

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 72/2024/DS-PT

Ngày: 24/6/2024

V/v: “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Mạnh Dũng.

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Minh Phượng

Bà Nguyễn Thị Liên

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hà Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 17/2024/DS-PT ngày 14 tháng 3 năm 2024 về việc “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 43/2024/QĐ - PT ngày 31 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

+ Ông Trần Anh N, sinh năm 1970; địa chỉ: B L, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

+ Bà Dương Thị L, sinh năm 1972; địa chỉ: E C, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Đại diện theo ủy quyền cho bà Dương Thị L: Ông Trần Anh N, sinh năm 1970; địa chỉ: B L, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. (Văn bản ủy quyền ngày 10/11/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên Đơn: Luật sư Phạm Xuân T, công ty L2 - Đoàn luật sư Thành Phố H.

- Bị đơn:

+ Bà Lê Thị T1, sinh năm 1965; địa chỉ: 1 T, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

+ Bà Phạm Thị Thúy V, sinh năm 1988; địa chỉ: 1 T, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Đại diện theo ủy quyền của bà T1 và bà V: Bà Đỗ Thị Phương T2, sinh năm 1996; trú tại A N, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. (Văn bản ủy quyền ngày 20/10/2022).

+ Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1969; địa chỉ: K, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

-Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ủy ban nhân dân thành phố H.

Địa chỉ: I T, phường S, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn S, chức vụ: Chủ tịch

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Thành N1, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố H (*Văn bản ủy quyền ngày 07/11/2022*).

2/ Ủy ban nhân dân phường C, thành phố H.

Địa chỉ: D C, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị H, chức vụ: Chủ tịch

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Thanh D, chức vụ: Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. (*Văn bản ủy quyền ngày 04/11/2022*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện nộp đến Tòa án ngày 11/7/2022, bản tự khai và các văn bản tố tụng khác trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày: Ngày 15/7/2002, ông Trần Anh N và bà Dương Thị L có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Đ một phần thửa đất số 226 tờ bản đồ số 5, (diện tích toàn bộ thửa đất là 1.080m² được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Hội An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/01/1995, số vào sổ 000245) cho hộ bà Nguyễn Thị M, diện tích thửa đất nhận chuyển nhượng là: 12x 36 = 360m², có vị trí như sau: Đông giáp với đường kênh thoát nước nhỏ; Tây giáp nhà ở trên phần đất còn lại của bà Đ; Nam giáp đường đi nhỏ; Bắc giáp với phần đất kênh thoát nước lớn. Số tiền chuyển nhượng là 132.000.000 đồng, việc chuyển nhượng được viết Giấy cam kết ngày 15/7/2002, Đơn xin chuyển nhượng đất ngày 25/7/2002 và Giấy nhận tiền ngày 01/4/2003.

Ngày 06/7/2009, vợ chồng ông N, bà L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất đã chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Đ, diện tích được cấp là 254m², (thửa 134, tờ bản đồ số 33), giảm 106m² so với thực tế đất đã mua, lý do chính quyền không cấp đủ 360m² đất cho ông N, bà L vì đang trong quy hoạch, tạm thời chưa lại để làm đường ven bờ Nam sông H.

Ngày 19/10/2019 gia đình ông N, bà L có nhu cầu tiến hành xây dựng trên thửa đất nêu trên, tiến hành tháo dỡ hàng rào để xây dựng công trình, thì ông Nguyễn Văn A đến ngăn cản, khi ra Ủy ban nhân dân phường kiểm tra, thì ông N, bà L thấy rằng: Phần diện tích đất của gia đình ông N, bà L mua là đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thời chủ cũ (bà Nguyễn Thị M), khi đi làm thủ tục tách thửa và sang tên, thì nhà nước chưa cấp hết phần diện tích đã thỏa thuận mua vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho vợ

chồng ông N, bà L. Lý do chưa cấp hết là do còn vướng quy hoạch đường 13,5m chạy ven kênh thoát nước phía trước (phía Bắc thửa đất). Phần diện tích còn lại 106m² chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà L, nhưng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ cũ, như vậy ông N, bà L đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có chủ quyền. Nên phần đất 106m² chưa cấp sang tên cho ông N, bà L, nhưng thực tế là của ông N, bà L quản lý và sử dụng, nếu nhà nước thu hồi để xây dựng công trình, hoặc cấp mới cho người khác thì phải hỏi ý kiến ông N và bà L.

Tuy nhiên, thực tế khi quy hoạch mở đường là 13,5m, nhưng chính quyền địa phương mới chỉ tiến hành làm đường bê tông chạy qua khu đất của gia đình ông N, bà L rộng 6,5m. Do vậy hiện nay số đất của gia đình ông N, bà L còn lại theo kết quả thâm định, xem xét tại chỗ là 73,9m² chưa được đưa vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông N, bà L, từ năm 2002, đến nay số đất đó cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Thúy V, sau này bà V chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn A.

Do đó, ông N, bà L khởi kiện bà Nguyễn Thị Đ, bà Phạm Thị Thúy V và ông Nguyễn Văn A, yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hội An giải quyết:

- + Công nhận nội dung Hợp đồng đã ký giữa vợ chồng ông N, bà L và bà Đ, bà T1 trong “Giấy cam kết ký ngày 15/7/2022”, trong “Đơn xin chuyển nhượng đất ký ngày 25/7/2002” và trong “Cam kết mua bán đất ngày 15/7/2002, ký ngày 01/4/2003” xác định toàn bộ quyền sử dụng 360m² đã hoàn thành.

- + Hủy bỏ một phần văn bản tặng cho chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Đ (và con gái là Lê Thị T1) cho cháu gái là Phạm Thị Thúy V liên quan đến phần đất của ông N và bà L.

- + Hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Thúy V và ông Nguyễn Văn A.

Bà Đỗ Thị Phương T2 là đại diện theo ủy quyền cho bị đơn Lê Thị T1, Phạm Thị Thúy V trình bày: Nguyên trước đây, bà Nguyễn Thị Đ (là mẹ bà Lê Thị T1 và là bà ngoại của bà Phạm Thị Thúy V) là chủ sử dụng thửa đất số 226, tờ bản đồ số 5, diện tích là 540m² (100m² đất ở và 440m² đất vườn) tại khối T, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V812757 (số vào sổ 02042) do Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Nam cấp ngày 21/3/2003 (bà Đ đã chết năm 2020). Năm 2005, bà Đ chuyển nhượng 254m² đất vườn cho ông Trần Anh N và bà Dương Thị L. Do vậy, diện tích thửa đất trên còn lại 286m² (100m² đất ở và 186m² đất vườn). Sau đó, bà Nguyễn Thị Đ được Ủy ban nhân dân thành phố H cho phép chuyển mục đích từ đất trồng cây lâu năm có nguồn gốc đất vườn, gấn liền đất ở sang đất ở đô thị với diện tích 42m². Như vậy, diện tích thửa đất 47(226), tờ bản đồ 33(05), diện tích 286m² (142m² đất ở đô thị và 144m² đất trồng cây lâu năm). Ngày 21/9/2015, bà Nguyễn Thị Đ tặng cho thửa đất trên cho bà Phạm Thị Thúy V và đã được Văn phòng C. Sau đó, bà V đã được Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB283253 ngày 18/12/2015.

Một thời gian sau, bà V nhận chuyển nhượng thửa đất liền kề với thửa đất số 296 rồi tiến hành hợp thửa với thửa 296 thành một thửa đất mới là thửa đất số

47, tờ bản đồ số 33 có diện tích 473,6m² (gồm 237m² đất ở tại đô thị và 236,6m² đất trồng cây lâu năm có nguồn gốc từ đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở; và chuyển 65m² đất trồng cây lâu năm có nguồn gốc từ đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở thành loại đất ở tại đô thị) tại khối T, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Tất cả các thủ tục trên đều đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định và đã được Ủy ban nhân dân thành phố H chấp thuận thông qua các Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố. Khoảng năm 2018 - 2019, bà V chuyển nhượng thửa đất 47, tờ bản đồ số 33, diện tích 473,6m² (gồm 302m² đất ở tại đô thị và 171,6m² đất trồng cây lâu năm có nguồn gốc từ đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở cho ông Nguyễn Văn Á.

Về các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà T2 cho rằng: Năm 2005 bà Đ chuyển nhượng 254m² đất vườn cho ông Trần Anh N và bà Dương Thị L, hai bên cũng đã lập thành hợp đồng công chứng theo đúng quy định pháp luật. Hai bên đều thống nhất với việc này, sau đó, ông N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này và trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà Đ. Như vậy, ông N và bà L đã hoàn thành thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2005, ông bà đã thống nhất diện tích nhận chuyển nhượng là 254m², ranh giới giữa các thửa đất đều rõ ràng từ đó cho đến nay, các bên đã sử dụng ổn định diện tích đất theo ranh giới này, đến nay ông bà lại khởi kiện cho rằng đất ông bà mua là 360m² là hoàn toàn không có căn cứ chấp nhận.

Đối với việc nhận tặng cho quyền sử dụng đất của bà V từ bà Đ thì đã được công chứng, đăng ký sang tên theo đúng trình tự thủ tục của luật định, không có cơ sở để hủy bỏ. Đồng thời, thửa đất mà bà V đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Á cũng đã được công chứng và làm thủ tục sang tên đảm bảo quy định của pháp luật. Vì vậy, không có cơ sở nào để hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và ông Nguyễn Văn Á.

Do vậy, đề nghị Tòa bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Anh N và bà Dương Thị L.

Bị đơn, ông Nguyễn Văn Á vắng mặt tại phiên tòa nhưng các văn bản tố tụng có tại hồ sơ vụ án ghi nhận ông Á trình bày: Thửa đất số 47 tờ bản đồ số 33, diện tích 473,6 m² tại khối T, phường C, thành phố H thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Phạm Thị Thúy V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CB283253 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 18/12/2015 được điều chỉnh diện tích thửa đất với cơ quan có thẩm quyền trong lĩnh vực quản lý đất đai ngày 27/12/2018.

Ngày 08/05/2019, bà Phạm Thị Thúy V lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất nói trên cho ông Á theo trình tự thủ tục nhà nước quy định. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì ông Á là người có quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số 47, diện tích 473,6m² nói trên, không hề lấn chiếm đất hay sử dụng đất trái pháp luật của ông N và bà L. Do đó, ông N, bà L kiện ông là hoàn toàn không có căn cứ, trái pháp luật. Tổng diện tích ông nhận chuyển nhượng của bà V là 473,6m². Trong lúc đó ông N và bà L cho rằng diện tích đất ông, bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Đ trước đây còn lại chưa được

nhà nước công nhận quyền sử dụng đất (chưa đưa vào khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, bà ngày 6/7/2009) nhưng ông bà lại yêu cầu hủy giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông và bà V đối với diện tích 473,6 m² là không có căn cứ.

Do đó, ông Nguyễn Văn A đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Anh N và bà Dương Thị L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố H có đơn xin giải quyết vắng mặt, tại văn bản trình bày ý kiến thể hiện: Theo hợp đồng chuyển nhượng và trích lục bản đồ (kèm theo hợp đồng chuyển nhượng) thì diện tích ông Trần Anh N và bà Dương Thị L nhận chuyển nhượng là 254m², đảm bảo theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP259271 cấp ngày 06/7/2009 cho ông Trần Anh N và bà Dương Thị L. Phần diện tích 73,9m² hiện nay đang có tranh chấp không bị ảnh hưởng bởi hợp đồng chuyển nhượng nói trên. Do đó, bà Nguyễn Thị Đ là chủ sử dụng phần diện tích này, có quyền chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn A. Trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân thành phố H thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn A.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thành phố H đối với phần diện tích trên cho bà Nguyễn Thị Đ là đảm bảo theo trình tự, thủ tục theo quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận.

Quá trình cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất này cho ông Nguyễn Văn A đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật tại thời điểm cấp.

Ngoài ra, Ủy ban nhân dân thành phố H thống nhất như nội dung cung cấp thông tin tại Công văn số 2298/UBND ngày 04/9/2023

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường C, thành phố H có đơn xin giải quyết vắng mặt, tại văn bản trình bày ý kiến thể hiện: Theo Hợp đồng chuyển nhượng và trích lục bản đồ (kèm theo Hợp đồng chuyển nhượng) thì diện tích ông Trần Anh N và bà Dương Thị L nhận chuyển nhượng là 254m², đảm bảo theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 259271 cấp ngày 06/7/2009 cho ông N và bà L. Phần diện tích 73,9m² hiện nay đang có tranh chấp không bị ảnh hưởng bởi Hợp đồng chuyển nhượng nói trên; do đó, bà Nguyễn Thị Đ là chủ sử dụng phần diện tích này, có quyền chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn A.

* Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam căn cứ: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 63, Điều 68, Điều 147, Điều 157 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 166, Điều 167; Điều 168; Điều 169; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; các Điều 385; Điều 398; Điều 400; Điều 401; Điều 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Anh N và bà Dương Thị L về việc yêu cầu Tòa án công nhận nội dung Hợp

đồng đã ký giữa vợ chồng ông Trần Anh N, bà Dương Thị L và bà Nguyễn Thị Đ, bà Lê Thị T1 trong “Giấy cam kết ký ngày 15/7/2022”, trong Đơn xin chuyển nhượng đất ký ngày 25/7/2002; trong Cam kết mua bán đất ngày 15/7/2002, ký ngày 01/4/2003. Xác định toàn bộ quyền sử dụng 360m² đã hoàn thành; Hủy bỏ một phần văn bản tặng cho chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Đ (và con gái là Lê Thị T1) cho cháu gái là Phạm Thị Thúy V liên quan đến phần đất của ông N và bà L và hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Thúy V và ông Nguyễn Văn Á.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06 tháng 02 năm 2024, nguyên đơn ông Trần Anh N và bà Dương Thị L có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết xem xét lại toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Anh N và bà Dương Thị L, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 29/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Trần Anh N, bà Dương Thị L không rút đơn khởi kiện và yêu cầu HĐXX giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất đối với 73,9m², nguyên đơn không yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất với bị đơn Lê Thị T1 theo “Giấy cam kết ký ngày 15/7/2022” đã ký giữa vợ chồng ông Trần Anh N, bà Dương Thị L và bà Nguyễn Thị Đ, bà Lê Thị T1 và trong Đơn xin chuyển nhượng đất ký ngày 25/7/2002; trong Cam kết mua bán đất ngày 15/7/2002 ký ngày 01/4/2003. Nguyên đơn không rút đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ Bản án sơ thẩm.

[1.2] Về thời hạn kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Anh N và bà Dương Thị L kháng cáo trong thời hạn nên Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam thụ lý phúc thẩm vụ án theo quy định tại Điều 273, Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trần A Nguyễn bà Dương Thị L thì thấy:

[2.1] Hộ bà Nguyễn Thị M được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Hội An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất số 226, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.080m^2 đất thổ cư ngày 20/01/1995. Năm 1998, bà M chết. Ngày 15/7/2002, bà Nguyễn Thị Đ (là cháu gọi bà M bằng cô ruột) cùng với bà Nguyễn Thị T3 là con duy nhất của bà Đ có lập "*Giấy Cam kết*" với nội dung bà Đ và bà T3 cam kết chuyển nhượng diện tích đất $12 \times 36 = 360\text{m}^2$ cho ông Trần Anh N và bà Dương Thị L trong diện tích 1.080m^2 của thửa đất số 266; số tiền chuyển nhượng là 132.000.000 đồng. Đến ngày 25/7/2002 ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Thị M1 là những người thuộc hàng thừa kế thứ hai đều là cháu ruột của bà Nguyễn Thị M tiếp tục viết "*Đơn Xin chuyển nhượng đất*" với nội dung "*thống nhất việc bà Đ chuyển nhượng phần đất có diện tích 12m (chiều ngang), dài hết chiều ngang của diện tích đất cho ông N*"; ngày 30/7/2002 ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Thị M1 lập "*Biên bản phân chia thừa kế quyền sử dụng đất*" đối với di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị M, theo đó bà Đ và ông T4 mỗi người được nhận một nửa thửa đất và được Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) C, thành phố H chứng thực ngày 23/8/2002 với nội dung thửa đất số 226, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.080m^2 được chia làm đôi cho ông Nguyễn Văn T4 và bà Nguyễn Thị Đ; như vậy mỗi người được nhận là 540m^2 . Căn cứ vào Biên bản phân chia di sản thừa kế này, ngày 23/8/2002 Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) C lập trích lục bản đồ cho bà Nguyễn Thị Đ với diện tích 540m^2 (bút lục 137) và được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Hội An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V812757 ngày 21/3/2003 cho hộ bà Nguyễn Thị Đ đối với thửa đất số 226, tờ bản đồ số 5, diện tích 540m^2 . Sau khi được cấp giấy chứng nhận, ngày 01/4/2003, bà Đ và bà T3 tiếp tục viết "*Giấy nhận tiền theo Giấy cam kết mua bán đất*". Tổng số tiền bà Đ và bà ta đã nhận của ông N và bà L là 110.000.000 đồng. Ngày 18/2/2005, bà Nguyễn Thị Đ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cho ông Trần Anh N và bà Nguyễn Thị L1 diện tích 254m^2 với giá chuyển nhượng là 132.000.000 đồng, tại thời điểm này bà Đ đã nhận của bị đơn 110.000.000 đồng. Hiện nay, nguyên đơn tranh chấp $73,9\text{m}^2$ theo kết quả thẩm định của Tòa án nhân dân thành phố Hội An (có Trích đo phần đất $73,9\text{m}^2$ kèm theo biên bản). Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2.2] Như vậy, tại thời điểm năm 2002, các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng 360m^2 đất thì phía bà Đ và bà T3 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chỉ hai bên lập giấy "*Giấy Cam kết chuyển nhượng*" viết tay thể hiện nội dung thỏa thuận chuyển nhượng 360m^2 . Đến năm 2003, khi được cấp Giấy CNQSDĐ ngày 01/4/2003, bà Đ và bà T3 tiếp tục viết "*Giấy nhận tiền theo Giấy cam kết mua bán đất*"; các bên tiếp tục giao nhận

thêm tiền tổng cộng là 110.000.000 đồng để tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, thời điểm này bà Đ là đã đủ điều kiện để chuyển nhượng. Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên nguyên đơn đã thực hiện giao cho phía bị đơn 110.000.000 đồng đơn là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch. Tuy nhiên, bà Đ và bà T3 chưa bàn giao quyền sử dụng đất cho nguyên nên giao dịch không được công nhận có hiệu lực.

[2.2] Sau đó, do còn vướng quy hoạch đường 13,5m chạy ven kênh thoát nước phía trước (Phía Bắc thửa đất). Nên đến thời điểm ngày 18/2/2005, bà Nguyễn Thị Đ và ông Trần Anh N, bà Nguyễn Thị L1 đã có sự thay đổi thỏa thuận ghi trong “*Giấy Cam kết chuyển nhượng*” năm 2002: cụ thể bà Đ và ông N, bà L1 chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng 254m² trong diện tích 360 m² giảm 106m² so với thỏa thuận ban đầu ghi trong “*Giấy Cam kết chuyển nhượng*” và “*Giấy nhận tiền*”. Giá chuyển nhượng không đổi là 132.000.000 đồng, nhưng nguyên đơn chỉ đưa 110.000.000 đồng, còn lại 22.000.000 đồng trừ vào diện tích đất bị giảm 106m² (nguyên đơn khai đã trả đủ 132.000.000 đồng nhưng không có cơ sở). Ngoài nội dung các bên thỏa ghi trong hợp đồng ngày 18/2/2005, các bên cũng không có cam kết thỏa thuận nào khác về phần đất giảm. Do vậy, hợp đồng ngày 18/2/2005 ghi nhận sự thay đổi thỏa thuận giữa nguyên đơn và bà Đ, nên việc thỏa thuận ban đầu chuyển nhượng diện tích là 360m² theo “*Giấy Cam kết*” và “*Giấy nhận tiền*” không còn hiệu lực.

[2.2] Về nội dung Công văn số 3829/UBND ngày 31/10/2018 của UBND thành phố H đã nêu hướng xử lý của UBND thành phố đối với các hộ dọc bờ sông H phường C: *Chỉ giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần diện tích đất dư ra so với qui hoạch mở đường có nguồn gốc do hộ dân đăng ký theo hồ sơ Nghị định 64/CP khi hộ dân này và chủ sử dụng thửa đất mới liên hệ thống nhất bằng văn bản với nội dung cam kết, sau khi được cấp giấy chứng nhận chủ sử dụng cũ sẽ chuyển nhượng sang chủ sử dụng mới để hợp thửa khớp nối với đường bê tông bờ Nam sông H. Về quyền lợi liên quan đến nội dung cam kết các bên tự thỏa thuận.* Tuy nhiên, đối với trường hợp này, khi bà Nguyễn Thị Đ và ông Trần Anh N, bà Nguyễn Thị L1 khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/2/2005 đã thay đổi sự thỏa thuận so với ban đầu: không chuyển nhượng phần đất 73,9 m² là *phần diện tích đất dư ra so với qui hoạch mở đường đang có tranh chấp* (phần đất này nằm trong diện tích 106m² không chuyển nhượng). Do đó nguyên đơn cho rằng phần diện tích còn lại 106m² chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông N, bà L1, nhưng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ, trong khi ông N, bà L1 đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất này từ bà Đ nên ông N, bà L1 đã có chủ quyền đối với 73,9 m² đất tranh chấp là không có cơ sở.

[2.2] Theo Công văn số 2298/UBND ngày 04/9/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố H: *"Khi thực hiện đường ven bờ N sông H với mặt cắt 6,5m (như hiện trạng) thì thửa đất này bị ảnh hưởng khoảng 130m² (với kích thước cụ thể*

6,5m x 20m). Phần diện tích này Nhà nước vận động nhân dân hiến đất để mở đường nên không có Quyết định thu hồi và bồi thường về đất. Tại thời điểm thực hiện đường ven bờ Nam sông H, các cơ quan chức năng không xem xét các văn bản: "Giấy cam kết ký ngày 15/7/2002", "Đơn xin chuyển nhượng đất ký ngày 25/7/2002", "Cam kết mua bán đất ngày 15/7/2002, ký ngày 01/4/2003" giữa bà Nguyễn Thị Đ với vợ chồng ông Trần Anh N và bà Dương Thị L". Quá trình sử dụng đất, hộ bà Đ thực hiện các quyền của người sử dụng đất như sau: Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 226, tờ bản đồ số 5, diện tích 540m² đất ở và vườn, ngày 14/3/2005, hộ bà Nguyễn Thị Đ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 254m² đất vườn tại thửa đất 226, tờ bản đồ số 5 cho ông Trần Anh N và bà Dương Thị L. Ngày 6/7/2009 Ủy ban nhân dân thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Anh N và bà Dương Thị L tại thửa số 134, tờ bản đồ 33, diện tích 254m². Như vậy, thửa đất 226, tờ bản đồ số 5 diện tích còn lại là 286m² được bà Nguyễn Thị Đ tặng cho Nguyễn Thị Thúy V1 được công chứng, chứng thực ngày 27/10/2015 và đăng ký tại Văn phòng Đ1 ngày 02/11/2015, sau đó bà V1 hợp với thửa đất 177, tờ bản đồ số 33, diện tích 120m² và ngày 18/12/2015 được Ủy ban nhân dân thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V1 là thửa số 47, tờ bản đồ 33, diện tích 406m². Ngày 27/12/2018, bà V1 chỉnh lý biến động tăng diện tích thành 473,6m². Ngày 16/4/2019, bà Nguyễn Thị Thúy V1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích 473,6m² cho ông Nguyễn Văn A không trái với qui định của pháp luật. Nay Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT 277902 ngày 27/9/2019 cho ông A là phù hợp các quy định tại các Điều 166, 167, 168 và Điều 169 Luật đất đai năm 2013. Nên không có cơ sở để hủy bỏ một phần văn bản tặng cho chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Đ (và con gái là Lê Thị T1) cho cháu gái là Phạm Thị Thúy V ngày 27/10/2015 liên quan đến phần đất 73,9 m² đang tranh chấp của ông N và bà L và H1 giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Thúy V và ông Nguyễn Văn A ngày 8/4/2019

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Anh N và bà Dương Thị L là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Nên cấp phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí:

- Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Anh N và bà Dương Thị L có đơn yêu cầu Tòa án thành lập Hội đồng thẩm định, xem xét tại chỗ và định giá tài sản chi phí là 3.267.000 đồng (Ba triệu hai trăm sáu mươi bảy ngàn đồng). Ông N và bà L tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

- Án phí:
 - + Về án phí dân sự sơ thẩm: Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.
 - Về án phí dân sự phúc thẩm: Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn của giữ nguyên bản án sơ thẩm nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Anh N và bà Dương Thị L, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2024/DS-ST ngày 29/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 63, Điều 68, Điều 147, Điều 157 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 166, Điều 167; Điều 168; Điều 169; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; các Điều 385; Điều 398; Điều 400; Điều 401; Điều 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

[1] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Anh N và bà Dương Thị L về tranh chấp 73,9m² đất; công nhận nội dung Hợp đồng đã ký giữa vợ chồng ông Trần Anh N, bà Dương Thị L và bà Nguyễn Thị Đ, bà Lê Thị T1 trong “Giấy cam kết ký ngày 15/7/2022”, trong “Đơn xin chuyển nhượng đất ký ngày 25/7/2002”, trong “Cam kết mua bán đất ngày 15/7/2002, ký ngày 01/4/2003” xác định toàn bộ quyền sử dụng 360m² đã hoàn thành; hủy bỏ một phần văn bản tặng cho chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Đ (và con gái là Lê Thị T1) cho chị Phạm Thị Thúy V ngày 27/10/2015 liên quan đến phần đất 73,9m² của ông N và bà L và hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/04/2019 giữa bà Phạm Thị Thúy V và ông Nguyễn Văn Á đối với phần đất 73,9m².

[2] Về chi phí tố tụng:

Ông N và bà L phải chịu chi phí tố tụng là 3.267.000 đồng (*Ba triệu hai trăm sáu mươi bảy ngàn đồng*).

[3] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Anh N và bà Dương Thị L phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 900.000 đồng (*Chín trăm ngàn đồng*) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 900.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0007305 ngày 04/10/2022 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Trần Anh N và bà Dương Thị L phải chịu là 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông đã nộp là 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hội An, tỉnh

Quảng Nam theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018873 ngày 07/02/2024.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án 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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (24/6/2024).

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Liên Võ Thị Minh Phượng

Trần Mạnh Dũng