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: 283/2023/DS -PT

Ngày: 21 - 9 - 2023

V/v: "Đòi tài sản; tuyên bố các văn bản công chứng vô hiệu; tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, hủy các chỉnh lý biến động; công nhận nhà 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 Võ Ngọc Thông;

Các Thẩm phán: ông Phạm Ngọc Thái;

bà Võ Thị Ngọc Dung.

- ***Thư ký phiên tòa***: bà Đinh Thị Thanh Yên, 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 Trần Thị Thắng, Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 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 156/2023/TLPT- DS ngày 01 tháng 8 năm 2023 về việc *"Đòi tài sản; tuyên bố các văn bản công chứng vô hiệu; tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, hủy các chỉnh lý biến động; công nhận nhà đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 15/6/2023 của Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3211/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** ông Hứa Tự V, sinh năm 1983; địa chỉ: tổ B phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1998; địa chỉ: B Đ, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng (Giấy uỷ quyền 11/9/2023). Có mặt.

- Bị đơn: bà Nguyễn Thị Thúy L, sinh năm 1968 và bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1972; cùng địa chỉ: tổ A (tổ A cũ) phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1961 và bà Ngô Thị T, sinh năm 1965; cùng địa chỉ: tổ A (tổ A cũ) phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

2. Ông Lê Quốc V1, sinh năm 1985 và bà Lâm Thị Phương T1, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: số F B, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Mạnh H3, sinh năm 1969; chị Nguyễn Thị Cẩm T2, sinh năm 1998, và anh Nguyễn Văn V2, sinh năm 2005; cùng địa chỉ: tổ A (tổ A cũ) phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Ông H3 có mặt; chị T2, anh V2 vắng mặt.

4. Anh Nguyễn Thành S, sinh năm 1997; anh Nguyễn Văn Q, sinh năm 2004 và chị Nguyễn Thị Thu T3, sinh năm 2004; cùng địa chỉ: tổ A (tổ A cũ) phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Anh S, chị T3 có mặt; anh Q vắng mặt.

5. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ; địa chỉ: Trung tâm hành chính thành phố Đ, số B T, quận H, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Văn phòng C1; địa chỉ: Lô A đường N, phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- Người kháng cáo: nguyên đơn ông Hứa Tự V3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện vào ngày 07 tháng 10 năm 2020 và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông Hứa Tự V3 *trình bày:*

Ông Nguyễn Văn H2 và bà Ngô Thị T là người có quyền sử dụng thửa đất có diện tích 207m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 305944 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 23/10/2013.

Ngày 10/05/2018, ông H2 và bà T đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho vợ chồng ông Lê Quốc V1 và bà Lâm Thị Phương T1. Đến 24/09/2019, ông V3 nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông V1 và bà T1 nhà đất thửa đất số 147 tờ bản đồ số 64 tại địa chỉ: tổ A phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Việc chuyển nhượng nêu trên được Văn phòng C1 (công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/9/2019, số chứng thực 7459, quyển số 01 PTCC SCC HDGD). Ngày 03/10/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C đã điều chỉnh đăng ký biến động đất đai đối với diện tích đất trên sang tên ông Hứa Tự V3.

Sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng và đăng ký biến động đất đai, ông Vinh dự đ đập bỏ nhà ở cũ vì đã quá cũ và tiến hành xây dựng nhà ở mới thì mới biết có hai người phụ nữ là bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị Thúy L đang sống trong nhà đất đã mua từ ông V1 và bà T1. Ông V3 đã nhiều lần đề nghị bà H1 và bà L di dời đi nơi khác để bàn giao đất cho ông V3, tuy nhiên bà H1 và bà L không đồng ý và cho rằng nhà trên đất là nhà đất của họ và họ đã sinh sống ở đó từ rất lâu đến nay.

Ngày 07/11/2019, ông V3 đã làm đơn khiếu nại về việc chiếm giữ nhà và đất trái phép gửi đến UBND phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng yêu cầu xem xét giải quyết để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V3 nhưng chưa được giải quyết. Ngày 10/3/2020, ông V3 tiếp tục gửi đơn khiếu nại lần 2 đề nghị UBND phường H tiến hành hoà giải cơ sở các vấn đề liên quan đến đất đai giữa ông V3 và bà L, bà H1.

Tại Biên bản hoà giải ngày 15/5/2020 ông V3 và bà H1, bà L đã không thống nhất được quan điểm với nhau nên UBND phường đã lập Biên bản hoà giải không thành.

Vì vậy, nguyên đơn ông Hứa Tự V3 đề nghị Toà án buộc bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị Thúy L phải di dời đi nơi khác để bàn giao phần diện tích đất 207m^2 cho nguyên đơn (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sỡ hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 305944 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 23/10/2013 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C chỉnh lý đăng ký biến động sang tên ông Hứa Tự V3 ngày 03/10/2019).

Đối với yêu cầu phản tố của bà H1 và bà L thì nguyên đơn không chấp nhận. Trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H2, bà Ngô Thị T đối với ông Lê Quốc V1, bà Lâm Thị Phương T1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quốc V1, bà Lâm Thị Phương T1 và ông Hứa Tự V3 vô hiệu thì nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà* Nguyễn Thị H1 *và bà* Nguyễn Thị Thúy L *trình bày:*

Nguyên thửa đất và nhà tại địa chỉ nói trên có nguồn gốc là của bà ngoại để lại cho ba mẹ tôi là bà Phạm Thị C và ông Nguyễn Văn V4 (đã chết). Cha mẹ tôi có 08 người con đã lập gia đình và cha mẹ tôi đã cho đất ở riêng gần đó. Riêng hai chúng tôi là con gái lại không có chồng con nên năm 2001 và năm 2003 chúng tôi đã làm nhà và sinh sống trên thửa đất này cho đến nay nhưng do bản thân hai chúng tôi không có kinh tế và cả hai không biết chữ nên không có điều kiện để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2001 và năm 2003 chúng tôi làm nhà ở trên đất đó và được chính quyền địa phương xác nhận có nhà ở. Do hoàn cảnh chúng tôi là gia đình thuộc dạng đặc biệt khó khăn nên năm 2005 được nhà nước xây dựng ngôi nhà tình thương trên đất đó và chúng tôi ở cho đến nay. Ngoài ra được hưởng trợ cấp xã

hội hàng tháng 540.000 đồng do thuộc đối tượng đơn thânthuộc hộ nghèo tại địa phương theo Quyết định số 582/0Đ-UBND của UBND quận C, thành phố Đà Nẵng.

Tuy nhiên, vào năm 2013 vợ chồng ông Nguyễn Văn H2 và bà Ngô Thị T (là anh ruột của chúng tôi) lợi dụng việc chúng tôi không biết chữ đã tự liên hệ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất có nhà chúng tôi đang ở và bán cho người khác là ông Lê Quốc V1 và bà Lâm Thị P. Phát hiện sự việc, chúng tôi làm đơn gửi UBND phường H nên ngày 27/2/2014, UBND phường H giải quyết có văn bản đề nghị ông H2 và bà Tư hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên với vợ chồng ông V1 và sẽ có văn bản yêu cầu cơ quan nhà nước dừng mọi thủ tục chuyển nhượng lô đất nói trên (kèm theo biên bản sự việc).

Đầu năm 2020, ông Hứa Tự V3 (Người tôi không quen biết và chưa gặp bao giờ) vào nhà tôi yêu cầu chúng tôi giao nhà và đất thì chúng tôi mới biết là ông H2 chuyển nhượng nhà và đất chúng tôi cho ông V1, sau đó ông V1 tiếp tục chuyển nhượng nhà và đất chúng tôi cho ông Hứa Tự V3.

Nhận thấy, việc ông Nguyễn Văn H2 tự ý khai báo gian dối không dùng sự thật, kê khai làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất của chúng tôi đang ở để chuyển nhượng cho người khác là trái pháp luật. Do việc UBND quận C ban đầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chúng tôi đang ở cho ông Nguyễn Văn H2 và bà Hoàng Thị T4 không đúng pháp luật nên kéo theo việc chuyển nhượng sau đó cho vợ chồng ông V1 cũng như ông Hứa Tự V3. Từ năm 2001 đến nay chúng tôi chưa thấy ai vào nhà đo đạc đất đai hay ký mua bán nhà đất gì cả.

Vì vậy, chúng tôi không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hứa Tự V3 và có yêu cầu phản tố như sau:

- Công nhận diện tích đất 207m^2 tại thửa đất số 147, tờ bản đồ số 64 và các tài sản trên đất tại địa chỉ tổ A, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị Thúy L;

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H2, bà Hoàng Thị T4 với ông Lê Quốc V1, bà Lâm Thị Phương T1 công chứng tại Văn phòng C1 ngày 27/4/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đến giữa ông Lê Quốc V1, bà Lâm Thị Phương T1 với ông Hứa Tự V3 công chứng tại Văn phòng C1 vào ngày 24/9/2019 là vô hiệu;

- Tuyên hủy chỉnh lý biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Quốc V1, bà Lâm Thị Phương T1; Tuyên hủy chỉnh lý biến động sang tên cho ông Hứa Tự V3.

- Chúng tôi xin rút yêu cầu về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 941134 do UBND huyện H cấp ngày 10/12/1996 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn H2 với diện tích đất 207m^2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 15/6/2023 của Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

- Căn cứ các điều 123, 131, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 227, 271, 273 và 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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.

Tuyên xử:

I. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hứa Tự V3 về việc đòi tài sản đối với bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị L.

II. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị L.

1. Công nhận diện tích đất 207m^2 tại thửa đất số 147, tờ bản đồ số 64 và tài sản trên đất (bao gồm Nhà của bà Nguyễn Thị H1 có kết cấu 01 tầng + gác lửng có kết cấu móng đá, tường xây gạch, nền lát gạch men, mái lợp tôn, xà gồ gỗ; và Nhà của bà L có kết cấu 01 tầng + gác lửng, móng đá, tường xây, nền lát gạch men, mái lợp tôn) tại địa chỉ địa chỉ tổ A phường H, quận C, Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị Thúy L. Nhà và đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp nhà ông T5 và bà V5;

- Phía Tây giáp đường kiệt;

- Phía Nam giáp nhà ông Phạm Đ;

- Phía Bắc giáp đường kiệt.

Buộc ông Hứa Tự V3 có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 305944 do UBND quận C cấp ngày 23/10/2013 cho ông Nguyễn Văn H2 và bà Ngô Thị T để ông H2 và bà T làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị Thúy L.

Trong trường hợp ông V3, ông H2, bà T, bà H1 và bà L không thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho bà H1 và bà L thì bà H1 và bà L có quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho mình.

2. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H2 bà Hoàng Thị T4 với ông Lê Quốc V1, bà Lâm Thị Phương T1 công chứng tại Văn phòng C1 ngày 27/4/2018 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê Quốc V1, bà Lâm Thị Phương T1 với ông Hứa Tự V3 công chứng tại Văn phòng C1 vào ngày 24/9/2019 là vô hiệu;

3. Tuyên hủy chỉnh lý biến động cho ông Lê Quốc V1 và bà Lâm Thị Phương T1 ngày 16/5/2018 và hủy chỉnh lý biến động cho ông Hứa T6 Vinh ngày 03/10/2019 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 305944 do UBND quận C cấp ngày 23/10/2013 đứng tên ông Nguyễn Văn H2 và bà Ngô Thị T.

III. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà H1 và bà L về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 941134 do UBND huyện H cấp ngày 10/12/1996 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn H2 với diện tích đất 207m^2.

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

Ngày 27/6/2023 ông Hứa Tự V3 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Ông Hứa Tự V3 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và khởi kiện.

Ý kiến của ông Hứa tự V6 và bà Nguyễn Thị Thu H: Ngày 24/09/2019, ông V6 nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông V1 và bà T1 nhà đất có số thửa 147 tờ bản đồ số 64 tại tổ A phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng, đã được Văn phòng C2, chứng thực. Ngày 03/10/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C đã điều chỉnh đăng ký biến động đất đai đối với diện tích đất trên sang tên ông Hứa Tự V3. Việc ông V3 nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên là ngay tình; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của ông V3, sửa bản án sơ thẩm.

Ý kiến của bà Nguyễn Thị Thúy L và bà Nguyễn Thị H1: Hai ngôi nhà của chúng tôi được xây dựng vào năm 2001, 2003 và ở liên tục cho đến nay. Việc ông Nguyễn Văn H2 và bà Ngô Thị T bán 02 ngôi nhà chúng tôi không biết. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông V3.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mạnh H3, ông Nguyễn Thành S và bà Nguyễn Thị Thu T3: Thống nhất như trình bày của bị đơn.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Luật tố tụng hành chính. Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt; một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, không làm ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

- Về nội dung: ông Hứa Tự V3 kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào mới; nhận thấy phần nhận định và quyết định của Toà án cấp sơ thẩm là phù hợp với thực tế và có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của V3 giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H2, bà Ngô Thị T, ông Lê Quốc V1, bà Lâm Thị Phương T1, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ và Văn phòng C1 nhưng các đương sự vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung: xét yêu cầu kháng cáo và khởi kiện của nguyên đơn ông Hứa Tự V3 và yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị L Hội đồng xét xử nhận thấy: về nguồn gốc diện tích 207m^2 tại thửa đất số 147, tờ bản đồ số 64 tại địa chỉ tổ A, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng nguyên là của vợ chồng cố Phạm T7 và cố Trần Thị D (là ông bà ngoại của ông H2, bà H1 và bà L) khai hoang từ năm 1968 để lại cho vợ chồng cụ Phạm Thị C và cụ Nguyễn Văn V4 (là cha mẹ của ông H2, bà H1 và bà L) canh tác. Sau khi cụ V4 và cụ Chí c, ông H2 đứng ra kê khai và được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 941134 ngày 10/12/1996 đứng tên Hộ ông Nguyễn Văn H2 với diện tích 1.458m^2. Năm 2001 và năm 2003 do bà H1 và bà L không có chỗ ở nên ông H2 cho gia đình bà H1 và bà L ở trên diện tích đất mà hộ ông H2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Đối với diện tích đất tranh chấp, bao gồm phần đất của bà Nguyễn Thị H1 được ông H2, bà T cho đất làm nhà từ năm 2001, đến năm 2003 được Nhà nước hỗ trợ xây dựng nhà tình thương; bà Nguyễn Thị Thúy L được ông H2, bà T cho đất vào năm 2003 và đã xây dựng nhà ở ổn định từ đó cho đến nay. Quá trình sử dụng đất của hai bà còn thể hiện ngày 29/11/2005 bà L làm Đơn xác nhận nhà ở được UBND phường H xác nhận; Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư ngày 24/5/2023 có nội dung xác định bà L xây dựng nhà ở từ năm 2001; bà H1 xây dựng nhà ở từ năm 2003; trong thời gian sinh sống tại địa phương bà H1 đóng thuế nhà đất và các quỹ từ năm 2004 đến năm 2010. Tại Biên bản giải quyết tranh chấp ngày 15/5/2020 của UBND phường H, bà Nguyễn Thị T8 (vợ ông H2) cũng xác nhận nội dung vợ chồng ông H2 và bà T8 có cho bà L và bà H1 mỗi người 70m^2 đất để làm nhà ở. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng thì hiện bà H1 và bà L đã xây dựng nhà và xây tường rào quanh toàn bộ thửa đất có diện tích 207m^2. Do vậy, có đủ cơ sở xác định bà H1 và bà L đã được ông H2 và bà T8 cho diện tích đất từ năm 2001, năm 2003 và xây nhà trên đất ở từ thời gian đó đến nay không có tranh chấp.

[4] Ngoài ra, trong quá trình làm thủ tục xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 08/5/2013 ông H2 và bà T8 có làm Đơn cam kết có xác nhận của UBND phường H với nội dung: *"... hiện trên thửa đất đó vợ chồng tôi có cho mẹ và em gái xây dựng hai ngôi nhà cấp 4 để ở nhưng chưa có điều kiện*

tách thửa, nay vợ chồng tôi đề nghị đưa phần tài sản đó vào trong giấy chứng nhận để sau khi được cấp giấy chứng nhận thì vợ chồng chúng tôi sẽ lập thủ tục tách thửa phần diện tích đất và nhà trên cho mẹ và em gái tôi để công nhận tài sản gắn liền trên đất trước khi thực hiện chuyển nhượng". Trên cơ sở đó, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B0 619497 ngày 26/7/2013 đối với thửa số 148, tờ bản đồ 64 có diện tích 215,2m^2 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 305944 ngày 23/10/2013 đối với thửa số 147, tờ bản đồ 64 có diện tích 207m^2 cùng đứng tên ông Nguyễn Văn H2 và bà Ngô Thị T.

[5] Sau khi được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H2 và bà T không thực hiện đúng cam kết ngày 08/5/2013 mà đã chuyển nhượng thửa đất số 147 có diện tích 207m^2 cho ông V1 và bà T1. Thực tế việc chuyển nhượng chỉ thực hiện trên giấy tờ, bà H1 và bà L vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất này. Việc ông H2 và bà T tự ý chuyển nhượng nhà đất cho ông V1 và bà T1 mà không được sự đồng ý của bà L và bà H1 là vi phạm điều cấm của pháp luật nên việc chuyển nhượng này là vô hiệu, kéo theo giao dịch chuyển nhượng giữa ông V1, bà T1 và ông V3 vô hiệu; chỉnh lý biến động sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Quốc V1, bà Lâm Thị Phương T1 và ông Hứa Tự V3 cũng không đúng pháp luật. Toà án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của ông V3; chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H1 và bà L là có căn cứ, đúng pháp luật.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy ông Hứa Tự V3 kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì mới để làm thay đổi nội dung của quyết định bản án sơ thẩm nên không có căn cứ để xem xét; ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận; vì vậy, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hứa Tự V3, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị; Hội đồng xét xử không xem xét.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không chấp nhận nên ông Hứa Tự V3 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng các điều 123, 131, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Căn cứ Điều 227, 271, 273 và 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ 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. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hứa Tự V3, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 15/6/2023 của Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hứa Tự V3 về việc đòi tài sản đối với bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị L.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị L.

- Công nhận diện tích đất 207m^2 tại thửa đất số 147, tờ bản đồ số 64 và tài sản trên đất (bao gồm Nhà của bà Nguyễn Thị H1 có kết cấu 01 tầng + gác lửng có kết cấu móng đá, tường xây gạch, nền lát gạch men, mái lợp tôn, xà gồ gỗ; và Nhà của bà L có kết cấu 01 tầng + gác lửng, móng đá, tường xây, nền lát gạch men, mái lợp tôn) tại địa chỉ địa chỉ tổ A phường H, quận C, Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị Thúy L. Nhà và đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp nhà ông T5 và bà V5; Phía Tây giáp đường kiệt; Phía Nam giáp nhà ông Phạm Đ; Phía Bắc giáp đường kiệt.

Buộc ông Hứa Tự V3 có nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 305944 do UBND quận C cấp ngày 23/10/2013 cho ông Nguyễn Văn H2 và bà Ngô Thị T để ông H2 và bà T làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị Thúy L.

Trong trường hợp ông V3, ông H2, bà T, bà H1 và bà L không thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho bà H1 và bà L thì bà H1 và bà L có quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho mình.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H2 bà Hoàng Thị T4 với ông Lê Quốc V1, bà Lâm Thị Phương T1 công chứng tại Văn phòng C1 ngày 27/4/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê Quốc V1, bà Lâm Thị Phương T1 với ông Hứa Tự V3 công chứng tại Văn phòng C1 vào ngày 24/9/2019 là vô hiệu.

- Tuyên hủy chỉnh lý biến động cho ông Lê Quốc V1 và bà Lâm Thị Phương T1 ngày 16/5/2018 và hủy chỉnh lý biến động cho ông Hứa T6 Vinh ngày 03/10/2019 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 305944 do UBND quận C cấp ngày 23/10/2013 đứng tên ông Nguyễn Văn H2 và bà Ngô Thị T.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị Thúy L về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 941134 do UBND huyện H cấp ngày 10/12/1996 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn H2 với diện tích đất 207m^2.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Án phí dân sự phúc thẩm: ông Hứa Tự V3 phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng

án phí ông đã nộp theo Biên lai thu số 0009825 ngày 04 tháng 7 năm 2023 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật 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, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Võ Ngọc Thông