TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN LIÊN CHIỂU **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: **63**/2022/DS-ST
Ngày 30/9/2022
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN LIÊN CHIỂU, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Kim Trinh**
Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Trịnh Văn Bạo**
Ông **Nguyễn Văn Cơ**

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Khuất Duy Toàn** - Thư ký Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu tham gia phiên tòa*: Bà **Dương Thị Phương Dung** – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, Toà án nhân dân quận Liên Chiểu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 138/2021/TLST-DS ngày 15 tháng 10 năm 2021 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 73/2022/QĐXX-ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 78/2022/QĐST-DS ngày 15 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hoàng Thị H – sinh năm 1976; trú tại: Số 209 đường H, quận T, TP. Đà Nẵng. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Võ Quốc D – sinh năm 1964; trú tại: Số 09 đường P, phường M, quận L, TP. Đà Nẵng.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Thái Hồng P – sinh năm 1996; trú tại: Số 470 đường T, phường H, quận C, TP Đà Nẵng (Theo Hợp đồng ủy quyền có chứng nhận của Văn phòng công chứng Ngọc Yến ngày 02.11.2021). Ông P có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông Đặng Hữu T – sinh năm 1971; trú tại: Số 209 đường H, quận T, TP. Đà Nẵng. Ông T vắng mặt và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

+ Ông Phan A – sinh năm 1972; trú tại: Số 58 đường N, phường H, quận C, TP. Đà Nẵng.

Đại diện theo ủy quyền của ông Phan A: Bà Phan Thị N – sinh năm 1963; trú tại: K109 H116/16 đường P, phường N, quận L, TP Đà Nẵng (Theo Giấy ủy quyền có chứng nhận của Văn phòng công chứng Ngọc Yến ngày 20/01/2022). Bà N có mặt.

+ Bà Phan Thị N – sinh năm 1963; trú tại: K109 H116/16 đường P, phường N, quận L, TP Đà Nẵng. Bà N có mặt.

+ Bà Phan Thị Thanh S – sinh năm 1966; trú tại: Số 10 đường P, phường M, quận L, TP. Đà Nẵng.

Đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Thanh S: Bà Trương Thị Th- sinh năm 1969. Địa chỉ: K223/11 đường Q, phường M, quận S, TP. Đà Nẵng (Theo Giấy ủy quyền có chứng nhận của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh ngày 20.01.2022). Bà Th có mặt.

+ Ông Phan Thanh L – sinh năm 1968; trú tại: Tổ 40, phường H, quận T, TP. Đà Nẵng. Ông L vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị Mỹ Th1 – sinh năm 1988; trú tại: Số 470 đường T, phường H, quận C, TP Đà Nẵng. Bà Th1 vắng mặt và có đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Hoàng Thị H trình bày:***

Bà Lê Thị T (đã chết ngày 10/06/2015) có diện tích đất 64m^2 tại tổ 6A, thôn H1, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng thuộc diện giải tỏa khu tái định cư số 01 – đường N, được UBND thành phố phê duyệt bố trí 01 lô đất tái định cư số 30, phân khu F1.7, Khu tái định cư Hòa Minh 3 (Có Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số 5406/HĐ-GĐ với Ban QLDA Q.LỘ 1A & L.CHIỀU – T.PHƯỚC và bà Lê Thị T ngày 02.3.2009). Nguồn gốc đất giải tỏa là của ông Phan A (con bà T1) được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26.11.2002 (thửa 1171, tờ bản đồ số 05, diện tích 198 m^2), sau đó ông Phan A lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tặng cho bà T1 diện tích 64m^2, có xác nhận của UBND xã H ngày 27.02.2003. Tại thời điểm ông A tặng cho năm 2003 thì ông Phan Đình P – chồng bà T1 đã chết (ông P chết năm 1991) nên đây là tài sản riêng của bà T1. Do đó, đất được cấp tái định cư cũng là tài sản của riêng bà T1.

Tại Hợp đồng chuyển nhượng số 5406/HĐ-GĐ với Ban QLDA Q.LỘ 1A & L.CHIỀU – T.PHƯỚC và bà Lê Thị T ngày 02.3.2009, bà T1 được quyền nợ tiền đất số tiền 79.200.000 đồng, quy đổi ra giá vàng 9,8 tuổi là 1.895.000 đồng/chỉ, được ghi nợ trả chậm trong 10 năm. Do khó khăn về kinh tế, không có tiền đóng thuế nên bà T1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Võ Quốc D. Tuy nhiên, do chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà T1 và ông D lập Hợp đồng ủy quyền tại Phòng công chứng số 2 ngày 04/03/2009 với nội dung: ông D được liên hệ với các cơ quan chức năng Nhà nước để nộp số tiền còn nợ của lô đất, liên hệ với các cơ quan chức năng của Nhà nước để xin cấp và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; được quyền ủy quyền lại cho người thứ ba; sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông D được quyền quản lý, sử dụng lô đất, xin giấy phép xây dựng nhà ở và được quyền chuyển nhượng lô đất nêu trên. Ông D đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng cho Bà T1 là 175.000.000 đồng (số tiền này là số tiền chênh lệch ông D đưa cho bà T1, còn tiền

để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông D tự chịu). Các nội dung này đã được các con bà Lê Thị T xác nhận bằng các Văn bản cam kết gia đình ký ngày 13/03/2020 (ông Phan A đại diện ký), Bản cam kết về việc mua bán nhà đất ngày 12/02/2021 (ông Phan A và bà Phan Thị N đại diện ký).

Sau đó, do cần tiền gấp lo công việc gia đình nên ngày 15/06/2015 ông D tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất nói trên với giá 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) cho bà Hoàng Thị H. Đây là số tiền chênh lệch bà H có trách nhiệm trả cho ông D, còn lại tiền giấy tờ, thuế bà H phải chịu. Do đất chưa có giấy chứng nhận nên bà H và ông D đã lập Giấy chuyển nhượng đất viết tay ngày 15.6.2015. Ông D cam kết nếu cần chuyển qua tên bà H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ yêu cầu bà T1 làm thủ tục ngay bất cứ khi nào. Sau khi ký Giấy chuyển nhượng đất viết tay ngày 15/6/2015, bà H đã giao đầy đủ cho ông D số tiền chênh lệch là 1.000.000.000 đồng và quản lý hồ sơ, giấy tờ liên quan đến lô đất trên.

Sau khi nhận chuyển nhượng của ông D sau đó vài tháng, bà H liên hệ với ông D để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên thì mới được biết bà T1 đã chết vào ngày 10/06/2015. Từ đó đến nay, bà H đã nhiều lần yêu cầu ông D làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đều không được do bà T1 đã chết. Ông D đã không thực hiện đúng như cam kết ban đầu và nhiều lần thoái thác nên bà đã tự mình liên hệ với gia đình bà T1 để nhờ họ hỗ trợ thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất nêu trên để kịp thời hưởng ưu đãi theo Nghị định số 79/2019/NĐ-CP của Chính phủ. Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H đã đưa tiền cho ông Phan A nộp toàn bộ tiền sử dụng đất là 83.490.830 đồng (trong đó tiền lệ phí trước bạ là 4.291.200 đồng và tiền sử dụng đất là 79.199.630 đồng). Ngày 12/04/2021, thửa đất đã được UBND quận L cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng Đất số DA147801 (thửa đất số 221, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: Lô 30, phân khu F1.7, khu TĐC Hòa Minh 3, phường M, quận L, thành phố Đà Nẵng) cho các đồng thừa kế của Bà Lê Thị T và ông Phan Đình P gồm ông Phan A, bà Phan Thị N, bà Phan Thị Thanh S, ông Phan Thanh L. Nguyên nhân UBND quận L xác định thửa đất tái định cư là của bà Lê Thị T và ông Phan Đình P vì các giấy tờ liên quan đến đất giải tỏa ở thôn H1 gia đình không lưu giữ nên không có tài liệu để cung cấp. Bà H không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì các con của bà T1 hiện đang liên hệ với UBND quận L cung cấp tài liệu để thực hiện thủ tục hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, xác định là tài sản riêng của bà T1. Hiện nay bà H là người quản lý bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như quản lý thửa đất nêu trên.

Nay để đảm bảo quyền lợi của mình, bà H khởi kiện, yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 221, tờ bản đồ số 24; địa chỉ: Lô 30, phân khu F1.7, khu TĐC Hòa Minh 3, phường M, quận L, TP. Đà Nẵng giữa bà Lê Thị T và ông Võ Quốc D; giữa bà Hoàng Thị H và ông Võ Quốc D.

- Giao cho bà Hoàng Thị H được phép liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất.

Nguyện vọng của bà H là yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng. Trường hợp các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì bà H không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mà sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Mặc dù ông D đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng cho bà T1 nhưng ông Phan A và bà Phan Thị N (con của bà T1) đã hỗ trợ cho bà H trong quá trình giải quyết vụ án nên bà H thống nhất hỗ trợ cho ông Phan A số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi lăm triệu đồng) và bà Phan Thị N số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Tôi đã hoàn thành việc hỗ trợ cho ông Phan A và bà Phan Thị N 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

**** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn là ông Võ Quốc D (đại diện theo ủy quyền là ông Thái Hồng P) trình bày:***

Khoảng năm 2009, ông Võ Quốc D có mua của bà Lê Thị T lô đất số 30, Khu F1.7, đường 5,5 m tại Khu tái định cư Hòa Minh 3, phường M, quận L, thành phố Đà Nẵng với số tiền 175.000.000 đồng. Ông D đã giao đầy đủ số tiền này cho bà T1 và các bên thoả thuận ông D tự chịu chi phí cấp giấy chứng nhận. Tại thời điểm chuyển nhượng thì đất chỉ có Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số 5406/HĐ-GĐ ngày 02/3/2009 đối với lô đất số 30, phân khu F1.7, Khu tái định cư Hòa Minh 3. Do đó, ông D và bà T1 chỉ lập Hợp đồng ủy quyền tại Phòng công chứng số 2 ngày 04/03/2009 với nội dung: ông D được liên hệ với các cơ quan chức năng Nhà nước để nộp số tiền còn nợ của lô đất, liên hệ với các cơ quan chức năng của Nhà nước để xin cấp và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; được quyền ủy quyền lại cho người thứ ba; sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông D được quyền quản lý, sử dụng lô đất, xin giấy phép xây dựng nhà ở và được quyền chuyển nhượng lô đất nêu trên. Theo ông D được biết thì đất tái định cư này là của bà Lê Thị T, không liên quan gì đến chồng là ông Phan Đình P vì tại thời điểm bà T1 sinh sống tại thửa đất thì ông P đã chết.

Do gặp khó khăn nên năm 2015, ông D tiếp tục chuyển nhượng lô đất này cho nguyên đơn là bà Hoàng Thị H với giá 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) bằng Giấy chuyển nhượng đất viết tay ngày 15/6/2015; ông D đã nhận đủ tiền chênh lệch 1.000.000.000 đồng, giao toàn bộ giấy tờ cho bà H quản lý và thoả thuận chi phí làm giấy chứng nhận do bà H lo. Tuy nhiên, do bà T1 chết nên không thể làm giấy chứng nhận đứng tên bà H. Đối với thủ tục cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất bà H đã trực tiếp nhờ các con của bà T1 thực hiện, ông D không biết các thủ tục này.

Nay bà H khởi kiện, yêu cầu Tòa án Nhân dân Quận L công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất số 30, phân khu F1.7, Khu tái định cư Hòa Minh 3 giữa bà T1 và ông D; giữa ông D bà H; giao cho bà Hoàng Thị H được phép liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đến thực hiện đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất thì ông D thống nhất.

Trường hợp các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ông D không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mà sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Đối với việc bà H hỗ trợ cho ông Phan A số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi lăm triệu đồng) và hỗ trợ bà Phan Thị N số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng), tổng cộng là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và các con bà T1 đang liên hệ với UBND quận L thực hiện thủ tục hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác định là tài sản riêng của bà T1 thì ông D không có ý kiến gì.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Hữu T vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án trình bày như sau:***

Ông T là chồng của bà Hoàng Thị H, việc mua bán lô đất tại số 30, Khu F1.7, đường 5,5 m tại Khu tái định cư Hòa Minh 3, phường M, quận L, thành phố Đà Nẵng do vợ ông T là bà H thực hiện. Tiền giao dịch liên quan đến thửa đất là của riêng bà H nên ông T thống nhất đề nghị công nhận việc mua bán đất cho bà Hoàng Thị H để bà H đứng tên trên giấy chứng nhận. Ngoài ra ông T không có ý kiến gì thêm.

**** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị N và ông Phan A (đại diện theo quyền là bà Phan Thị N) trình bày như sau:***

Trước đây gia đình tôi có thửa đất tại xã H, huyện H nay là phường H, quận C, TP Đà Nẵng. Năm 2002 thửa đất được cấp giấy chứng nhận đứng tên ông Phan A và thực tế thì có tôi, ông Phan A, bà Phan Thị Thanh S và mẹ tôi là bà Lê Thị T sống trên thửa đất, cha tôi là ông Phan Đình P mất năm 1991- trước thời điểm gia đình tôi đến khai phá và sống trên thửa đất nên hoàn toàn không liên quan đến lô đất này. Sau này nhà nước giải toả, ông Phan A được cấp 01 lô tái định cư, tôi được cấp 01 lô tái định cư và mẹ tôi được cấp 01 lô đất tại số 30, Khu F1.7, đường 5,5 m tại Khu tái định cư Hòa Minh 3, phường M, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Do khó khăn nên mẹ tôi đã bán lô đất này cho ông Võ Quốc D với giá 175.000.000 đồng, ông D đã đưa tiền đầy đủ cho mẹ tôi, mẹ tôi giao toàn bộ giấy tờ tái định cư cho ông D và thoả thuận ông D có chịu chi phí làm giấy chứng nhận. Do đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên mẹ tôi và ông D chỉ lập Hợp đồng ủy quyền tại Phòng công chứng số 2 ngày 04/03/2009 với nội dung ông D được quyền quản lý, sử dụng, được quyền chuyển nhượng Lô đất nêu trên. Sau đó gia đình có xác nhận việc bán đất của mẹ tôi bằng các Văn bản cam kết gia đình ký ngày 13/03/2020 (ông Phan A đại diện ký), Bản cam kết về việc mua bán nhà đất ngày 12/02/2021 (ông Phan A và bà Phan Thị N đại diện ký).

Sau đó ông D đã bán lại cho bà Hoàng Thị H nhưng vì mẹ tôi đã mất nên chưa làm được giấy chứng nhận. Bà H đã liên hệ với gia đình tôi để nhờ họ hỗ trợ thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất nêu trên. Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H là người nộp tất cả các chi phí liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận là 83.490.830 đồng (trong đó tiền lệ phí trước bạ là 4.291.200 đồng và tiền sử dụng đất là 79.199.630 đồng) và là người trực tiếp quản lý bản chính giấy chứng nhận cũng như quản lý thực tế thửa đất. Ngày

12/04/2021, thửa đất đã được UBND quận L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA147801. Quá trình đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H thực hiện, gia đình chúng tôi chỉ hỗ trợ nhưng vì các giấy tờ liên quan đến đất giải tỏa ở thôn H1 gia đình không lưu giữ nên không có tài liệu để cung cấp nên UBND quận L xác định thửa đất tái định cư là của cha mẹ tôi là bà Lê Thị T và ông Phan Đình P. Hiện nay gia đình tôi đang liên hệ với UBND quận L cung cấp tài liệu để thực hiện thủ tục hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, xác định là tài sản riêng của mẹ tôi là bà T1. Đúng là hiện nay bà H là người quản lý bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như quản lý thửa đất nêu trên.

Nay bà Hoàng Thị H khởi kiện yêu cầu công nhận việc mua bán quyền sử dụng đất giữa mẹ tôi và ông D, giữa ông D và bà H; giao bà H được làm thủ tục đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tôi và ông Phan A thống nhất. Trường hợp các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì tôi và ông Phan A không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Do ông Phan A và tôi đã hỗ trợ bà H trong việc làm thủ tục nên bà H có hứa hỗ trợ ông Phan A số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi lăm triệu đồng) và hỗ trợ tôi số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng), tổng cộng là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Ông A và và tôi xác nhận bà H đã hoàn thành việc hỗ trợ 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

**** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà là Phan Thị Thanh S (đại diện theo ủy quyền là bà Trương Thị Th) trình bày như sau:***

Bà Phan Thị Thanh S thống nhất với ý kiến trình bày của bà Phan Thị N: lô đất tại số 30, Khu F1.7, đường 5,5 m tại Khu tái định cư Hòa Minh 3, phường M, quận L, thành phố Đà Nẵng là của mẹ bà S, không liên quan gì đến cha bà S là ông Phan Đình P vì cha bà S đã mất trước đó thì gia đình mới đến sống tại đất. Nay mẹ bà S lúc còn sống đã chuyển nhượng cho ông Võ Quốc D với giá tiền 175.000.000 đồng và đã nhận tiền đầy đủ. Sau đó ông D tiếp tục chuyển nhượng cho bà H.

Nay bà Hoàng Thị H khởi kiện yêu cầu công nhận việc mua bán quyền sử dụng đất giữa bà T1 và ông D, giữa ông D và bà H; giao bà H được làm thủ tục đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà S thống nhất, đề nghị chấp nhận yêu cầu của bà H. Trường hợp các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì bà S không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Việc giấy chứng nhận do UBND quận L cấp ngày 13/4/2021 ghi tên cha là ông Phan Đình P là không chính xác, bà H là người trực tiếp đi làm giấy tờ, nộp các khoản phí, lệ phí liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận, gia đình chỉ hỗ trợ thủ tục; sau khi được cấp giấy chứng nhận thì bà H cũng quản lý bản chính giấy chứng nhận, quản lý đất nên bản thân bà S giờ mới được biết. Hiện nay gia đình đang hỗ trợ bà H nộp hồ sơ trình UBND quận L cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với việc bà H có hứa cho ông Phan A (là con của bà T1) số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi lăm triệu đồng) và hỗ trợ bà Phan Thị N số tiền

20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng), tổng cộng là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) thì bà S thống nhất, riêng bà S không yêu cầu bất cứ khoản tiền nào.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phan Thanh L đã được triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án để giải quyết và cũng không có văn bản trình bày ý kiến.*

**** Người làm chứng là bà Nguyễn Thị Mỹ Th1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án trình bày như sau:***

Tôi là người quen của ông Võ Quốc D và bà Hoàng Thị H nên vào ngày 15/6/2015 ông bà có nhờ tôi chứng kiến việc giao dịch quyền sử dụng đất số 30, khu F1.7, đường 5m5 khu tái định cư Hòa Minh 3, quận L, TP Đà Nẵng giữa hai bên. Quá trình đàm phán và giao dịch tôi có chứng kiến việc bà H thống nhất mua lô đất với giá 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và đã giao đủ tiền cho ông D ngày hôm đó. Ngoài ra tôi không biết thêm vấn đề gì.

* ***Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu***:

- Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Quá trình Tòa án thụ lý giải quyết cũng như tại phiên tòa ngày hôm nay Thẩm phán, HĐXX và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình, việc giải quyết vụ án được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo cho các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người làm chứng đã cung cấp đầy đủ các tài liệu, chứng cứ làm cơ sở cho việc khởi kiện; đã thực hiện các yêu cầu của Tòa án, có mặt tại các phiên tòa, phiên hòa giải theo giấy triệu tập của Tòa án, thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 và 78 Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phan Thanh L chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự, không trình bày ý kiến của mình và vắng mặt không có lý do trong suốt quá trình tố tụng mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của nguyên đơn là bà Hoàng Thị H đối với bị đơn là ông Võ Quốc D.

+ Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 221, tờ bản đồ số 24; địa chỉ: Lô 30, phân khu F1.7, khu TĐC Hòa Minh 3, phường M, quận L, thành phố Đà Nẵng giữa bà Lê Thị T và ông Võ Quốc D; giữa ông Võ Quốc D và bà Hoàng Thị H (Đất đã được UBND quận L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA147801 ngày 12/04/2021).

Bà Hoàng Thị H được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp đổi, đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất.

Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của bà Hoàng Thị H cho ông Phan A số tiền 80.000.000 đồng, cho bà Phan Thị N số tiền 20.000.000 đồng (Bà Hoàng Thị H đã hoàn thành xong việc hỗ trợ).

+ Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng các bên phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] **Về tố tụng:**

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là bà Hoàng Thị H và bị đơn là ông Võ Quốc D thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải: Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định tại các Điều 208, 209, 210 và 211 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, đương sự không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ mới.

[1.3] Theo đơn yêu cầu của bà H, Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu đã tiến hành thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – ông Phan Thanh L theo quy định tại Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông L được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự nhưng trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa ông Phan Thanh L vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Hữu T, người làm chứng là bà Nguyễn Thị Mỹ Th1 vắng mặt nhưng đã có lời khai tại hồ sơ vụ án và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Vì vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 227 khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vắng mặt ông L, ông T, bà Th1.

[2] **Về nội dung**:

[2.1] Ngày 04.3.2009, tại Phòng công chứng số 02 thành phố Đà Nẵng giữa bà Lê Thị T và ông Võ Quốc D lập hợp đồng ủy quyền liên quan đến lô đất tái định cư số 30, khu F1.7, đường 5,5 m tại khu tái định cư Hòa Minh 3, phường M, quận L, TP Đà Nẵng có nội dung: Ông D được liên hệ với các cơ quan chức năng Nhà nước để nộp số tiền còn nợ của lô đất, liên hệ với các cơ quan chức năng của Nhà nước để xin cấp và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; được quyền ủy quyền lại cho người thứ ba; sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông D được quyền quản lý, sử dụng lô đất, xin giấy phép xây dựng nhà ở và được quyền chuyển nhượng lô đất nêu trên. Căn cứ nội dung tại hợp đồng ủy quyền nêu trên, ngày 15.6.2015 ông Võ Quốc D lập Giấy chuyển nhượng đất viết tay có nội dung đồng ý chuyển nhượng lô đất nêu trên và toàn bộ hồ sơ, giấy tờ liên quan, các nghĩa vụ đối với các cơ quan nhà nước cho bà Hoàng Thị H.

HĐXX xét thấy, mặc dù bà Lê Thị T lập hợp đồng ủy quyền cho ông Võ Quốc D nhưng nội dung ủy quyền thể hiện ông D có các quyền của chủ sở hữu, cụ

thể: được xin cấp giấy chứng nhận, quản lý, sử dụng, chuyển nhượng…đối với lô đất. Ngoài hợp đồng ủy quyền giữa bà T1 và ông D thì nguyên đơn là bà H còn xuất trình Văn bản cam kết gia đình ngày 13.3.2020 và Bản cam kết về việc mua bán nhà đất ngày 12.02.2021 thể hiện các con của bà T1 là ông Phan A và bà Phan Thị N xác nhận bà T1 đã "bán lại" cho ông Võ Quốc D lô đất tái định cư số 30, khu F1.7, đường 5,5 m tại khu tái định cư Hòa Minh 3, phường M. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa hôm nay các con của bà Lê Thị T là ông Phan A, bà Phan Thị N và bà Phan Thị Thanh S cũng thừa nhận nội dung bà T1 đã chuyển nhượng lô đất cho ông D. Như vậy, có cơ sở khẳng định bản chất việc ký hợp đồng ủy quyền ngày 04.3.2009 giữa Bà Lê Thị T và ông Võ Quốc D là hai bên đang giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do tại thời điểm ký kết, lô đất mới có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ban quản lý dự án quốc lộ 1A Liên Chiểu – Thuận Phước và bà Lê Thị T, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên mới thực hiện dưới hình thức hợp đồng ủy quyền. Đối với việc chuyển nhượng lô đất giữa ông D và bà H thì quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay các bên đương sự đều thừa nhận có việc chuyển nhượng theo như Giấy chuyển nhượng đất viết tay ngày 15.6.2015.

Xét nguồn gốc lô đất tái định cư số 30, phân khu F1.7, Khu tái định cư Hòa Minh 3 thì thấy: Các con của bà T1 và ông P là ông Anh, bà N, bà Thanh S đều thừa nhận gia đình đến sinh sống tại xã H, huyện H sau khi ông P đã chết (ông P chết ngày 14.3.1991). Quá trình sinh sống, hộ ông Phan A (sổ đăng ký tạm trú có thời hạn ngày 07/3/2003 do công an xã H, huyện H cấp thể hiện chỉ có 01 nhân khẩu trong hộ là ông Phan A) được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V571873 ngày 26.11.2002 (thửa đất số 1171, tờ bản đồ số 05, diện tích 198 m^2, mục đích đất ở tại xã H, huyện H, TP Đà Nẵng). Ngày 20.02.2003 ông Phan A lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích 64m^2 đất ở cho bà Lê Thị T, có xác nhận của UBND xã H, huyện H, TP Đà Nẵng ngày 27.02.2003. Như vậy, quyền sử dụng đất tại xã H, huyện H, TP Đà Nẵng của bà T1 xuất phát từ việc nhận chuyển nhượng của ông Phan A, sau khi ông P đã chết; sổ đăng ký tạm trú có thời hạn ngày 07/3/2003 do công an xã H, huyện H cấp cũng thể hiện chỉ có 01 nhân khẩu trong hộ là bà Lê Thị T. Sau đó, diện tích đất ông Phan A chuyển nhượng cho bà Lê Thị T thuộc diện giải tỏa khu tái định cư số 01 – đường Nguyễn Huy Tưởng, bà T1 được phê duyệt 01 lô đất tái định cư số 30, phân khu F1.7, Khu tái định cư Hòa Minh 3. Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02.3.2009 thể hiện đại diện bên A là Ban quản lý dự án quốc lộ 1A Liên Chiểu – Thuận Phước, đại diện bên B là Lê Thị T. Quá trình giải quyết vụ án, ông Anh, bà N, bà Thanh S đều thừa nhận ông P không liên quan đến diện tích đất giải tỏa tại xã H cũng như lô đất tái định cư tại phường M. Do đó, có đủ cơ sở để khẳng định lô đất tái định cư số 30, phân khu F1.7, Khu tái định cư Hòa Minh 3 là tài sản riêng của bà T1, không phải là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông P và bà T1.

Sau khi bà Lê Thị T chết (bà T1 chết ngày 10.6.2015), lô đất tái định cư số 30, phân khu F1.7, Khu tái định cư Hòa Minh 3 đã được UBND quận L cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số DA147801 ngày 12/04/2021 (thửa đất số 221, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: Lô 30, phân khu F1.7, khu TĐC Hòa Minh 3, phường M, quận L, thành phố Đà Nẵng) cho ông Phan A, bà Phan Thị N, bà Phan Thị Thanh S và ông Phan Thanh L là người đại diện cho các đồng thừa kế theo pháp luật đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phan Đình P (chết) và bà Lê Thị T (chết). Theo Công văn số 627/UBND-TNMT ngày 13.4.2022 của UBND quận L trả lời căn cứ pháp lý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất tái định cư số 30, phân khu F1.7, Khu tái định cư Hòa Minh 3 là do tại *"Đơn cam kết và Đơn cam kết đại diện đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng do UBND phường M xác nhận (trong Đơn nêu rõ tài sản do cho mẹ để lại), đồng thời không cung cấp giấy tờ pháp lý chứng minh được tài sản riêng của bà Lê Thị T"*. Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thừa nhận để được hưởng ưu đãi theo Nghị định 79/2019/NĐ-CP của Chính phủ ngày 26/10/2019 quy định về thu tiền sử dụng đất nên bà Hoàng Thị H nhờ các con của bà T1 thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do không lưu giữ tài liệu chứng cứ chứng minh lô đất là tài sản riêng của bà T1 và để kịp thời hưởng ưu đãi nên tại Đơn cam kết đại diện đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng có xác nhận của UBND phường M ngày 26.02.2021 ông Phan A và bà Phan Thị N xác nhận là tài sản do cha mẹ để lại. Tuy nhiên, các bên đương sự đề nghị tự liên hệ UBND quận L, không yêu cầu Tòa án xem xét hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA147801 do UBND quận L, TP Đà Nẵng cấp ngày 12/04/2021. Theo Công văn số 627/UBND-TNMT ngày 13.4.2022 của UBND quận L thì *"Trường hợp các đồng thừa kế theo pháp luật của bà Lê Thị T chứng minh lô đất tái định cư số 30, phân khu F1.7, Khu tái định cư Hòa Minh 3 là tài sản riêng của bà T1, đề nghị những người đại diện liên hệ Ban giải phóng mặt bằng quận cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý đảm bảo theo quy định để làm cơ sở lập thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất tái định cư nêu trên theo đúng quy định".* Do đó, HĐXX không xem xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA147801 do UBND quận L, TP Đà Nẵng cấp ngày 12/04/2021.

HĐXX xét thấy, việc bà Lê Thị T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Quốc D là đúng về mặt chủ thể; ông D đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng cho bà T1 là 175.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Đối giao dịch chuyển nhượng giữa ông D và bà H thì bà H cũng đã thanh toán toàn bộ số tiền là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), quản lý toàn bô các giấy tờ liên quan đến lô đất. Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, toàn bộ tiền sử dụng đất là 83.490.830 đồng (trong đó tiền lệ phí trước bạ là 4.291.200 đồng và tiền sử dụng đất là 79.199.630 đồng) do bà H chi phí. Từ sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay, bà H là người đang quản lý bản chính giấy chứng nhận và quản lý thực tế đối với thửa đất.

Như vậy, mặc dù các bên vi phạm về hình thức hợp đồng theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai nhưng tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự quy

định *"Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực"*. Do đó, có đủ cơ sở để công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và ông D, giữa ông D và bà H đối với thửa đất số 221, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: Lô 30, phân khu F1.7, khu TĐC Hòa Minh 3, phường M, quận L, thành phố Đà Nẵng theo như yêu cầu của bà H.

Để đảm bảo quyền sử dụng đất của bà Hoàng Thị H thì bà H được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp đổi, đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất.

Bà Hoàng Thị H thống nhất hỗ trợ cho ông Phan A số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng), bà Phan Thị N số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Tại phiên tòa hôm nay, bà Phan Thị N (bà N đồng thời cũng là đại diện theo ủy quyền của ông Phan A) thừa nhận đã nhận đủ số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), không có yêu cầu gì thêm. Xét thấy đây là sự tự nguyện của các đương sự nên HĐXX ghi nhận.

[3] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu tại phiên tòa là phù hợp với quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng bà Hoàng Thị H tự nguyện chịu.

[5] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) bà Hoàng Thị H tự nguyện chịu (Đã nộp và đã chi xong).

[6] Chi phí cho việc đăng, phát thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 4.050.000 đồng (Bốn triệu không trăm năm mươi ngàn đồng) bà Hoàng Thị H tự nguyện chịu (Đã chi xong).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: - Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 229, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 117, Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503; Điều 562 Bộ luật Dân sự;

- Điều 167, Điều 188 Luật đất đai;

- 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;

Xử:

I. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của nguyên đơn là bà Hoàng Thị H đối với bị đơn là ông Võ Quốc D.

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 221, tờ bản đồ số 24; địa chỉ: Lô 30, phân khu F1.7, khu TĐC Hòa Minh 3, phường M, quận L, thành phố Đà Nẵng giữa bà Lê Thị T và ông Võ Quốc D; giữa ông Võ Quốc D và bà Hoàng Thị H (Đất đã được UBND quận L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA147801 ngày 12/04/2021).

Bà Hoàng Thị H được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp đổi, đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất.

- Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của bà Hoàng Thị H cho ông Phan A số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng), cho bà Phan Thị N số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) (Bà Hoàng Thị H đã hoàn thành xong việc hỗ trợ).

- Kiến nghị UBND quận L, TP Đà Nẵng thực hiện thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA147801 ngày 12/04/2021 và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 221, tờ bản đồ số 24; địa chỉ: Lô 30, phân khu F1.7, khu TĐC Hòa Minh 3, phường M, quận L, thành phố Đà Nẵng cho bà Lê Thị T (chết).

II. Án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) bà Hoàng Thị H tự nguyện chịu và được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0000020 ngày 13 tháng 10 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu. Bà Hoàng Thị H đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

III. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) bà Hoàng Thị H tự nguyện chịu (Đã nộp và đã chi xong).

IV. Chi phí cho việc đăng, phát thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 4.050.000 đồng (Bốn triệu không trăm năm mươi ngàn đồng) bà Hoàng Thị H tự nguyện chịu (Đã chi xong).

V. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; riêng những người vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 02 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 06, 07, 07a và 09 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:
- Các đương sự;
- VKSND quận L;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận L;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Kim Trinh