông V và bà L đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên thửa đất nói trên và sinh sống tại đây, nhưng đến năm 2006 bị cơn bão số 6 phá hủy một phần hiện nay chỉ còn phần móng và tường (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ), ông V và bà L có tên trong danh sách nhà sụp hoàn toàn bão số 6 và có xác nhận của UBND phường N. Sau khi nhà bị sập do chưa có tiền sửa chữa nên ông V và bà L về Quảng Ngãi sinh sống và nhờ chị gái của ông V (là bà T) trông coi và đóng thuế đất đầy đủ đến năm 2020, trong thời gian này ông V bị tai nạn phải điều trị tại bệnh viện trong Quảng Ngãi, đến năm 2020 ông V liên hệ với Cơ quan chức năng để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cơ quan có thẩm quyền chấp nhận, khi Cơ quan chức năng đến đo đạc để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận thì bà N đóng cửa không cho vào nên ông V có làm đơn khiếu nại đến UBND phường N giải quyết, tại buổi làm việc ông V và bà L mới được biết ông T và bà N đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 7 tờ bản đồ số 161 tọa lạc tại địa chỉ tổ 44 phường N, quận L, thành phố Đà Nẵng với diện tích 249,4m^2 (bao gồm cả phần đất đã chuyển nhượng cho ông V và bà L).

Do vậy, ông V và bà L khởi kiện yêu cầu công nhận Đơn xin chuyển nhượng đất ngày 01/02/2000 giữa ông Trương Văn T, bà Lê Thị Thanh N và ông Võ Văn V, bà Nguyễn Thị L.

Công nhận diện tích đất 103,4m^2 thuộc thửa đất số 7 tờ bản đồ số 161 tọa lạc tại địa chỉ tổ 44 phường N, quận L, thành phố Đà Nẵng là của ông Võ Văn V, bà Nguyễn Thị L.

Yêu cầu mở lối đi cho gia đình ông V và bà L (chiều dài 08m x chiều rộng 04m), ông Võ Văn V, bà Nguyễn Thị L sẽ hoàn trả giá trị bằng tiền đối với diện tích lối đi.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 843276 do UBND quận L cấp ngày 26/11/2019 đứng tên ông Trương Văn T, bà Lê Thị Thanh N đối với thửa đất số 7 tờ bản đồ số 161 tọa lạc tại địa chỉ tổ 44 phường N, quận L, thành phố Đà Nẵng với diện tích 249,4m^2 (bao gồm cả diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông V và bà L).

Ngày 27/4/2022 ông V và bà L đã có đơn xin rút yêu cầu đối với nội dung Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 843276 do UBND quận L cấp ngày 26/11/2019 đứng tên ông Trương Văn T, bà Lê Thị Thanh N đã được chỉnh lý biến động cho ông Trương Tấn T.

Tôi không có ý kiến gì về kết quả thẩm định giá cũng như kết quả đo đạc đã tiến hành trước đây.

**** Bị đơn ông Trương Tấn T, đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của ông Trương Văn T, bà Lê Thị Thanh N và bà Lê Thị Thu H trình bày:***

Nguồn gốc thửa đất số 7 tờ bản đồ số 161 tọa lạc tại địa chỉ tổ 44 phường N, quận L, thành phố Đà Nẵng với diện tích 249,4m^2 là do cha mẹ tôi khai phá. Ngày 01/02/2000 giữa ông Trương Văn T và bà Lê Thị Thanh N có chuyển nhượng cho ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị L thửa đất có diện tích 102m^2 (trong phần đất diện tích 249,4m^2) thuộc thửa đất số 7 tờ bản đồ số 161 tọa lạc tại địa chỉ tổ 44 phường N, quận L, thành phố Đà Nẵng với giá 7.000.000đ, khi chuyển nhượng các bên có viết giấy tay và có xác nhận của tổ trưởng.

Văn bản với tên gọi "Đơn xin chuyển nhượng đất" viết tay vào ngày 01/02/2000 là Hợp đồng đặt cọc chứ không phải là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vợ chồng ông V bà L đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phải chịu mất tiền cọc. Bản chất của văn bản này là chứng từ về việc nhận tiền đặt cọc và cam kết chuyển nhượng một phần diện tích đất của cha mẹ tôi.

Văn bản với tên gọi "Đơn xin chuyển nhượng đất" không phải là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trình bày của vợ chồng ông V và bà L, văn bản này không đảm bảo quy định pháp luật về hình thức và không phù hợp với sự thật khách quan khác của vụ việc đã xảy ra trên thực tế nên giao dịch này vô hiệu.

Nội dung của "Đơn xin chuyển nhượng đất" đã thể hiện rõ bản chất của một Hợp đồng đặt cọc chứ không phải là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; về hình thức thì văn bản này càng không đáp ứng yêu cầu của pháp luật về mặt hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 139 Bộ luật Dân sự 1995 như vừa trình bày trên đây. Trong văn bản không có sự đồng ý cho phép chuyển nhượng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (lúc bấy giờ là UBND phường H) mà chỉ có sự xác nhận của Tổ trưởng tổ dân phố. Vì vậy, không có cơ sở nào để cho rằng văn bản với tên gọi "Đơn xin chuyển nhượng đất" là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có hiệu lực pháp luật.

Không thể căn cứ vào văn bản xác nhận việc đặt cọc vào ngày 01/02/2000 với tên gọi "Đơn xin chuyển nhượng đất" mà vợ chồng ông V bà L cho rằng cha mẹ tôi đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà 102m^2 đất; không thể căn cứ vào việc ông V bà L đã đóng thuế sử dụng đất (cha mẹ tôi cũng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế) mà ông V bà L cho rằng 102m^2 đất của tôi thuộc quyền sử dụng của ông bà; ngôi nhà được xây vào năm 2004 và bị bão đánh sập năm 2006, không thể căn cứ vào việc bà T tự ý khai báo để có tên trong danh sách thiệt hại mà cho rằng ngôi nhà đó là của ông V bà L (cha tôi cũng có tên trong danh sách với ngôi nhà bị sập đó). Yêu cầu của vợ chồng ông V bà L là hoàn toàn vô lý, không có căn cứ.

Hiện tại, tôi có toàn quyền sử dụng đối với toàn bộ diện tích 249,4m^2 đất thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 161 ở địa chỉ tổ 44, phường N, quận L. Tôi nhận tặng cho quyền sử dụng đất với diện tích 249,4m^2 đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 843276 từ cha mẹ tôi hoàn toàn hợp pháp. Quyền sử dụng của tôi đối với lô đất này đã được Nhà nước ghi nhận từ ngày 08/01/2020. Tôi với vợ chồng ông V và bà L không có bất cứ quan hệ gì. Vợ chồng ông V và bà L không có quyền gì đối với diện tích đất 249,4m^2 mà tôi đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng.

Sau khi tôi được cha mẹ tôi tặng cho toàn bộ diện tích 249,4m^2 đã được chỉnh lý biến động cho tôi ngày 08/01/2020 tôi và vợ tôi là Lê Thị Thu H có ký kết với Chi nhánh Ngân hàng TMCP S tại thành phố Đà Nẵng Hợp đồng tín dụng số LD 2000800131/01 ngày 29/01/2021 để vay số tiền 900.000.000đ và Hợp đồng tín dụng số 202126198158 ngày 21/7/2021 để vay số tiền 650.000.000đ. Để đảm bảo cho hai Hợp đồng tín dụng trên vợ chồng tôi đã thế chấp cho Ngân hàng toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 7, tờ bản đồ số 161 tại địa chỉ tổ 44 phường N, quận L, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CR 843276 do UBND quận L, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 26/11/2019. Diện tích đất ở 200m^2, diện tích đất trồng cây lâu năm 49,4m^2, diện tích xây dựng 41,8m^2, diện tích sử dụng 41,8m^2. Mọi thủ tục thế chấp có qua Cơ quan công chứng nên phù hợp với pháp luật.

Từ các nội dung trên, tôi yêu cầu Hội đồng xét xử bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Võ Văn V bà Nguyễn Thị L.

Tôi không có ý kiến gì về kết quả thẩm định giá cũng như kết quả đo đạc đã tiến hành trước đây.

**** Tại Văn bản số 1186/CNLC ngày 21/6/2022 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại quận L trình bày:***

Về nguồn gốc sử dụng đất của hộ ông Trương Văn T và bà Lê Thị Thanh N: Do tự khai hoang sử dụng và có kê khai theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ tại thửa đất số 255, tờ bản đồ số 26, diện tích 246m^2, loại đất thổ cư.

Quá trình đo đạc thực tế, ông Trương Văn T và bà Lê Thị Thanh N sử dụng diện tích đất, diện tích nhà xây và được UBND phường N kiểm tra, xác nhận tại Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận ngày 24/10/2018 với nội dung: Nguồn gốc sử dụng đất tự khai phá sử dụng, thời điểm sử dụng đất và tạo lập tài sản: năm 2003; tình trạng tranh chấp: không, phù hợp với quy hoạch.

Trên cơ sở hiện trạng sử dụng đất của chủ sử dụng đất và xác nhận của UBND phường N theo thẩm quyền, hồ sơ của ông Trương Văn T và bà Lê Thị Thanh N đã được Chi nhánh L xác lập theo quy định tại khoản 2 Điều 20 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, đồng thời lập phiếu chuyển thông tin địa chính gửi đến Cơ quan thuế xác định nghĩa vụ tài chính theo thẩm quyền.

Sau khi hoàn thành việc nộp nghĩa vụ tài chính, hồ sơ được Chi nhánh L viết giấy chứng nhận gửi Phòng T nguyên và Môi trường quận kiểm tra điều kiện trình UBND quận L cấp Giấy chứng nhận số CR 843276 ngày 26/11/2019 cho ông Trương Văn thành và bà Lê Thị Thanh N, với diện tích đất ở 200m^2, diện tích đất trồng cây lâu năm 49,4m^2, diện tích xây dựng 41,8m^2, diện tích sử dụng 41,8m^2.

Ngày 02/12/2019 ông Trương Văn T và bà Lê Thị Thanh N tặng cho toàn bộ diện tích cho ông Trương Tấn T theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 8049 lập tại Văn phòng công chứng H.

Ngày 17/12/2019 đã được Chi nhánh L đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho ông Trương Tấn T tại Giấy chứng nhận số CR 843276 nêu trên. Chi nhánh L xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

**** Tại văn bản ngày 07/7/2022 Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP S trình bày:***

Ông Trương Tấn T và bà Lê Thị Thu H có phát sinh khoản vay tại Chi nhánh Ngân hàng TMCP S tại thành phố Đà Nẵng theo hợp đồng sau:

+ Hợp đồng tín dụng (không áp dụng cho phương thức hạn mức) số LD 2000800131 ngày 08/01/2020. Theo thoả thuận, sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng (không áp dụng cho phương thức hạn mức) số LD 2000800131/01 ngày 29/01/2021.

- Số tiền: 900.000.000đ với mục đích vay: nhận chuyển nhượng bất động sản, thời hạn vay: 300 tháng, thời điểm trả nợ: 08/01/2045.

+ Hợp đồng tín dụng (không áp dụng cho phương thức hạn mức) số 202126198158 ngày 21/7/2021.

- Số tiền: 650.000.000đ với mục đích vay: tiêu dùng, thời hạn vay: 120 tháng, thời điểm trả nợ: 22/7/2031.

Để đảm bảo số tiền vay của các hợp đồng tín dụng nêu trên ông Trương Tấn T và bà Lê Thị Thu H dùng tài sản của mình thế chấp vay vốn tại Ngân hàng, cụ thể như sau:

Toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 7, tờ bản đồ số 161 tại địa chỉ tổ 44 phường N, quận L, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CR 843276 số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 01260 do UBND quận L, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 26/11/2019. Diện tích đất ở 200m^2, diện tích đất trồng cây lâu năm 49,4m^2, diện tích xây dựng 41,8m^2, diện tích sử dụng 41,8m^2.

Hiện nay bất động sản trên đang xảy ra vụ việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn V, bà Nguyễn Thị L với ông Trương Văn T, bà Lê Thị Thanh N, ông Trương Tấn T, đồng thời tài sản này đang thế chấp tại Ngân hàng chúng tôi bảo lãnh cho khoản vay của ông Trương Tấn T và bà Lê Thị Thu H.

Do vậy Ngân hàng chúng tôi đề nghị như sau:

Ngân hàng TMCP S không có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ việc mà Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng đang giải quyết.

Sau khi ông Trương Tấn T nhận tặng cho quyền sử dụng đất này từ ông Trương Văn T và bà Lê Thị Thanh N theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 008049 ngày 02/12/2019 tại Văn phòng công chứng H, thành phố Đà Nẵng ông Trương Tấn T đã thế chấp bất động sản này cho Ngân hàng TMCP S theo hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 152 ngày 08/01/2020 tại phòng công chứng số 2 thành phố Đà Nẵng.

Bảo lãnh dân sự được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật không phát sinh tranh chấp giữa các bên có liên quan, vì vậy bên Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình.

Căn cứ theo điều 133.2 của Bộ luật dân sự năm 2015 kính đề nghị Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng bảo vệ quyền lợi cho Ngân hàng.

**** Đại diện Văn phòng công chứng Nguyễn Thị H (trước đây là Văn phòng công chứng H) trình bày:***

Hồ sơ công chứng "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" số công chứng 008049, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/12/2019 giữa bên tặng cho là ông Trương Văn T và bà Lê Thị Thanh N, bên nhận tặng cho là ông Trương Tấn T, hồ sơ tặng cho nêu trên được Văn phòng

công chứng H, nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Thị H thực hiện đúng trình tự công chứng theo quy định của pháp luật.

Văn phòng công chứng Nguyễn Thị H xin được vắng mặt trong suốt quá trình xét xử của Tòa án đối với vụ án dân sự nêu trên.

* Trong quá trình giải quyết vụ án Uỷ ban nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng và Uỷ ban nhân dân phường N, quận L, thành phố Đà Nẵng vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại chứng thư thẩm định giá ngày 13/12/2021 của Chi nhánh Công ty cổ phần thẩm định giá Sài Gòn có kết quả như sau:

- Giá đất ở là 12.100.000đ/m^2.

- Giá đất trồng cây lâu năm là 9.580.500đ/m^2.

- Giá trị đất của ông V và bà L đề nghị công nhận là 1.190.672.000đ.

- Giá trị đất còn lại sau khi trừ phần diện tích đất tranh chấp của ông T và bà N là 1.873.474.250đ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 63/2022/DS-ST ngày 03/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

- Căn cứ các điều 328 và 468 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 227, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị L đối với ông Trương Văn T, bà Lê Thị Thanh N và ông Trương Tấn T về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 843276 do UBND quận L cấp ngày 25/11/2019 đứng tên ông Trương Văn T và bà Lê Thị Thanh N đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận L đăng ký chỉnh lý biến động ngày 17/12/2019 đứng tên ông Trương Tấn T.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị L về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và mở lối đi"* đối với ông Trương Văn T, bà Lê Thị Thanh N và ông Trương Tấn T.

2.1. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Đơn xin chuyển nhượng đất" ngày 01/02/2000 giữa ông Trương Văn T, bà Lê Thị Thanh N và ông Võ Văn V, bà Nguyễn Thị L có hiệu lực pháp luật;

2.2. Ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng 103,4m^2 (trong đó 79,4m^2 đất ở và 24m^2 đất trồng cây lâu năm) nằm trong diện tích 249,4m^2 thuộc thửa đất số 7 tờ bản đồ số 161 tọa lạc tại địa chỉ tổ 44 phường N, quận L, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 843276 do UBND quận L cấp

cho ông Trương Văn T và bà Lê Thị Thanh N ngày 25/11/2019, đứng tên ông Trương Văn T và bà Lê Thị Thanh N đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận L đăng ký chỉnh lý biến động đứng tên ông Trương Tấn T ngày 17/12/2019. Diện tích đất ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị L sử dụng có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp nhà ông G và bà D;

- Phía Tây giáp nhà ông T;

- Phía Nam giáp nhà bà Nga;

- Phía Bắc giáp nhà ông Thiệu.

(Có sơ đồ kèm theo)

3. Chấp nhận yêu cầu của ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị L về việc *"mở lối đi"* đối với ông Trương Tấn T;

Mở lối đi cho ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị L chiều ngang 02m x chiều dài 6,82m = 14,5m^2. *(Có sơ đồ kèm theo)*.

Ông Trương Tấn T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý biến động đối với phần diện tích đất 117,9m^2 (phần được công nhận là 103,4m^2 và phần diện tích lối đi là 14,5m^2; trong đó 79,4m^2 đất ở và 38,5m^2 đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 7 tờ bản đồ số 161 tọa lạc tại địa chỉ tổ 44 phường N, quận L, thành phố Đà Nẵng đã giao cho ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị L sử dụng và mở lối đi cho ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị L. Trong trường hợp ông Trương Tấn T không thực hiện thì ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị L có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất đối với 117,9m^2 tại thửa đất số 7 tờ bản đồ số 161 tại địa chỉ tổ 44 phường N, quận L, thành phố Đà Nẵng.

4. Buộc ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị L phải thanh toán cho ông Trương Tấn T giá trị lối đi là 138.917.250đ và các khoản nghĩa vụ tài chính là 36.368.645đ, tổng cộng là 175.285.895 *(Một trăm bảy mươi lăm triệu hai trăm tám mươi lăm nghìn tám trăm chín mươi lăm đồng)*.

Kể từ ngày ông Trương Tấn T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

5. Hủy phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có số công chứng 008049 của Văn phòng Công chứng H đối với phần diện tích đất 117,9m^2 và Hủy một phần Hợp đồng thế chấp tài sản số 152 ngày 06/01/2020 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 152/01 ngày 21/7/202 giữa ông T và Ngân hàng TMCP S đối với diện tích đất 117,9m^2 của nhà đất do ông Trương Tấn T sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 843276 do UBND

quận L cấp cho ông Trương Văn T và bà Lê Thị Thanh N ngày 25/11/2019, chỉnh lý biến động đứng tên ông Trương Tấn T ngày 17/12/2019.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 16/8/2022 và ngày 18/8/2022, bị đơn ông Trần Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; đề nghị huỷ bản án sơ thẩm, xét xử lại theo đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa Phúc thẩm: Những người kháng cáo thay đổi nội dung kháng cáo; bị đơn ông Trần Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn đề nghị không chấp toàn bộ kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định; về tố tụng, án sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án dân sự đúng trình tự, thủ tục; về nội dung, án sơ thẩm xét xử đúng pháp luật. Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự và của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Các đương sự được triệu tập hợp lệ, tuy nhiên có một số đương sự vắng mặt không rõ lý do, theo đề nghị của các đương sự có mặt tại phiên tòa và của Kiểm sát viên, HĐXX thấy đây là phiên tòa được triệu tập lần thứ hai, các đương sự đều nhận được Giấy triệu tập hợp lệ, việc vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, nên thống nhất quyết định tiếp tục tiến hành phiên tòa.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét việc chuyển nhượng thửa đất các bên tranh chấp; HĐXX thấy rằng: nguyên 249,4m^2 đất, có số thửa 7, tờ bản đồ 161 tại tổ 44 phường N, quận L, thành phố Đà Nẵng có nguồn gốc là do vợ chồng ông Trương Văn T và bà Lê Thị Thanh N khai phá vào năm 1986. Ngày 01/02/2000 ông T, bà N viết Đơn xin chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị L có nội dung: *"Vợ Lê Thị Thanh N, chồng Trương Văn T, thường trú tổ 34, khối phố Nam Ô 2, H. Nay tôi làm đơn này trình lên quý cấp lãnh đạo, chính quyền địa phương quan tâm giúp đỡ vợ chồng tôi một việc như sau. Nay tôi có mảnh đất thuộc quyền sử dụng của tôi, có chuyển cho ông Võ Văn V, bà Nguyễn Thị L diện tích tích 102m^2 (kể cả đất chuồng heo) với giá tiền là 7.000.000 đồng (viết*

bằng chữ: Bảy triệu đồng chẵn). Vợ chồng tôi viết giấy này để làm bằng chứng. Không ai tranh chấp. Nếu có gì, vợ chồng tôi chịu trách nhiệm giữa pháp luật đã nhận đủ tiền như trên. Nếu vợ chồng tôi đổi ý thì đền gấp đôi. Nếu bên mua không mua thì mất tiền ”. Ngoài ra còn có các nội dung khác như: đối tượng chuyển nhượng, giá cả và phương thức thanh toán phù hợp với quy định tại điều 363 Bộ luật Dân sự 1995 cho nên thoả thuận này là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án, ông T bà N cho rằng đây là hợp đồng đặt cọc là không có căn cứ, bởi lẽ theo quy định tại khoản 1 Điều 363 Bộ luật Dân sự 1995 quy định: *“Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc các vật có giá trị khác (gọi là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng ”*. Trên thực tế, ngay sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao đủ tiền cho ông T bà N; ông V, bà L đã có đơn xin giao đất làm nhà trên phần diện tích đất nhận chuyển nhượng (kèm theo sơ đồ) và được UBND phường H xác nhận; nên không thể xem là hợp đồng đặt cọc.

[2.2] Xét quá trình sử dụng thửa đất các bên tranh chấp; HĐXX thấy rằng: Trong thời gian sinh sống tại nhà đất nhận chuyển nhượng ông V và bà L đã đóng thuế đất đầy đủ theo thông báo của Cơ quan thuế từ năm 2000 đến năm 2020 (chưa nộp các năm 2005; 2008 đến 2011; 2014 đến 2017, vì không có biên lai nộp thuế). Trong quá trình giải quyết phía bị đơn cung cấp một số đơn xác nhận thông tin của một số hộ dân với nội dung không thấy ông V và bà L sinh sống tại địa phương. Tuy nhiên, tại Đơn xin xác nhận nhà bị sụp do bão năm 2006 có xác nhận của UBND phường N thể hiện: *“ông Võ Văn V có nhà đang ở tại tổ 34 (năm 2000) tổ 32 (năm 2006) nay là tổ 44 phường N bị sụp hoàn toàn do cơn bão số 6...”;* trong danh sách nhà sụp hoàn toàn do bão số 6 tại phường N cũng có tên ông Võ Văn V. Đây chính là nguyên nhân ông V không thể ở tại địa phương trong một thời gian.

[2.3] Xét về hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng giữ các bên; HĐXX thấy rằng: tại thời điểm hai bên giao dịch, thì đất của ông T bà N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên chỉ viết giấy tay, nhưng ông V bà L đã giao đủ số tiền theo thoả thuận, ông T bà N đã nhận đủ số tiền là 7.000.000đ; ông V bà L đã làm nhà và ở trên đất đó mà ông T bà N không có ý kiến gì. Ngày 26/11/2019 ông T bà N được UBND quận L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 843276 với diện tích 249,4m2, có số thửa 07, tờ bản đồ số 161 tại tổ 44 phường N, quận L, thành phố Đà Nẵng. Theo quy định tại điểm b.2 mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/NQ-HĐTP ngày 10.8.2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì giao dịch chuyển nhượng phát sinh hiệu lực pháp luật chứ không vô hiệu do vi phạm về mặt hình thức như lời trình bày cũa bị đơn. Do vậy, toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T, bà Lê Thị Thanh N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm; HĐXX thấy rằng: quá trình thụ lý giải quyết vụ án, toà án cấp

sơ thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật; thu thập đầy đủ và xem xét, đánh giá toàn diện chứng cứ; áp dụng các quy định của pháp luật công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự giữa ông T bà N với ông V bà L là có căn cứ pháp luật. Các đương sự kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi đường lối giải quyết. vì vậy HĐXX phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T, bà Lê Thị Thanh N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S như quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ.

[4] Do kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T, bà Lê Thị Thanh N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S không được chấp nhận, nên 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;

1/ Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T, bà Lê Thị Thanh N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2022/DS-ST ngày 03/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ các điều 328 và 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 227, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị L đối với ông Trương Văn T, bà Lê Thị Thanh N và ông Trương Tấn T về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 843276 do UBND quận L cấp ngày 25/11/2019 đứng tên ông Trương Văn T và bà Lê Thị Thanh N đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận L đăng ký chỉnh lý biến động ngày 17/12/2019 đứng tên ông Trương Tấn T.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị L về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và mở lối đi"* đối với ông Trương Văn T, bà Lê Thị Thanh N và ông Trương Tấn T.

2.1. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Đơn xin chuyển nhượng đất" ngày 01/02/2000 giữa ông Trương Văn T, bà Lê Thị Thanh N và ông Võ Văn V, bà Nguyễn Thị L có hiệu lực pháp luật;

2.2. Ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng 103,4m^2 (trong đó 79,4m^2 đất ở và 24m^2 đất trồng cây lâu năm) nằm trong diện tích 249,4m^2 thuộc thửa đất số 7 tờ bản đồ số 161 tọa lạc tại địa chỉ tổ 44 phường N,

quận L, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 843276 do UBND quận L cấp cho ông Trương Văn T và bà Lê Thị Thanh N ngày 25/11/2019, đứng tên ông Trương Văn T và bà Lê Thị Thanh N đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận L đăng ký chỉnh lý biến động đứng tên ông Trương Tấn T ngày 17/12/2019. Diện tích đất ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị L sử dụng có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp nhà ông G và bà D;

- Phía Tây giáp nhà ông T;

- Phía Nam giáp nhà bà Nga;

- Phía Bắc giáp nhà ông Thiệu.

(Có sơ đồ kèm theo)

3. Chấp nhận yêu cầu của ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị L về việc *"mở lối đi"* đối với ông Trương Tấn T;

Mở lối đi cho ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị L chiều ngang 02m x chiều dài 6,82m = 14,5m^2. *(Có sơ đồ kèm theo).*

Ông Trương Tấn T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý biến động đối với phần diện tích đất 117,9m^2 (phần được công nhận là 103,4m^2 và phần diện tích lối đi là 14,5m^2; trong đó 79,4m^2 đất ở và 38,5m^2 đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 7 tờ bản đồ số 161 tọa lạc tại địa chỉ tổ 44 phường N, quận L, thành phố Đà Nẵng đã giao cho ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị L sử dụng và mở lối đi cho ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị L. Trong trường hợp ông Trương Tấn T không thực hiện thì ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị L có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất đối với 117,9m^2 tại thửa đất số 7 tờ bản đồ số 161 tại địa chỉ tổ 44 phường N, quận L, thành phố Đà Nẵng.

4. Buộc ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị L phải thanh toán cho ông Trương Tấn T giá trị lối đi là 138.917.250đ và các khoản nghĩa vụ tài chính là 36.368.645đ, tổng cộng là 175.285.895 *(Một trăm bảy mươi lăm triệu hai trăm tám mươi lăm nghìn tám trăm chín mươi lăm đồng).*

Kể từ ngày ông Trương Tấn T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

5. Hủy phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có số công chứng 008049 của Văn phòng Công chứng H đối với phần diện

tích đất 117,9m^2 và Hủy một phần Hợp đồng thế chấp tài sản số 152 ngày 06/01/2020 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 152/01 ngày 21/7/202 giữa ông T và Ngân hàng TMCP S đối với diện tích đất 117,9m^2 của nhà đất do ông Trương Tấn T sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 843276 do UBND quận L cấp cho ông Trương Văn T và bà Lê Thị Thanh N ngày 25/11/2019, chỉnh lý biến động đứng tên ông Trương Tấn T ngày 17/12/2019.

2/ Án phí: bị đơn ông Trần Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, mỗi đương sự là 300.000đ. Mỗi đương sự đã nộp 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 5048 ngày 25/8/2022 và số 5052 13/9/2022 của Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng. Ông Trần Văn T và Ngân hàng TMCP S đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (13/3/2023).

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, PHCTP, LT.*

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Trường