

**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: 212/2024/DS-PT

Ngày: 26/6/2024

V/v: “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở; công nhận nhà và đất”

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 **Phạm Văn Hợp**

Các Thẩm phán: ông **Phạm Tồn**

ông **Trần Đức Kiên**

- Thư ký phiên tòa: bà **Văn Thị Mỹ Thảo**; Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

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

Ngày 22 tháng 6 năm 2024, 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 266/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở; công nhận nhà và đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/HC-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1127/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Nguyễn Quang Đ, sinh năm 1985; địa chỉ: phòng F chung cư Đ, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1996; địa chỉ: tầng F, tòa nhà T, B đường N, phường V, quận T, thành phố Đà Nẵng (theo Giấy ủy quyền ngày 22/9/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Đặng Văn V, Luật sư V2 thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ; địa chỉ: tầng F tòa nhà T, B đường N, phường V, quận T, thành phố Đà Nẵng.

- **Bị đơn:** bà Hồ Thị B1, sinh năm 1976; địa chỉ: thôn G, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Ly L, sinh năm 1993; địa chỉ: phòng F chung cư Đ, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng.

2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1994 và bà Nhân Thị Thanh P, sinh năm 1993; cùng địa chỉ: K đường Ô, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Võ Thị Minh L1, sinh năm 1962; địa chỉ: tổ A phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng (theo Giấy ủy quyền ngày 16/11/2021 và ngày 18/11/2021).

3. Bà Hồ Thị L2, sinh năm 1968; địa chỉ: số B đường L, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng.

4. Ông Trà S, sinh năm 1967 và bà Trần Thị L3, sinh năm 1968; cùng địa chỉ: K đường T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

5. Ông Đặng Văn C, sinh năm 1955; địa chỉ: số G đường T, phường P, quận H, thành phố Đà Nẵng; địa chỉ liên lạc: C đường D, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng.

6. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ; địa chỉ: Trung tâm Hành chính thành phố Đ, số B đường T, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Văn H - chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ1 tại quận L (theo Giấy ủy quyền số: 120/GUQ-STNMT ngày 06/9/2023 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ).

7. Văn phòng C1; địa chỉ: B đường L, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng.

8. UBND phường H; địa chỉ: số C đường T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 25/6/2021 và những lời khai kế tiếp, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Vào ngày 22/6/2020, nguyên đơn cùng vợ là bà Trần Thị Ly L đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, với bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T và bà Nhân Thị Thanh P tại Văn phòng

công chứng Trần Văn H1, thành phố Đà Nẵng. Nhà và đất trên có địa chỉ tại: Kiệt A đường T, tổ E phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 049443 ngày 31/5/2016. Trước khi quyết định mua nhà, đất, ông Nguyễn Quang Đ có đến xem và nhận nhà nhưng thấy có người ở trong đó thì ông T nói là nhà đang cho thuê. Vì lúc đó, ông Đ cũng chưa có nhu cầu sử dụng đồng thời sau đó thì dịch Covid bùng phát nên cũng không có ý kiến gì. Sau khi hết dịch ông Đ có đến để sửa chữa thì có một người tên là S và một số người khác nói nhà, đất này là của họ và không cho ông Đ tiến hành sửa chữa. Ngày 15/01/2021, ông Nguyễn Quang Đ có làm đơn gửi lên UBND phường H giải quyết, đồng thời ngày 18/01/2021, bà Hồ Thị B1 cũng có đơn kiến nghị và cho rằng đây là nhà đất của bà. Nhận thấy, việc bị đơn bà Hồ Thị B1 cho rằng nhà và đất này là của bà B1 nhưng lại không có giấy tờ pháp lý là không có căn cứ. Trong khi nguyên đơn đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng hợp pháp theo quy định của pháp luật. Nay, ông Nguyễn Quang Đ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Hồ Thị B1 phải trả lại nhà và đất tại thửa đất số 198, tờ bản đồ số 86, địa chỉ: Kiệt A đường T phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 31/5/2016 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 049443.

Đối với các yêu cầu phản tố và phản tố bổ sung của phía bị đơn thì nguyên đơn ông Nguyễn Quang Đ hoàn toàn không đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết không chấp nhận các yêu cầu phản tố này của bị đơn. Về kết quả thẩm định giá và kết quả đo đạc của cơ quan chuyên môn, phía nguyên đơn đã được Tòa án thông báo về các kết quả này, nguyên đơn đồng ý với các kết quả đó đề nghị Tòa án căn cứ vào kết quả này làm cơ sở giải quyết vụ án.

- **Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Nguyễn Thị Bích D trình bày:** Nguyên trước đây vào năm 2010, bà B1 cùng chị gái là Hồ Thị L2 có cùng nhau nhận chuyển nhượng của ông Trà S và bà Trần Thị L3 nhà và đất (có diện tích 100m²) tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại tổ A, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng (nay là Kiệt A đường T, tổ E, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng). Việc nhận chuyển nhượng này được lập thành “*Giấy mua bán nhà và đất*” được ký kết vào ngày 23/9/2010. Đến ngày 28/9/2010, bà B1 cùng vợ chồng ông S, bà L3 đến Phòng C2, thành phố Đà Nẵng để ký kết Hợp đồng ủy quyền. Theo hợp đồng này thì bà B1 được thay mặt và nhân danh vợ chồng ông S, bà L3 làm các thủ tục xin cấp và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhận tiền đền bù đất nếu có giải tỏa đối với nhà đất nói trên, ... nhưng bản chất đây chính là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa các bên. Nguồn gốc nhà đất ban đầu thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu của ông Võ Văn V1, sau đó ông V1 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Trà S và bà Trần Thị L3 vào năm 2001. Đến năm 2010, thì vợ chồng ông S, bà L3 tiếp tục chuyển nhượng lại cho bà B1 và bà Hồ Thị L2. Sau khi nhận chuyển nhượng thì gia đình bà B1 đã dọn vào ở và sinh sống tại nhà đất trên từ đó cho đến nay đã hơn 10 năm và không xảy ra tranh chấp gì với ai. Đến khoảng đầu

năm 2021, bà B1 nhận được điện thoại từ ông Nguyễn Quang Đ về việc yêu cầu bà bàn giao nhà đất lại cho ông vì ông cho rằng đây là nhà đất mà ông đã nhận chuyển nhượng nên được phép quản lý, sử dụng. Bà B1 hoàn toàn không biết lý do vì sao nhà đất mà bà cùng chị ruột là bà Hồ Thị L2 nhận chuyển nhượng từ ông Trà S và bà Trần Thị L3 nhưng nay lại bị ông Đ yêu cầu bàn giao. Sau khi tìm hiểu thì được biết nhà đất mà hai chị em bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông S, bà L3 vào năm 2010 nay đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 049443 cho ông Đặng Văn C vào ngày 31/5/2016. Bà Hồ Thị B1 và bà Hồ Thị L2 đã nhận chuyển nhượng nhà đất hợp pháp từ vợ chồng ông Trà S, bà Trần Thị L3 và trực tiếp quản lý sử dụng đã hơn 10 năm nay. Việc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn C đối với nhà đất của hai bà là không đúng với quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của phía bị đơn nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời bị đơn có các yêu cầu phản tố và phản tố bổ sung đề nghị Tòa án giải quyết như sau: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở giữa bà Hồ Thị B1 và bà Hồ Thị L2 với vợ chồng ông Trà S, bà Trần Thị L3 vào năm 2010 đối với nhà và đất thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 10 (nay là thửa đất số 198, tờ bản đồ số 86) tọa lạc tại kiệt A đường T, tổ E phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng là hợp pháp. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 049443 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp cho ông Đặng Văn C vào ngày 31/5/2016, vào sổ cấp GCNQSDĐ: số: CTS 97933. Hủy chỉnh lý biên động được Chi nhánh Văn phòng đất đai quận L xác nhận ngày 28/5/2018 đứng tên ông Nguyễn Văn T, bà Nhân Thị Thanh P và xác nhận ngày 02/7/2020 đứng tên ông Nguyễn Quang Đ và bà Trần Thị Ly L. Tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nhân Thị Thanh P với ông Nguyễn Quang Đ, bà Trần Thị Ly L được Văn phòng C1, chứng thực ngày 22/6/2020, số công chứng: 002224, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Công nhận nhà và đất thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 10 (nay là thửa đất số 198, tờ bản đồ số 86) tọa lạc tại tổ E phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng là tài sản thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của bà Hồ Thị B1 và bà Hồ Thị L2.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ **Bà Hồ Thị L2 trình bày:** Bà là chị gái của bà Hồ Thị B1. Bà thống nhất như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Theo bà lúc hai chị em mua thì đất đã có nhà, mua xong thì hai chị em cho thuê, bà chưa từng thấy một cơ quan chức năng nào xuống để đo đạc làm giấy tờ đất gì cả. Bà chỉ biết là hai chị em bà mua đất hợp pháp và quản lý sử dụng từ đó đến nay đã một thời gian dài mà không có ai tranh chấp gì. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang Đ về việc buộc chị em bà phải trả lại nhà đất thửa đất số 198, tờ bản đồ số 86, tọa lạc tại tổ E phường

H, quận L, thành phố Đà Nẵng và đề nghị Tòa chấp nhận toàn bộ các yêu cầu phản tố của bà Hồ Thị B1 để bảo vệ quyền lợi chính đáng cho hai chị em bà.

+ **Người đại diện theo ủy quyền của ông** Nguyễn Văn T **và bà** Nhân Thị Thanh P **là bà** Võ Thị Minh L1 **trình bày:** Vào ngày 22/6/2020, ông Nguyễn Văn T và bà Nhân Thị Thanh P có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Vì vậy về thủ tục chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Quang Đ và bà Trần Thị Ly L là hoàn toàn đúng luật. Vì vậy, bà yêu cầu xem xét và giải quyết theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được ký tại Phòng Công chứng Trần Văn H1.

+ **Người đại diện theo ủy quyền của** Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ **trình bày tại Công văn số: 1370/CNLC-ĐKGCN ngày 17/7/2023:** Về nguồn gốc sử dụng đất và quá trình giải quyết cấp Giấy chứng nhận: Về nguồn gốc sử dụng: Theo Đơn xin giao đất sử dụng làm nhà ở với diện tích 60m² có xác nhận của UBND phường H ngày 20/7/2001, thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 10, diện tích 878m² do UBND xã đứng tên kê khai theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ. Qua kiểm tra đo đạc thực địa, ông Đặng Văn C sử dụng đất với diện tích 99,4m², tăng 39,4m² so với hồ sơ xin giao đất và được UBND phường H do tự khai hoang thêm phía sau nhà theo Biên bản xác minh ngày 28/4/2016. Diện tích xây dựng 82,1m² được UBND phường H tại Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận (Mẫu 04a/ĐK) thời điểm tạo lập tài sản là vào năm 2001, không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch. Theo đó, căn cứ theo khoản 2, Điều 20 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, hồ sơ của ông Đặng Văn C được Chi nhánh Liên Chiểu xác lập với diện tích thực tế sử dụng là 99,4m², đồng thời lập phiếu chuyển thông tin địa chính gửi Chi cục T2 xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định. Ngày 25/5/2016, Chi cục Thuế quận T2 có Thông báo số: 3276/TB-C CCT về tổng hợp các khoản nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất. Theo đó, ông Đặng Văn C đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo Giấy nộp tiền vào Ngân hà sách nhà nước ngày 27/5/2016 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn quận L. Đến ngày 31/5/2016, ông Đặng Văn C được Sở T thành phố cấp Giấy chứng nhận số CD 049443 thuộc thửa đất số 198, tờ bản đồ số 86, diện tích 99,4m²; loại đất: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài. Diện tích xây dựng nhà ở 82,10m² tại địa chỉ: Tổ E, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Về biến động quyền sử dụng đất: Sau khi được cấp Giấy chứng nhận, Đặng Văn C chuyển nhượng toàn bộ diện tích cho bà Nguyễn Thị Tuyết N, đã được Chi nhánh Liên Chiểu đăng ký biến động sang tên cho bà N tại Giấy chứng nhận nêu trên ngày 14/6/2016. Đến năm 2018, bà Nguyễn Thị Tuyết N chuyển nhượng toàn bộ diện tích cho ông Nguyễn Quang Q và bà Trần Thị T1, đã được Chi nhánh Liên Chiểu đăng ký biến động sang tên cho ông Q và bà T1 tại Giấy chứng nhận nêu trên ngày 15/5/2018. Tiếp đến, ông Nguyễn Quang Q và bà Trần Thị T1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích cho ông Nguyễn Văn T và bà Nhân Thị Thanh P, đã được Chi nhánh Liên Chiểu đăng ký biến động sang tên cho ông T và bà P tại Giấy chứng nhận ngày 28/5/2018. Đến năm 2020, ông Nguyễn Văn T và bà Nhân Thị Thanh P chuyển nhượng toàn bộ cho ông Nguyễn

Quang Đ và bà Trần Thị Ly L, đã được Chi nhánh Liên Chiêu đăng ký biến động sang tên cho ông Đ và bà L tại Giấy chứng nhận ngày 02/7/2020. Từ những nội dung trên, Chi nhánh L4 xét thấy: Trên cơ sở hồ sơ do ông Đặng Văn C cung cấp và việc kiểm tra, xác nhận của UBND phường H tại Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận và các hồ sơ kèm theo; việc xác lập hồ sơ, giải quyết cấp Giấy chứng nhận cho ông Đặng Văn C là đúng theo hiện trạng sử dụng và quy định của pháp luật đất đai. Việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho sau khi được cấp Giấy chứng nhận là đúng theo trình tự, thủ tục và quy định của pháp luật đất đai.

+ Ông Trà S, bà Trần Thị L3, ông Đặng Văn C, ông Võ Văn V1, ông Trà Q1, ông Nguyễn Văn N1, Văn phòng Công chứng Trần Văn H1, UBND phường H, Trung tâm K, Công ty CP T3 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có bản tự khai trình bày ý kiến của mình.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

Căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 123, 166 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 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 và gia đình; 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. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang Đ đối với bà Hồ Thị B1 về việc *“Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở; công nhận nhà và đất”*.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hồ Thị B1 đối với ông Nguyễn Quang Đ.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở giữa bà Hồ Thị B1 và bà Hồ Thị L2 với vợ chồng ông Trà S, bà Trần Thị L3 vào năm 2010 đối với nhà và đất thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 10 (nay là thửa đất số 198, tờ bản đồ số 86) tọa lạc tại kiệt A đường T, tổ E phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng là hợp pháp.

- Công nhận diện tích xây dựng nhà 82,1m²; tọa lạc trên diện tích đất thực tế 100m² thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 10 (nay là thửa đất số 198, tờ bản đồ số 86) tại tổ E phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng là tài sản thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của bà Hồ Thị B1 và bà Hồ Thị L2. (Có sơ đồ cụ thể kèm theo).

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nhân Thị Thanh P với ông Nguyễn Quang Đ,

bà Trần Thị Ly L được Văn phòng C1, chứng thực ngày 22/6/2020, số công chứng: 002224, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 049443 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 31/5/2016, vào sổ cấp GCNQSDĐ: số: CTS 97933 đứng tên ông Đặng Văn C.

- Hủy chính lý biến động được Chi nhánh Văn phòng đất đai quận L xác nhận ngày 28/5/2018 đứng tên ông Nguyễn Văn T, bà Nhân Thị Thanh P và xác nhận ngày 02/7/2020 đứng tên ông Nguyễn Quang Đ và bà Trần Thị Ly L.

- Bà Hồ Thị B1 và bà Hồ Thị L2 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 18/9/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Quang Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà Hồ Thị B1 và bà Hồ Thị L2 trả lại nhà đất tại thửa đất số 198, tờ bản đồ số 86, có địa chỉ tại K, tổ E, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng cho ông Nguyễn Quang Đ và bà Trần Thị Ly L, đồng thời bác yêu cầu phản tố của bị đơn bà Hồ Thị B1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử, những người tiến hành và tham gia tố tụng đã thực hiện và tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày, tranh luận của đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn, ông Nguyễn Quang Đ trong thời hạn quy định và đúng thủ tục nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung kháng cáo

Tại Đơn xin giao đất sử dụng làm nhà ở của ông Đặng Văn C ngày 11/7/2001, UBND phường H ngày 20/7/2001 với nội dung ông C đang sử dụng

hợp pháp với diện tích 60m² thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 10 phường H và có sơ đồ tứ cận thửa đất kèm theo.

Tại Đơn xin xác nhận việc chuyển nhượng nhà đất của ông Võ Văn V1 (không ghi ngày tháng), UBND phường H ngày 20/1/2005 với nội dung vào năm 2001 ông V1 làm giấy chuyển nhượng thửa đất có diện tích 100m² tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 10 phường H cho ông Trà S và bà Trần Thị L3 làm nhà ở.

Như vậy với cùng một thửa đất (hiện tranh chấp) UBND phường H đã đồng thời xác nhận thửa đất trên về nguồn gốc và quyền quản lý sử dụng đất cho cả hai người cùng vào năm 2001, để từ đó hai ông Đặng Văn C, ông Võ Văn V1 đi làm thủ tục chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận. Do vậy cần làm rõ lý do, căn cứ để UBND phường H vào các đơn và thực tế nội dung xác nhận nào là chính xác về việc ai là người có đất và đang sử dụng thửa đất này.

Ông Đặng Văn C, ông Võ Văn V1, đều kê khai và được U là đất của mình khi làm thủ tục chuyển nhượng hoặc cấp giấy chứng nhận, hiện nay hai ông đang sinh sống tại Đà Nẵng và có địa chỉ cụ thể nên cần tiến hành xác minh lấy lời khai trực tiếp đối với hai ông để làm rõ nguồn gốc thửa đất tranh chấp ông Văn ông C có từ đâu, ai là người quản lý sử dụng thửa đất và từ thời gian nào, có tài liệu gì chứng minh không, quá trình sử dụng có được cơ quan có thẩm quyền cấp phép hay đồng ý không? (trước khi ông C được cấp GCNQSDĐ), người sử dụng đất đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ đối với thửa đất như thế nào? Cần tiến hành đối chất giữa hai ông về nguồn gốc đất mà hai ông đều kê khai xin xác nhận là của mình. Lấy lời khai của ông Trà S và bà Trần Thị L3 để xác định thực tế ông S bà L3 mua đất của ông V1 từ khi nào, có giấy tờ gì về thửa đất không? Hai bên có giao nhận đất trên thực địa không.

Để làm rõ nguồn gốc và quá trình quản lý sử dụng thửa đất trên cần xác minh, lấy lời khai của các hộ ở liền kề, những người sinh sống lâu năm xung quanh thửa đất tranh chấp để xác định về nguồn gốc đất, trước đây ai là người quản lý sử dụng và làm nhà trên đất cũng như việc biến động về thửa đất, người sử dụng thửa đất này qua các thời kỳ, lời khai của những người trực tiếp đo vẽ sơ đồ nhà đất và tiến hành các thủ tục để cấp GCNQSDĐ cho ông C. Cần xác minh trên hồ sơ địa chính, bản đồ giải thửa và các tài liệu liên quan thì thửa đất trên qua các thời kỳ được thể hiện cụ thể thế nào và do ai quản lý.

Trên diện tích đất các đương sự tranh chấp có ngôi nhà trên đất nhưng hồ sơ cũng không thể hiện việc ai là người trực tiếp xây dựng ngôi nhà và từ thời gian nào; các tài liệu chứng cứ chứng minh về việc xây ngôi nhà. Lý do thửa đất của ông C đã được cấp GCNQSDĐ số CTS 97933 đứng tên ông Đặng Văn C nhưng ngôi nhà vẫn do bà B1 sử dụng và hai bên có tranh chấp gì với nhau về nhà đất hay không cũng chưa được làm rõ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự có lời khai mâu thuẫn với nhau và mâu thuẫn với trình bày của những người liên quan, với các tài liệu khác nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành đối chất; nhiều nội dung quan trọng cần làm rõ Tòa án chỉ tiến hành gửi giấy triệu tập, ra văn bản yêu cầu và khi không có

kết quả thì chưa tiến hành trực tiếp xác minh, lấy lời khai, chưa thu thập đầy đủ các tài liệu liên quan để giải quyết vụ án.

Xét thấy để vụ án được giải quyết khách quan, toàn diện đúng pháp luật cần phải thu thập chứng cứ và chứng minh đầy đủ các vấn đề nêu trên, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được nên cần hủy án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

[3] Về án phí phúc thẩm: do kháng cáo được xem xét, Bản án sơ thẩm bị hủy nên người kháng cáo không phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Quang Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp của ông Nguyễn Quang Đ là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001421 ngày 21/9/2023 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng (do bà Nguyễn Thị B nộp thay).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký)

Phạm Văn Hợp