

Bản án số: 44/2019/DS-ST

Ngày: 16/10/2019

*V/việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất,  
công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà;  
tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất  
và tài sản gắn liền với đất; hủy chỉnh lý biến động”*

**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 sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Trần Hoài Sơn**

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà **Lê Thị Hồng**

Ông **Trương Công Khánh**

**- Thư ký phiên tòa:** Ông **Bùi Duy Đức** - 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 **Lương Thị Chung** - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2019/TLST-DS ngày 23/5/2019, về *“Tranh chấp quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở; tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; hủy chỉnh lý biến động”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2019/QĐXXST-DS ngày 09/8/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 41/2019/QĐ-ST ngày 30/8/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 52/2019/QĐ-ST ngày 30/9/2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Phan L** - sinh năm: 1973 và bà **Ngô Thị L** - Sinh năm: 1979. Cùng địa chỉ: Số 144 đường A, tổ 51, phường Hòa Khánh B, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. (Bà Lai ủy quyền cho ông Long tham gia tố tụng theo giấy ủy ngày 27/9/2018). Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông **Phan B** - sinh năm: 1976 và bà **Huỳnh Thị Tố N** - sinh năm: 1976. Cùng địa chỉ: Số 142/46 đường A, tổ 47, phường Hòa Khánh B, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

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

3.1. Ông **Phan L1** - sinh năm: 1925. Địa chỉ: Tổ 47, phường Hòa Khánh B, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

+ Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Láo: Ông **Phan Minh H** - sinh năm: 1957. Địa chỉ: Số 142 H01-10 đường A, tổ 51, phường Hòa Khánh B, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, (giấy ủy ngày 29/8/2018). Có mặt.

3.2. Bà **Phùng Thị K** - sinh năm: 1927. Địa chỉ: Tổ 47, phường Hòa Khánh B, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

3.3. Ông **Phan Minh Hùng** - sinh năm: 1957. Địa chỉ: Số 142 H01 - 10 đường A, tổ 51, phường Hòa Khánh B, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

3.4. Ủy ban nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: Trung tâm hành chính quận Liên Chiểu, số 168 đường Nguyễn Sinh S, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

4. Người làm chứng: Bà **Phan Thị L** - sinh năm: 1968. Địa chỉ: Tổ 47, phường Hòa Khánh B, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện gửi đến Tòa án, bản tự khai, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phan L trình bày:*

Nguyên trước đây sau khi lập gia đình, tôi đã được cha mẹ là cụ Phan L1 và cụ Phùng Thị K cho 01 mảnh đất có chiều rộng 4,5m x chiều dài 19m để xây dựng nhà ở. Thể hiện tại Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 21/12/2001, được cha mẹ nhờ em trai là ông Phan B viết và có các thành viên trong gia đình là ông Phan Minh H, ông Phan Bình cùng ký tên. Năm 2002, tôi và vợ là bà Ngô Thị L xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4, ở ổn định, có ranh giới riêng biệt và không có ai tranh chấp. Thời gian này, do các cụ chưa được nhà nước cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Hòa Vang cấp năm 1996 nên không thể tiến hành thủ tục tách thửa theo quy định. Đến ngày 25/12/2008, các cụ được UBND quận Liên Chiểu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 837345 có thửa đất số 68, tờ bản đồ số 147, diện tích 542m<sup>2</sup> đất ở và tài sản gắn liền trên đất là ngôi nhà 01 tầng, tường xây, mái ngói có diện tích xây dựng 278m<sup>2</sup>, tại địa chỉ tổ 40 (cũ), phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng trong đó có nhà, đất của chúng tôi. Đến ngày 08/01/2009, tại Phòng Tư pháp quận Liên Chiểu, các cụ với vợ chồng ông Phan B và bà Huỳnh Thị Tố N đã lập thủ tục tặng cho vợ chồng ông B và bà N toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nói trên theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 06. Ngày 02/02/2009, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Liên Chiểu đã chỉnh lý, biến động đứng tên ông Phan B và bà Huỳnh Thị Tố N. Sự việc xảy ra cha mẹ, chúng tôi và các người con

trong gia đình không hay biết. Nay cha mẹ và chúng tôi yêu cầu vợ chồng ông B và bà N đưa giấy tờ quyền sử dụng đất để làm thủ tục tách thửa cho chúng tôi nhưng vợ chồng ông B và bà N không giao, thì mới phát hiện vợ chồng ông B và bà N đã lừa dối cha mẹ giao toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông B và bà N trong đó có cả phần nhà đất của chúng tôi đang quản lý, sử dụng.

Xét thấy hợp đồng tặng cho lập ngày 08/01/2009 tặng cho toàn bộ nhà, đất cho vợ chồng ông B và bà N là xâm phạm đến quyền lợi, ích hợp pháp của chúng tôi. Vì vậy, chúng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Công nhận lô đất có diện tích đất 91m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền trên đất là 01 ngôi nhà có 05 phòng, 01 phòng tắm và 02 toilet, diện tích xây dựng và diện tích sử dụng 62,85m<sup>2</sup> tọa lạc tại thửa đất số 68, tờ bản đồ số 147, địa chỉ tổ 47 (40 cũ), phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của chúng tôi;

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Phan L1, bà Phùng Thị K với ông Phan B, bà Huỳnh Thị Tố N ngày 08/01/2009;

- Hủy phần chỉnh lý biên động ngày 02/02/2009 đứng tên ông Phan B, bà Huỳnh Thị Tố N trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 837345 ngày 25/12/2008.

***\* Bị đơn ông Phan B, bà Huỳnh Thị Tố N đã được triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án để giải quyết và cũng không có ý kiến phản hồi.***

***\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày như sau:***

***+ Tại đơn trình bày ngày 19/6/2018 có tại hồ sơ vụ án cụ Phan L1 trình bày như sau:***

Vợ chồng cụ có nhà, đất tại tổ 40 (47 mới), phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, được UBND quận Liên Chiểu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 837345 ngày 25/12/2008. Vợ chồng cụ đã cho con trai thứ hai là ông Phan L một phần diện tích đất phía sau nhà với tổng diện tích 90m<sup>2</sup> (rộng 4,5m x dài 20m), cho con trai út là ông Phan B là 295m<sup>2</sup>, còn lại nhà đất phía trước vợ chồng cụ đang ở có diện tích 157,5m<sup>2</sup> (nhà rộng 4,5m x dài 9m, phần hiên ngang 6m, sân ngang 7m) và sau này nếu vợ chồng cụ chết thì phần nhà đất này sẽ được dùng làm nhà thờ tổ tiên.

Vào ngày 08/01/2009, vợ chồng ông Phan B và bà Huỳnh Thị Tố N nói với vợ chồng cụ ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho vợ chồng ông B và bà N. Thời điểm này vợ chồng cụ đã già yếu, không biết chữ, không đọc được, nghe không rõ và cũng không được người đại diện của cơ quan nhà nước đọc kỹ nội dung tặng cho, vợ chồng cụ nghĩ rằng ông B yêu cầu cho phần đất

295m<sup>2</sup> phía sau nhà nên đã ký vào hợp đồng tặng. Không ngờ vợ chồng ông B đã lừa vợ chồng cụ tặng cho toàn bộ nhà và đất có diện tích 542m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 837345 do UBND quận Liên Chiểu cấp vào ngày 25/12/2008 (bao gồm luôn phần nhà đất của vợ chồng cụ đang ở và phần đất đã cho ông L). Trên cơ sở hợp đồng tặng cho, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Liên Chiểu chỉnh lý, biến động sang tên ông B và bà N toàn bộ nhà đất ngày 02/02/2009. Như vậy, hợp đồng trên được lập trái với ý chí của vợ chồng cụ. Vì vậy, cụ đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L và bà L.

Đến ngày 05/10/2018, cụ Phan L1 có yêu cầu độc lập đối với bị đơn ông Phan B và bà Huỳnh Thị Tố N như sau:

- Yêu cầu vợ chồng ông B và bà N trả lại cho vợ chồng cụ diện tích nhà đất là 157m<sup>2</sup> tại thửa đất số 68, tờ bản đồ số 147, địa chỉ tổ 47, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 837345 được UBND quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 25/12/2008;

- Hủy hợp đồng tặng cho giữa vợ chồng cụ với vợ chồng ông Phan B và bà Huỳnh Thị Tố N lập ngày 08/01/2009, chứng thực số 06 tại Phòng Tư pháp quận Liên Chiểu;

- Hủy phần đăng ký chỉnh lý, biến động sang tên cho vợ chồng ông Phan B và bà Huỳnh Thị Tố N ngày 02/02/2009 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 837345 ngày 25/12/2008.

**+ Cụ Phùng Thị K đã được triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án để giải quyết và cũng không có ý kiến phản hồi.**

**+ Ông Phan Minh H trình bày tại bản tự khai, biên bản hòa giải ngày 04/10/2018 và tại phiên tòa như sau:**

Ngày 06/12/1996, cha mẹ tôi là cụ Phan L1 và cụ Phùng Thị K được UBND huyện Hòa Vang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại tờ bản đồ số 13, thửa đất số 204b. Đến ngày 25/12/2008, cha mẹ tôi được UBND quận Liên Chiểu cấp đổi với diện tích 542m<sup>2</sup>, tại địa chỉ tổ 47, phường Hòa Khánh Bắc quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng; tài sản gắn liền trên đất là ngôi nhà cấp 4 có diện tích xây dựng là 278,5m<sup>2</sup>, kết cấu tường xây, mái ngói, một tầng (gồm 02 gian nhà, gian nhà phía trước có diện tích 157m<sup>2</sup> do cha mẹ đang quản lý, sử dụng, còn gian nhà phía sau có diện tích 121,5m<sup>2</sup>).

Nguyên trước đây năm 2001, đối với diện tích đất này cha mẹ đã phân chia cho ông Phan L diện tích đất 90m<sup>2</sup>; ông Phan B 295m<sup>2</sup> (bao gồm phần gian nhà phía sau diện tích 121,5m<sup>2</sup>); còn diện tích cha mẹ quản lý, sử dụng là gian nhà đất phía trước 157m<sup>2</sup> để làm nhà thờ cúng tổ tiên. Đến ngày 25/5/2017, tôi mới được biết toàn bộ diện tích đất 542m<sup>2</sup> tại địa chỉ tổ 47, phường Hòa Khánh Bắc quận Liên Chiểu, thành

phố Đà Nẵng đã được đăng ký chỉnh lý biến động sang tên ông Phan B và bà Huỳnh Thị Tố N. Do vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phan L và bà Ngô Thị L yêu cầu ông Phan B và bà Huỳnh Thị Tố N trả lại phần diện tích 90m<sup>2</sup> của cha mẹ đã chia cho ông Phan L thì tôi đồng ý.

Đối với phần diện tích 157m<sup>2</sup> (gian nhà phía trước mà cha mẹ đang quản lý, sử dụng) đề nghị Tòa án buộc ông Phan B và bà Huỳnh Thị Tố N trả lại cho cha mẹ là cụ Phan L và cụ Phùng Thị K.

**+ *Tại văn bản số 77/UBND-PTP ngày 23/01/2019 của UBND quận Liên Chiểu trình bày có nội dung:***

Ngày 08/01/2009, thực hiện ủy quyền của Chủ tịch UBND quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, Phòng Tư pháp quận Liên Chiểu đã thực hiện chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho là ông Phan L1, bà Phùng Thị K với bên được tặng cho là ông Phan B, bà Huỳnh Thị Tố N. Qua kiểm tra hồ sơ thực tế, đối chiếu với các quy định pháp luật liên quan đến hợp đồng dân sự thì thấy:

1. Cơ sở pháp lý thực hiện hợp đồng chứng thực là đúng: Quy định tại Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực.

2. Thẩm quyền chứng thực đối với hợp đồng trên là đúng: Người thực hiện chứng thực là bà Nguyễn Thị Mận, chức vụ: Phó trưởng Phòng Tư pháp quận Liên Chiểu được ủy quyền của Chủ tịch UBND quận Liên Chiểu.

3. Trình tự, thủ tục chứng thực hợp đồng đảm bảo đúng quy định:

- Người yêu cầu chứng thực ghi phiếu yêu cầu chứng thực theo mẫu quy định, xuất trình giấy tờ tùy thân và giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản. Trong việc thực hiện hợp đồng, giao dịch thì người yêu cầu chứng thực phải thực hiện phiếu yêu cầu chứng thực hiện hợp đồng, giao dịch. Cụ thể, ngày 08/01/2009 việc ông L và bà K đã có yêu cầu chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Phiếu yêu cầu chứng thực thể hiện “nội dung yêu cầu chứng thực”: Cha mẹ cho con toàn bộ tài sản nhà đất” do bà Phùng Thị K (người yêu cầu chứng thực) đã ký;

- Người thực hiện chứng thực tiếp nhận, đã kiểm tra giấy tờ bản chính và bản sao của người yêu cầu chứng thực xuất trình đúng, hợp lệ và đầy đủ, cơ quan thực hiện chứng thực thụ lý;

- Người thực hiện việc đã kiểm tra xác định tại thời điểm thực hiện ký kết hợp đồng, các bên đầy đủ năng lực hành vi dân sự, xét thấy hợp đồng đã được soạn thảo không trái với pháp luật, đạo đức xã hội, người thực hiện chứng thực (bà Nguyễn Thị M) tiến hành thực hiện việc chứng thực.

- Trước khi thực hiện việc chứng thực người thực hiện chứng thực (bà Nguyễn Thị M) đã yêu cầu các bên đọc lại hợp đồng, sau khi các bên đã đọc lại và chuẩn bị ký kết hợp đồng, người được giao thẩm quyền chứng thực hỏi thêm một lần nữa về việc có đồng ý cho toàn bộ hay một phần tài sản như hợp đồng đã thể hiện hay không. Khi đã xác nhận lần cuối nếu không có gì thay đổi, sửa đổi, bổ sung trong hợp đồng thì các bên ký tắt vào từng trang của hợp đồng, trang cuối phải ký đầy đủ và đóng dấu vào hợp đồng.

- Tại lời chứng của người thực hiện chứng thực đã ghi rất rõ và đảm bảo đúng quy định: Thời điểm giao kết hợp đồng, địa điểm chứng thực, năng lực hành vi dân sự của các bên, nội dung thỏa thuận của các bên, chữ ký của các bên.

Trên cơ sở đã nêu ở trên việc chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho là ông Phan Láo, bà Phùng Thị Ký với bên được tặng cho là ông Phan B, bà Huỳnh Thị Tố N là đúng với quy định của pháp luật.

***\* Người làm chứng bà Phan Thị L trình bày như sau:***

Tôi là con của cụ Phan L1 và cụ Phùng Thị K. Năm 2001, các cụ có cho ông Phan L một phần diện tích đất khoảng 90m<sup>2</sup>, năm 2002 vợ chồng ông L xây nhà cấp 4 được chia thành 05 phòng, 02 phòng vệ sinh và 01 phòng tắm, có diện tích xây dựng và diện tích sử dụng 62,85m<sup>2</sup> trên diện tích đất thực tế đo đạc là 91m<sup>2</sup>. Hiện nay nhà đất đã có ranh giới riêng biệt.

Nay vợ chồng ông L khởi kiện vợ chồng ông Phan B về việc công nhận diện tích nhà đất nói trên thì chúng tôi đề nghị Tòa án công nhận theo diện tích nhà đất thực tế.

***\* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm đối với vụ án như sau:***

+ Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án và thành phần Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với các đương sự từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử về cơ bản các đương sự và người tham gia tố tụng khác đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của mình. Đối với bị đơn ông B, bà N; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như: Cụ K, UBND quận Liên Chiểu vắng mặt tại phiên tòa không có lý do là thực hiện chưa đúng nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, Điều 73 BLTTDS.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của cụ Phan L1 về việc buộc vợ chồng ông B, bà N trả lại diện tích nhà đất 157,5m<sup>2</sup> tại thửa 68, tờ bản đồ 147 tại địa chỉ tổ 47, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, TP Đà Nẵng tại giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số AN 837345 ngày 25/12/2008; Hủy hợp đồng tặng cho giữa bên tặng cho cụ L, cụ K và bên nhận tặng cho ông B, bà N lập ngày 08/01/2009, chứng thực tại Phòng tư pháp quận Liên Chiểu; Hủy phần chỉnh lý biến động sang tên cho vợ chồng ông B, bà N vào ngày 02/02/2008 tại giấy chứng nhận số AN 837345 ngày 25/12/2008.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn L và bà Ngô Thị L đối với ông Phan B và bà Huỳnh Thị Tố N.

- Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 91m<sup>2</sup> và ngôi nhà có diện tích 62,85 m<sup>2</sup> thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Phan L, bà Ngô Thị L.

- Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho cụ Phan L và cụ Phùng Thị K và bên nhận tặng cho ông Phan B và bà Huỳnh Thị Tố N.

- Hủy một phần chỉnh lý biến động sang tên cho vợ chồng ông B, bà N vào ngày 02/02/2008 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AN 837345 cấp ngày 25/12/2018 liên quan đến phần nhà, đất được công nhận cho ông Phan L, bà Ngô Thị L.

Ông L, bà L có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà theo quy định của pháp luật.

Ghi nhận ý kiến của ông L, bà L về việc tự nguyện chịu án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; sau khi nghe các đương sự trình bày ý kiến và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm đối với vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Phan B và bà Huỳnh Thị Tố N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị K và UBND quận Liên Chiểu đã được tổng đạt hợp lệ nhưng tại phiên tòa vắng mặt. Căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan L và bà Ngô Thị L, thì thấy:

Ngày 06/12/1996, vợ chồng cụ Phan L1 và cụ Phùng Thị K được UBND huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 204b, tờ bản đồ số 13. Quá trình sử dụng, các cụ đã chuyển nhượng một phần diện tích đất cho nhiều người. Đến ngày 25/12/2008, các cụ được UBND quận Liên

Chiều, thành phố Đà Nẵng cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 837345, có thửa đất số 68, tờ bản đồ số 147, địa chỉ tổ 40 (47 mới), phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng có diện tích 542m<sup>2</sup> đất ở và tài sản gắn liền với đất là quyền sở hữu nhà ở có diện tích xây dựng là 278,5m<sup>2</sup>, kết cấu tường xây, mái ngói, một tầng. Ngày 25/12/2008, các cụ đã làm thủ tục tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông Phan Bình và bà Huỳnh Thị Tố Nga theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 06, ngày 08/01/2009. Ngày 02/02/2009, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đã chỉnh lý, biên động đứng tên ông Phan B và bà Huỳnh Thị Tố N.

Trước khi được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 837345 ngày 06/12/1996, thì vợ chồng cụ L1 và cụ K đã phân chia cho là ông Phan L phần diện tích đất theo đơn xin nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2001 có diện tích 66,5m<sup>2</sup> (rộng 3,5m x dài 19m), có sự chứng kiến và ký tên của các con gồm ông Phan Minh H, ông Phan B, ông Phan L.

Năm 2002, vợ chồng ông Phan L và bà Ngô Thị L xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 trên diện tích đất được cho có diện tích xây dựng và diện tích sử dụng là 62,85m<sup>2</sup>, kết cấu tường xây, mái tôn, nền gạch men, có 05 phòng, 01 phòng tắm và 02 toilet. Nhà đất có ranh giới là hàng rào ở dưới móng gạch và trên lưới B40, được tách biệt với diện tích đất còn lại mà hiện nay vợ chồng ông B và bà N đang sở hữu, sử dụng.

Mặc dù, việc cụ L1 và cụ K cho tặng ông L quyền sử dụng đất là vi phạm về thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất như chỉ bằng giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực theo quy định. Tuy nhiên, tại đơn xin nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2001 thể hiện có sự đồng ý của vợ chồng cụ L1 và cụ K cùng các con là ông H, ông L, ông B. Sau khi được cho đất, năm 2002 vợ chồng ông L và bà L xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 có diện tích xây dựng và diện tích sử dụng 62,85m<sup>2</sup>, kết cấu tường xây, mái tôn nền gạch men, có 05 phòng, 01 phòng tắm và 02 toilet trên diện tích đất được tặng cho, nhưng xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích đất là 91m<sup>2</sup>, nhà đất có ranh giới riêng biệt. Sau khi xây dựng nhà, vợ chồng ông L và bà L cho thuê trọ, việc sử dụng công khai, ổn định, vợ chồng cụ L1 và cụ K cùng các người con trong gia đình đều biết, thừa nhận và không ai có ý kiến gì. Quá trình giải quyết vụ án, cụ L1 và ông H cũng như người làm chứng là bà Phan Thị L xác nhận việc cho ông L đất và vợ chồng ông Long có xây dựng nhà là đúng và đề nghị Tòa án công nhận nhà đất cho vợ chồng ông L. Còn bị đơn ông B trong quá trình giải quyết tại UBND phường Hòa Khánh Bắc cũng đã thừa nhận tại biên bản giải quyết đơn khiếu nại ngày 06/7/2011 việc cụ L1 và cụ K có cho ông L một phần diện tích đất tại thửa đất số 68, tờ bản đồ số 147, địa chỉ tổ 40, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, mà vợ chồng ông được nhận tặng cho toàn bộ và không tranh chấp đối với diện tích này, nhưng không đồng ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L và

bà L làm thủ tục tách thửa. Việc cụ L1 và cụ K lập hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/01/2009 cho vợ chồng ông B và bà N, trong đó có phần diện tích đất đã cho ông Long và ngôi nhà của vợ chồng ông L và bà L xây dựng là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông L và bà L. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L và bà L là có cơ sở, được Hội đồng xét xử chấp nhận, cần công nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất có diện tích 91m<sup>2</sup> và phần tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà có diện tích xây dựng và diện tích sử dụng 62,85m<sup>2</sup>, kết cấu: tường xây, nền gạch men, mái tôn tọa lạc tại thửa đất số 68, tờ bản đồ số 147, địa chỉ tổ 40 (tổ 47 mới), phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông Phan L và bà Ngô Thị L; Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa cụ Phan L1, cụ Phùng Thị K và ông Phan B, bà Huỳnh Thị Tố N ngày 08/01/2009; Hủy một phần chỉnh lý, biến động đứng tên ông Phan B và bà Huỳnh Thị Tố N tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 837345 ngày 25/12/2008 đối với phần tài sản được công nhận quyền sở hữu, sử dụng cho ông Phan L và bà Ngô Thị L.

[2.2] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Phan L1, thì thấy:

Tại phiên tòa, ông Phan Minh H là người đại diện theo ủy quyền của cụ L1 đã rút toàn bộ yêu cầu độc lập và không yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết. Xét thấy, việc rút yêu cầu của ông H là tự nguyện. Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập cụ L1. Cụ L1 có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan B và bà Huỳnh Thị Tố N phải chịu là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng tại phiên tòa ông Phan L và bà Ngô Thị L tự nguyện chịu khoản án phí dân sự sơ thẩm thay cho ông Bình và bà Nga. Hội đồng xét xử xét thấy chấp nhận sự nguyện của ông L và bà L, nên ông L và bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng).

[4] Về chi phí thẩm định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ: Tại phiên tòa, ông Phan L và bà Ngô Thị L tự nguyện chịu khoản chi phí thẩm định giá 4.000.000đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000397 ngày 28/8/2018 của Công ty cổ phần thẩm định giá BTC VALUE - Chi nhánh Đà Nẵng và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 200.000đồng (đã nộp và đã chi).

[5] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào: - các Điều 227, 228, 244 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; các Điều 158, 166 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan L và bà Ngô Thị L đối với ông Phan B và bà Huỳnh Thị Tố N về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở; tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hủy chỉnh lý biến động”.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của cụ Phan L1 về việc yêu cầu ông Phan B và bà Huỳnh Thị Tố N trả lại cho cụ Phan L1 và cụ Phùng Thị K tài sản gồm: Nhà và đất có diện tích 157m<sup>2</sup> tại thửa đất số 68, tờ bản đồ số 147 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 837345 ngày 25/12/2008; Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa cụ Phan L1, cụ Phùng Thị K và ông Phan B, bà Huỳnh Thị Tố N ngày 08/01/2009; Hủy một phần chỉnh lý, biến động đứng tên ông Phan B và bà Huỳnh Thị Tố N tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 837345 ngày 25/12/2008.

Tuyên xử:

1. Công nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất có diện tích 91m<sup>2</sup> và phần tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà có diện tích xây dựng và diện tích sử dụng 62,85m<sup>2</sup>, kết cấu: tường xây, nền gạch men, mái tôn; có tứ cận: hướng đông giáp với thửa đất số 68, hướng tây giáp đường bê tông K142 Âu Cơ, hướng nam giáp nhà K142/46 Âu Cơ; hướng bắc giáp nhà K142/50 Âu Cơ, tọa lạc tại thửa đất số 68, tờ bản đồ số 147, địa chỉ tổ 40 (tổ 47 mới), phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Phan L và bà Ngô Thị L. (Có sơ đồ kèm theo).

Ông Phan L và bà Ngô Thị L được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Phan L1 và bà Phùng Thị K với ông Phan B và bà Huỳnh Thị Tố N được Phòng Tư pháp quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng chứng thực số 06, ngày 08/01/2009 vô hiệu một phần đối với phần tài sản được công nhận quyền sở hữu và sử dụng của ông Phan L và bà Ngô Thị L.

4. Hủy một phần chỉnh lý, biến động đứng tên ông Phan B và bà Huỳnh Thị Tố N vào ngày 02/02/2009 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 837345 ngày 25/12/2008 của UBND quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đối với phần tài sản được công nhận quyền sở hữu, sử dụng của ông Phan L và bà Ngô Thị L.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan L và bà Ngô Thị L phải chịu là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng).

6. Về chi phí thẩm định giá và xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Phan L và bà Ngô Thị L tự nguyện chịu chi phí thẩm định giá 4.000.000đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000397 ngày 28/8/2018 của Công ty cổ phần thẩm định giá BTC VALUE - Chi nhánh Đà Nẵng và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 200.000đồng (đã nộp và đã chi).

7. Án xử công khai sơ thẩm các đương có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận (hoặc niêm yết) trích sao bản án.

Trong 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị 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./.

**Nơi nhận:**

- VKSND TP Đà Nẵng;
- Cục THADS Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Trần Hoài Sơn**















**Nơi nhận:**

- VKSND TPĐN;
- Cục THADS TPĐN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa**

**Thái Thị Phi Yên**











