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: 198/2024/DS-PT
Ngày: 19 - 6 - 2024
V/v "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất; tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Yêu cầu tuyên bố huỷ bỏ bản cam kết và thoả thuận"

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 Trần Quốc Cường
Các Thẩm phán: ông Nguyễn Văn Tiến
bà Võ Thị Ngọc Dung

- *Thư ký phiên tòa*: ông Nguyễn Duy Hoàng - 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*: ông Đinh Văn Chánh - Kiểm sát viên.

Ngày 19 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 67/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2024 về "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất; tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Yêu cầu tuyên bố huỷ bỏ bản cam kết và thoả thuận*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1158/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Trần Hữu L, sinh năm 1958 và bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1960; địa chỉ: số F đường N, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Huỳnh Hoài N, sinh năm 1973; địa chỉ: C N, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng, có mặt tại phiên toà.

2. Bị đơn: ông Bùi Khắc M, sinh năm 1936; địa chỉ: số D đường N, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng (chết).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Khắc M:

- Ông Bùi Khắc D; sinh năm 1982; địa chỉ: số D, đường N, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng.

- Bà Bùi Thị Thu H, sinh năm 1980; địa chỉ: A H, tổ H phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Bùi Khắc D, bà Bùi Thị Thu H: ông Huỳnh Dũng T, sinh năm 1975; địa chỉ: A H, tổ H, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng, có mặt tại phiên toà.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Bùi Thị Thu H, ông Bùi Khắc D: Luật sư Nguyễn Thanh V - Văn phòng L2; địa chỉ: A đường L, phường V, quận T, thành phố Đà Nẵng, có mặt tại phiên toà.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Bùi Khắc D, sinh năm 1982;

3.2. Bà Hoàng Thị Lan P, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ: số D, đường N, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Bùi Khắc D, bà Hoàng Thị Lan P: ông Huỳnh Dũng T, sinh năm 1975; địa chỉ: A H, tổ H, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng, có mặt tại phiên toà.

3.3. Ông Phạm Hữu D1, sinh năm 1959;

3.4. Bà Phạm Thị O, sinh năm 1962;

Cùng địa chỉ: số A, đường H, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng, có mặt tại phiên toà.

3.5. Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng; địa chỉ: số B T, quận H, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

3.6. Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ; địa chỉ: số E Q, quận H, thành phố Đà Nẵng;

Người đại diện theo uỷ quyền: bà Phan Thị H1, chức vụ - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận H, vắng mặt.

3.7. Phòng Công chứng số 01 thành phố Đà Nẵng; địa chỉ: số A P, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng, có Đơn xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: ông Bùi Khắc D, Bùi Thị Thu H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Đơn khởi kiện và trình bày của nguyên đơn:

Ông Bùi Khắc M là chủ sở hữu/sử dụng đất tại đường N, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng (theo Biên bản giao đất xây dựng công trình nhà ở của gia

đình do Uỷ ban nhân dân (UBND) tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng và Ban quản lý đất và quy hoạch thành phố Đ lập ngày 19 tháng 5 năm 1987).

Vào ngày 01 tháng 10 năm 1993, ông Bùi Khắc M có chuyển nhượng 1/2 lô đất nêu trên cho ông Phạm Hữu D1 với các thỏa thuận cụ thể về việc chuyển nhượng và thanh toán như sau: ông Phạm Hữu D1 bỏ tiền ra xây dựng cho ông M 01 ngôi nhà trên 1/2 diện tích đất theo yêu cầu về chất lượng, cấu trúc, thiết kế mà ông M đã chọn (nay là ngôi nhà số D N, do ông M đang quản lý sử dụng) để được ông M thanh toán bằng 1/2 lô đất thuộc sở hữu/sử dụng của ông M. Sau khi việc xây dựng hoàn tất, ông D1 được sở hữu/sử dụng 1/2 lô đất để xây dựng 01 ngôi nhà cho chính mình theo thiết kế tự chọn (nay là ngôi nhà số F N, hiện nay do tôi - Trần Hữu L đang quản lý sử dụng). Cũng theo thỏa thuận nêu trên, ông Bùi Khắc M có trách nhiệm thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để giao quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông D1.

Trong quá trình xây dựng nhà ở, ông Phạm Hữu D1 gặp khó khăn tài chính, nên vào ngày 28 tháng 7 năm 1994 ông D1 đã chuyển nhượng cho tôi - Trần Hữu L toàn bộ nhà ở đang xây dựng dở dang và chuyển giao toàn bộ các quyền, nghĩa vụ theo thỏa thuận với ông Bùi Khắc M (thể hiện tại Giấy ứng tiền vàng v/v chuyển nhượng nhà lập ngày 28 tháng 7 năm 1994, Giấy nhận tiền v/v chuyển nhượng nhà ở xây dựng dở dang lập ngày 24 tháng 8 năm 1994). Việc chuyển nhượng nên trên được sự thống nhất và đồng ý của ông M (thể hiện tại Thư tay ông Phạm Hữu D1 lập ngày 04 tháng 10 năm 1994; Biên bản thỏa thuận ba bên lập ngày 06 tháng 10 năm 1994).

Sau khi nhận chuyển nhượng, tôi - Trần Hữu L đã thực hiện đúng và đầy đủ trách nhiệm của mình, thanh toán đầy đủ cho các bên có liên quan. Ông Bùi Khắc M và gia đình tôi cũng đã quản lý, sử dụng riêng phần nhà ở thuộc sở hữu của mình từ đó đến nay. Trong quá trình sử dụng, gia đình chúng tôi cũng đã nộp thuế đầy đủ cho Nhà nước.

Nay được biết, ông Bùi Khắc M đã lập hồ sơ và đã được UBND quận H, thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) ở số AB 466663 ngày 23 tháng 3 năm 2005 trên toàn bộ diện tích nhà ở và đất ở (bao gồm cả phần nhà ở và đất ở đã bán cho gia đình tôi). Sau khi được cấp GCNQSDĐ, ông M lại không làm thủ tục tách thửa, không cắt riêng diện tích đất đã bán cho vợ chồng chúng tôi theo thỏa thuận đã ký và cũng không Thông báo cho vợ chồng chúng tôi biết.

Tiếp đến, ngày 03 tháng 12 năm 2010 ông Bùi Khắc M lại tiếp tục làm thủ tục tặng cho toàn bộ nhà ở, đất ở tại số D và số F đường N, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng cho con trai là ông Bùi Khắc D theo Hợp đồng tặng cho

quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03 tháng 12 năm 2010 tại Phòng Công chứng số A thành phố Đà Nẵng (theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 16138 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03 tháng 12 năm 2010) và sau đó được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận H, thành phố Đà Nẵng đăng ký biến động đứng tên Bùi Khắc D ngày 15 tháng 12 năm 2010 (ghi trên theo GCNQSDĐ ở số AB 466663 do UBND quận H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 23 tháng 3 năm 2005).

Ông Trần Hữu L và bà Phạm Thị Đ yêu cầu Tòa án:

- Yêu cầu Tòa án xem xét công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Khắc M và vợ chồng ông Trần Hữu L, bà Phạm Thị Đ theo Bản cam kết và thỏa thuận ngày 01 tháng 10 năm 1993 và Biên bản thỏa thuận ba bên lập ngày 06 tháng 10 năm 1994;

- Công nhận ông Trần Hữu L và bà Phạm Thị Đ là chủ sở hữu/sử dụng hợp pháp nhà ở và đất ở (có diện tích đất 71,85 m^2) thuộc một phần thửa đất số 22, tờ bản đồ số 8, tổng diện tích 143,7 m^2 theo GCNQSDĐ ở số AB 466663 do UBND quận H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 23 tháng 3 năm 2005, giá trị tạm tính là 3.000.000.000đ.

Giao cho ông Trần Hữu L và bà Phạm Thị Đ có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên theo quy định của pháp luật.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 16138 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03 tháng 12 năm 2010 giữa ông Bùi Khắc M và ông Bùi Khắc D là vô hiệu.

- Hủy bỏ GCNQSDĐ ở số AB 466663 do UBND quận H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 23 tháng 3 năm 2005 đứng tên ông Bùi Khắc m và huỷ bỏ nội dung điều chỉnh đăng ký biến động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận H, thành phố Đà Nẵng ngày 15 tháng 12 năm 2010 đứng tên ông Bùi Khắc D.

2. Bị đơn - ông Bùi Khắc M, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguyên ông Bùi Khắc M là Sỹ quan Q, cấp bậc: Trung tá; chức vụ: Phó Tham mưu trưởng Sư đoàn C thuộc Binh chủng Phòng không Không quân, Bộ Q1. Ông Bùi Khắc M được UBND tỉnh Q - Đà Nẵng cấp cho 1 thửa đất tại phường B, thành phố Đà Nẵng theo Quyết định cấp đất số 1383/QĐ-UB ngày 13 tháng 5 năm 1987 của UBND tỉnh Q - Đà Nẵng. Ngày 19 tháng 5 năm 1987 được các Cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng lập Biên bản *"Bàn giao đất xây dựng công trình nhà ở"* tại địa chỉ đường N, phường B, thành

phố Đà Nẵng (nay là thửa đất số 22, tờ bản đồ số 8, tổng diện tích 143,7 m^2 tại địa chỉ số D (số cũ: 21 -19) đường N, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Qua người quen giới thiệu, ba tôi là Bùi Khắc M biết được ông Phạm Hữu D1 là Chủ thầu xây dựng nhà ở, nên ba tôi có gặp ông D1 bàn bạc việc xây dựng nhà ở cho ba tôi tại thửa đất được UBND thành phố Đ cấp. Sau nhiều lần bàn bạc và trao đổi, hai bên đã thống nhất ký kết *"Bản cam kết và thỏa thuận"* ngày 01 tháng 10 năm 1993 với nội dung:

"Điều 1: Ông M *(Chủ có đất) bảo đảm mọi thủ tục giấy tờ Nhà nước quy định để đủ điều kiện thuận lợi cho ông* D1 *đầu tư vốn và vật tư xây dựng 2 căn hộ trên lô đất đúng với thời gian hoàn thành mà hai bên đã cam kết và thỏa thuận trước đây. Từ ngày 01/10/1992 bước 1 xong nhà phụ đã đưa vào sử dụng, bước 2 xây nhà chính đến 30/11/1993-15/12/1993. Trước mắt ông* D1 *tập trung vật tư xây dựng một căn hộ cho ông* M *ở phía đất lô 1 (sát nhà ông Chức VTK) theo bản thiết kế đã được thống nhất cụ thể:...*

Điều 3: Thời gian thi công bước 2 bắt đầu từ ngày 02/10/1993 (Tức 17/8 Âm lịch Quý Dậu) đến 15/12/1993 (Tức 3/11 Âm lịch Quý Dậu) hoàn thành đưa vào sử dụng…

Điều 4: Trách nhiệm hai bên:

- Khi công trình hoàn thành hai bên sẽ nghiệm thu và lập thủ tục bàn giao nhận nhà

- Khi tiến hành khởi công xây dựng nhà cho ông M *trên vị trí đất (Lô 1) như trong thiết kế đã thống nhất thì ông* D1 *được trọn quyền tính toán sử dụng và xây dựng nhà ở của gia đình trên khu đất còn lại thuộc lô 2 sát nhà ông* L1 *(DT 4m x 18m) theo thiết kế ông* D1 *tự chọn.*

-Khi công trình hoàn thành nghiệm thu ông D1 *giao nhà cho ông* M *(Có chứng kiến của các nhân chứng) thì ông* M *phải tiếp tục giao đầy đủ các thủ tục pháp lý các giấy tờ cần thiết để giao quyền sở hữu hợp pháp cho ông* D1 *khu đất sử dụng xây dựng nhà ở của ông* D1 *(*Lô B cạnh nhà Ô *DT 4x18m) như đã thỏa thuận theo các văn bản sơ bộ từ 1/10/1992 đến nay và về sau...".*

Sau khi ký kết Bản cam kết và thỏa thuận nêu trên, ông D1 đã tiến hành thi công xây dựng nhà cho ba tôi và đồng thời ông cũng xây dựng nhà cho chính ông D1 trên thửa đất mà ba tôi được UBND tỉnh Q - Đà Nẵng cấp. Quá trình thi công nhà cho ba tôi, ông Phạm Hữu D1 đã kéo dài thời gian thi công, với lý do hết tiền hoặc hết vốn vay nên nhiều lần ngừng thi công công trình.

Ngày 01 tháng 10 năm 1994, hai bên lập Biên bản *"Xác nhận những hạng mục ông* Phạm Hữu D1 *chủ đầu tư thi công 2 căn hộ khép kín. Phần nhà ông* M*"* có xác nhận và ký tên của:

-Đại diện Bên A: Chủ đất ông Bùi Khắc M; ông Ngô Tấn T1, thành viên Hội đồng nhân dân phường B (Người làm chứng thứ nhất) hiện nay đã mất;

- Đại diện Bên B: Chủ đầu tư ông Phạm Hữu D1; ông Phạm Minh K trú tại số C Q, thành phố Đà Nẵng (Người làm chứng thứ 2) hiện nay đã mất.

- Đại diện địa phương có:

1)Ông Đặng H2 - Tổ trưởng tổ dân phố A phường B (hiện đang sinh sống tại địa chỉ: số D, đường C, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng);

2)Ông Lê Trung H3 - Tổ trưởng an ninh, tổ dân phố A phường B (hiện nay đã mất).

Tất cả cùng xác nhận: những hạng mục làm xong: chỉ xây dựng phần thô nhà chính; những hạng mục chưa làm xong gồm: 15 hạng mục... ông D1 chưa làm xong cho phần nhà của ông Bùi Khắc M.

Biên bản ghi rõ: *"Những hạng mục trên bỏ dở chưa làm, chủ đầu tư trả lời hết tiền là lại nói hết vốn đi vay, chủ nhà yêu cầu hẹn 2 tháng nữa phải làm xong. Nếu không làm sẽ hủy hợp đồng không còn giá trị".* Mặc dù ký tên vào Biên bản ngày 01 tháng 10 năm 1994, nhưng ông Phạm Hữu D1 đã bỏ mặc không tiếp tục thi công cho xong 15 hạng mục của ngôi nhà đã ghi trong Biên bản. Đứng trước tình hình đó, ba tôi buộc lòng phải bỏ tiền ra để thuê thợ thi công cho xây các hạng mục công trình mà ông Phạm Hữu D1 đã bỏ dở dang không chịu thi công tiếp. Ông Phạm Hữu D1 đã vi phạm nghiêm trọng Biên bản ngày 01 tháng 10 năm 1994, đồng thời vi phạm nghiêm trọng Bản cam kết và thỏa thuận mà hai bên đã ký ngày 01 tháng 10 năm 1993.

Việc ông Phạm Hữu D1 chuyển nhượng nhà và đất tại số F (số cũ: 19) N, phường B, thành phố Đà Nẵng cho vợ chồng ông Trần Hữu L, bà Phạm Thị Đ là trái pháp luật:

Vào khoảng năm 1997 hay 1998, ba tôi kể lại là không nhớ rõ thời gian, ông phát hiện vợ chồng ông L, bà Đ dọn vào ở ngôi nhà mà ông D1 xây cho ông D1 và có hỏi tại sao ông dọn vào ở nhà này? Thì ông L trả lời ông đã mua nhà và đất này của ông Phạm Hữu D1. Ba tôi nói rằng ông đã thông báo cho ông L biết là hiện giữa ông và ông Phạm Hữu D1 chưa giải quyết xong việc xây dựng nhà của hai bên và đất nhà ông D1 xây nhà là đất do ông M đứng tên chủ quyền sử dụng đất, không phải đất của ông D1. Ba tôi yêu cầu ông L và gia đình dọn ra khỏi nhà, khi nào giữa ông và ông D1 giải quyết xong rồi mới được dọn vào ở nếu ông thực sự có mua nhà của ông D1. Ba tôi kể là ông L đã trợn mắt và đe dọa bảo ba tôi im đi, nếu muốn gia đình yên ổn thì không được xen vào chuyện này. Tại thời điểm đó, mẹ vợ tôi là bà Hồ Thị T2 bị bệnh tai biến mạch máu não nằm liệt giường, đi lại phải có người dìu đỡ (đã mất năm 2000), vợ tôi là con gái

lớn của ông M sinh năm 1980; con trai thứ (em vợ tôi) sinh năm 1982, tất cả còn nhỏ và đang đi học, ban ngày ở nhà không ai ngoài ngoài ba tôi và mẹ vợ tôi. Mặt khác, ba tôi bị bệnh tim mãn tính nên ông rất lo lắng, khi nghe ông L dọa nạt như vậy, bởi nếu có việc gì không hay xảy ra cho gia đình, ba tôi sẽ không biết phải giải quyết thế nào? Còn ba tôi khi bị kích động mạnh sẽ chết bất đắc kỳ tử lúc nào không biết. Nhiều lần ba tôi định làm Đơn khởi kiện ông Phạm Hữu D1 cùng vợ chồng ông Trần Hữu L, bà Phạm Thị Đ, nhưng thời điểm đó tài chính hạn hẹp, kinh tế của ba tôi có hạn, phải nuôi vợ ốm đau liệt giường và ba tôi cũng phải lo thuốc thang cho chính ông, ông không đủ kinh phí để giải quyết hậu quả của việc khởi kiện, nên ông lại thôi.

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 30 tháng 10 năm 2022, ông Trần Hữu L và bà Phạm Thị Đ đã ghi: *"Trong quá trình xây dựng nhà ở, ông* Phạm Hữu D1 *gặp khó khăn về tài chính nên vào ngày 28-7-1994, ông* D1 *đã chuyển nhượng cho tôi* Trần Hữu L *toàn bộ nhà ở đang xây dựng dở dang và chuyển giao toàn bộ các quyền và nghĩa vụ theo thỏa thuận với ông* Bùi Khắc M *(thể hiện tại Giấy ứng tiền vàng với chuyển nhượng nhà lập ngày 28-7-1994, Giấy nhận tiền với chuyển nhượng nhà ở xây dựng dở dang lập ngày 24-9-1998). Việc chuyển nhượng nêu trên được sự thống nhất và đồng ý của ông* Bùi Khắc M *thể hiện tại Thư tay ông* Phạm Hữu D1 *lập ngày 01-10-1994; Biên bản thỏa thuận ba bên lập"*. Tôi thấy rằng: việc ông Phạm Hữu D1 chuyển nhượng cho ông Trần Hữu L toàn bộ nhà ở đang xây dựng dở dang là việc làm trái pháp luật, bởi ông Phạm Hữu D1 không có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và cũng không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ F (số cũ: 19) đường N, nên ông Phạm Hữu D1 không có quyền chuyển nhượng nhà ở và đất ở tại địa chỉ nêu trên cho vợ chồng ông Trần Hữu L, bà Phạm Thị Đ. Mặt khác, các chứng từ, tài liệu kèm theo Đơn khởi kiện nêu trên không có bất cứ câu chữ nào ông D1 chuyển nhượng toàn bộ quyền và nghĩa vụ theo Bản cam kết và thỏa thuận ngày 01 tháng 10 năm 1993 giữa ba tôi và ông D1 sang cho ông L.

Ông Bùi Khắc M có yêu cầu phản tố đề nghị Toà án:

1- Tuyên bố huỷ bỏ "*Bản cam kết và thoả thuận*" được ký giữa ông Bùi Khắc M và ông Phạm Hữu D1 vào ngày 01 tháng 10 năm 1993 do ông Phạm Hữu D1 vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ mà ông đã thoả thuận trong Bản cam kết. Đề nghị được nhận hiện vật là ngôi nhà, ông Bùi Khắc M có trách nhiệm thanh toán trả tiền xây dựng nhà cho ông Phạm Hữu D1 (ước tính giá trị nhà phụ và phần thô ngôi nhà là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng)).

2- Buộc ông Phạm Hữu D1 tháo dỡ phần nhà phụ và nhà chính do ông Phạm Hữu D1 tự xây tại số F (số cũ: 19) N, phường B, thành phố Đà Nẵng để trả

lại đất cho ông Bùi Khắc M. Trong trường hợp ông D1 không chịu tháo dỡ, ông Bùi Khắc M chịu trách nhiệm thanh toán lại toàn bộ giá trị ngôi nhà phụ và nhà chính nêu trên cho ông Phạm Hữu D1 theo giá thị trường (ước tính giá trị nhà phụ và nhà chính của ông D1 là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng)).

3- Buộc ông Trần Hữu D2 và vợ chồng ông Trần Hữu L, bà Phạm Thị Đ giao trả toàn bộ diện tích đất 71,85m^2 tại địa chỉ 06 (số cũ: 19) N, phường B, thành phố Đà Nẵng lại cho ba tôi.

Đồng ý hoàn trả tiền xây dựng cho ông D2, công nhận toàn bộ nhà đất tài sản nhà đất và tài sản gắn liền trên đất GCNQSDĐ ở số AB 466663 ngày 23-3-2005 cho tôi là Bùi Khắc D.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Bùi Khắc D, bà Hoàng Thị Lan P trình bày:

Ông Bùi Khắc D là con trai ruột của ông Bùi Khắc M. Năm 2005, ông Bùi Khắc M được UBND quận H cấp GCNQSDĐ ở số AB 466663 ngày 23 tháng 3 năm 2005 đứng tên ông Bùi Khắc M và đến năm 2010, ông Bùi Khắc M đã tặng cho ông Bùi Khắc D toàn bộ đất đai, tài sản gắn liền trên đất được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận H, thành phố Đà Nẵng điều chỉnh đăng ký biến động của ngày 15 tháng 02 năm 2010 đứng tên Bùi Khắc D.

Đề nghị Toà án xem xét và giải quyết nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình chúng tôi.

Với nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵngđã quyết định:

Căn cứ vào: khoản 2 Điều 26; Điều 34 và các điều 157, 161, 165, 227, 228, 235, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các điều 1, 2, 3, 12,13,14, 25 của Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991. Các Điều 121, 128, 137 Bộ luật Dân sự năm 2005. Khoản 1 Điều 2, các điều 30, 73, 75 của Luật Đất đai năm 1993. Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Nghị quyết 326/2016 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất; tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy Giấy chứng*

nhận quyền sử dụng đất" của ông Trần Hữu L và bà Phạm Thị Đ đối với ông Bùi Khắc M:

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Khắc M và vợ chồng ông Trần Hữu L, bà Phạm Thị Đ theo Bản cam kết và thỏa thuận ngày 01 tháng 10 năm 1993 và Biên bản thỏa thuận ba bên lập ngày 06 tháng 10 năm 1994 có hiệu lực.

- Công nhận cho ông Trần Hữu L và bà Phạm Thị Đ được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất diện tích 70,3m^2, thửa đất số 6, tờ bản đồ số 5 theo Bản đồ VN2000 (là một phần của thửa đất số 22, tờ bản đồ số 8 cũ) tại địa chỉ số F N, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng; thửa đất có tứ cận: Đông giáp nhà số D N của ông Bùi Khắc D; Tây giáp nhà số H N của ông Nguyễn Hoàng Gia M1; Nam giáp đường N; Bắc giáp kiệt K49 đường Đ (*có Sơ đồ vị trí thửa đất của* Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ *kèm theo).*

Ông Trần Hữu L và bà Phạm Thị Đ được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng sử dụng đất đối với nhà đất nói trên và thực hiện các nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo đúng quy định (nếu có).

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Bùi Khắc M và ông Bùi Khắc D lập ngày 03 tháng 12 năm 2010, số công chứng 16138, quyển số TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C1 thành phố Đà Nẵng là vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số AB 466663 ngày 23 tháng 3 năm 2005 do Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Bùi Khắc M; huỷ nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý ngày 15 tháng 12 năm 2010 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận H, thành phố Đà Nẵng xác nhận cho ông Bùi Khắc D.

- Quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất còn lại của thửa đất số 22, tờ bản đồ số 8, nay là thửa đất số 5, tờ bản đồ số 5 theo Bản đồ VN2000 tại địa chỉ số D N của ông Bùi Khắc M do những người thừa kế của ông M liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo đúng quy định (nếu có).

Không chấp nhận yêu cầu độc lậpvề việc "*yêu cầu tuyên bố huỷ bỏ Bản cam kết và thoả thuận"* của ông Bùi Khắc M gồm:

- Tuyên bố huỷ bỏ "*Bản cam kết và thoả thuận*" được ký giữa ông Bùi Khắc M và ông Phạm Hữu D1 vào ngày 01 tháng 10 năm 1993; đề nghị được

nhận hiện vật là ngôi nhà, ông Bùi Khắc M có trách nhiệm thanh toán trả tiền xây dựng nhà cho ông Phạm Hữu D1.

- Buộc ông Phạm Hữu D1 tháo dỡ phần nhà phụ và nhà chính do ông Phạm Hữu D1 tự xây tại số F N, phường B, thành phố Đà Nẵng để trả lại đất cho ông Bùi Khắc M.

- Buộc ông Phạm Hữu D1 và vợ chồng ông Trần Hữu L, bà Phạm Thị Đ giao trả toàn bộ diện tích đất 71,85m^2 tại địa chỉ F N, phường B, thành phố Đà Nẵng lại cho ông M.

Đồng ý hoàn trả tiền xây dựng cho ông D1, công nhận toàn bộ nhà đất tài sản nhà đất và tài sản gắn liền trên đất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số AB 466663 ngày 23 tháng 3 năm 2005 cho ông Bùi Khắc D.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 30 tháng 01 năm 2024, ông Bùi khắc D3, bà Bùi Thị Thu H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày giữ nguyên Đơn khởi kiện. Người đại diện theo uỷ quyền của ông Bùi khắc D3, bà Bùi Thị Thu H trình bày giữ nguyên Đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Khắc D, bà Bùi Thị Thu H, giữ nguyên bản án sơ thẩm với lý do: ông M đã chuyển nhượng ½ thửa đất cho ông L và được thanh toán bằng ngôi nhà mà ông D1, sau đó là ông L xây dựng trên ½ thửa đất. Thực tế ông L đã ở từ năm 1995 đến nay gần 30 năm, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ với Nhà nước và các bên không có tranh chấp gì. Do vậy, áp dụng tương tự Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì giao dịch giữa ông Bùi Khắc M với vợ chồng ông Trần Hữu L, bà Phạm Thị Đ là có hiệu lực.

Luật sư Nguyễn Thanh V trình bày: ngày 01 tháng 10 năm 1993, ông Bùi Khắc M có ký Bản cam kết và thỏa thuận với ông Phạm Hữu D1 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án) về việc ông D1 thực hiện xây dựng nhà cho ông Bùi Khắc M trên ½ thửa đất của ông M và ông Bùi Khắc M thanh toán cho ông D1 bằng việc giao cho ông D1 ½ thửa đất còn lại để ông D1 xây dựng nhà cho riêng mình. Bản cam kết và thỏa thuận được UBND phường B xác

nhận ngày 11 tháng 10 năm 1993. Quá trình thực hiện Bản cam kết và thỏa thuân, phần nhà ông D1 xây cho ông M, ông D1 đã nhiều lần ngưng thi công, kéo dài thời gian thi công vi phạm Điều 3 Bản cam kết và thỏa thuận ngày 01 tháng 10 năm 1993. Đến ngày 15 tháng 12 năm 1993 phải hoàn thành bàn giao nhà cho ông M nhưng ông D1 vẫn chưa thi công xong. Vì vậy, ngày 01 tháng 10 năm 1994 hai bên tiến hành ký Biên bản "*Xác nhận những hạng mục ông* Phạm Hữu D1 *chủ đầu tư thi công 2 căn hộ khép kín. Phần nhà ông* M" có xác nhận và ký tên của ông Bùi Khắc M, ông Phạm Hữu D1, các nhân chứng và đại diện tổ dân phố, tổ an ninh. Đối với phần nhà ông Dư tự xây cho mình, ông M cho rằng: khoảng năm 1997 hay 1998 ông M thấy vợ chồng ông Trần Hữu L, bà Phạm Thị Đ dọn vào ở, ông M có hỏi thì ông L trả lời là đã mua nhà này của ông D1, ông M có thông báo cho vợ chồng ông L biết là ông D1 chưa giải quyết xong việc xây dựng nhà cho ông M và đất ông D1 xây dựng nhà là đất của ông M, thì ông L đã đe dọa ông M "*Ông im đi, đây là việc riêng giữa vợ chồng tôi và ông* D1*, nếu ông muốn yên thân thì đừng xen vào chuyện này*". Từ đó, ông M không dám nói với ông L bất cứ chuyện gì vì lo sợ sự đe dọa của ông L. Biên bản thỏa thuận ba bên ngày 06 tháng 10 năm 1994 vi phạm về hình thức như không có tiêu ngữ, tiêu đề, nhiều loại chữ viết khác nhau ghi chèn vào các khoản trống… Khi ông M còn sống đã bị bệnh tim nặng, nằm liệt giường, không thừa nhận chữ ký trong Biên bản thỏa thuận ba bên là do ông ký ra. Trong Biên bản thỏa thuận ba bên nêu trên ông L nhận 7.000.000đ của ông D1 "*để thực hiện các hạng mục trên*" nhưng không rõ ông D1 chuyển giao cho ông L nghĩa vụ tiếp tục xây dựng phần nhà ông M chưa hoàn thiện là "tiếp tục xây dựng phần nhà nào"? "của ai"? "xây dựng phần dở dang cho ông M"? hay là "xây dựng phần nhà ông Dư tự xây cho mình còn dựng dở dang và bán cho ông L"? Do đó, không có cơ sở cho rằng tại Biên bản thỏa thuận ba bên ông D1 đã chuyển giao cho ông L thực hiện nghĩa vụ tiếp tục xây dựng phần nhà mà ông D1 chưa hoàn thiện cho phần nhà của ông Bùi Khắc M. Nên không phải là chuyển giao nghĩa vụ giữa ông Bùi Khắc M và ông Phạm Hữu D1 sang cho ông Trần Hữu L và bà Phạm Thị Đ. Từ đó, ông Bùi Khắc M không những được quyền không thực hiện nghĩa vụ chuyển giao ½ thửa đất mà ông D1 xây dựng nhà ở cho ông M, mà còn có quyền từ chối việc thực hiện nghĩa vụ chuyển giao ½ thửa đất mà ông D1 xây dựng nhà ở cho ông M. Việc ông Bùi Khắc M không có hành động phản đối việc vợ chồng ông L vào ở căn nhà mà ông Dư t xây dựng cho mình, nhưng ông Bùi Khắc M đã thực hiện việc tặng cho, sang tên toàn bộ quyền sử dụng đất thửa đất số 22, tờ bản đồ số 8, địa chỉ số D N, phường B, thành phố Đà Nẵng có diện tích 143,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 466663 do UBND quận H cấp ngày 23

tháng 05 năm 2005 sang cho con trai là ông Bùi Khắc D và đăng ký biến động ngày 15 tháng 12 năm 2010 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận H, thành phố Đà Nẵng. Điều đó, thể hiện ông Bùi Khắc M từ chối không thực hiện nghĩa vụ chuyển giao ½ thửa đất mà ông Dư tự xây dựng nhà ở dở dang và bán cho vợ chồng ông L, bà Đ là hoàn toàn đúng pháp luật. Ngoài ra, việc nộp thuế đất hộ cho ông L, bà Đ, cũng như việc ông L, bà Đ nộp thuế đất từ năm 1995 đến năm 1998 không phải là căn cứ để cho rằng chủ quyền sử dụng đất tại số A (mới 06) Nguyễn Thiện T3 thuộc về vợ chồng ông L, bà Đ. Việc áp dụng tương tự Án lệ số 55/2022/AL là không đúng quy định pháp luật, bởi như đã trình bày trên: bên thứ ba ông Trần Hữu L không được bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Phạm Hữu D1 chuyển giao quyền và nghĩa vụ của mình tại Bản cam kết và thỏa thuận ngày 01 tháng 10 năm 1993 giữa ông Phạm Hữu D1 và ông Bùi Khắc M theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, có đủ cơ sở để chứng minh rằng ông Phạm Hữu D1 đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của mình tại Biên bản ngày 01 tháng 10 năm 1994 và Bản cam kết và thỏa thuận ngày 01 tháng 10 năm 1993, đó là: vi phạm về thời gian thực hiện Hợp đồng; vi phạm về nghĩa vụ nghiệm thu và bàn giao nhà. Từ những phân tích nêu trên, kính đề nghị HĐXX Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, tuyên bố: không công nhận ông Trần Hữu L, bà Phạm Thị Đ là chủ sở hữu/sử dụng hợp pháp nhà ở và đất ở có diện tích 70,3m² tọa lạc tại số F (số C) đường N, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hủy bỏ GCNQSDĐ ở số AB 466663 do UBND quận H, thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Bùi Khắc M ngày 23 tháng 03 năm 2005; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hủy bỏ nội dung thay đổi cơ sở pháp lý ngày 15 tháng 12 năm 2010 tại GCNQSDĐ nêu trên. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bị đơn. Ông T thống nhất quan điểm của Luật sư V.

Ông Phạm Hữu D1 trình bày: tôi có xây dựng nhà cho ông M phần thô, còn lại các hạng mục khác là ông M hoàn thiện hết. Bản thân tôi, L, M không gặp nhau lần nào cả.

Bà Phạm Thị O trình bày: các ông L, D1 có bàn bạc với nhau. Ông L có tới đưa tiền cho ông D1 nhưng ông D1 không có nhà nên đưa cho tôi 70.000.000đ là tiền ông D1 bán cho ông L. Tôi nhận tiền và có đưa lại tiền cho ông D1, có viết giấy tay. Sau đó ông L đưa tiếp 01 cây vàng và ông L nói xong.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý phúc thẩm vụ án, đến trước thời điểm nghị án là đúng các quy định của Bộ luật Tố

tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông Bùi khắc D3, bà Bùi Thị Thu H là trong thời hạn luật định.

Về nội dung vụ án: thửa đất số 22, tờ bản đồ số 8, diệnt ích 143,7m^2 tại số A, 21 (cũ) đường N là của ông Bùi Khắc M đã được cấp GCNQSDĐ. Ông D1 và M có ký Biên bản về việc ông D1 xây dựng nhà cho ông M và ông Dư h ½ diện tích đất của ông M. Ngày 06 tháng 10 năm 1994 ba bên gồm ông M, ông D1 và ông L ký văn bản thoả thuận về việc ông L là người tiếp tục thực hiện phần việc còn lại mà ông D1 chưa hoàn thành. Như vậy, ông D1 đã chuyển giao quyền và nghĩa vụ của mình cho ông L thực hiện được ông M thống nhất. Quan hệ giữa ông D1 với ông L đã thực hiện xong, không tranh chấp. Ông L xây dựng nhà cho mình trên ½ đất mà ông M đã thoả thuận và gia đình ông L sinh sống từ năm 1995 đến nay gần 30 năm, gia đình ông M biết nhưng không tranh chấp. Hơn nữa, ông M còn nộp thuế nhà đất hộ dùm cho ông L. Căn cứ Án lệ số 55/2022/AL thì công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông M sang vợ chồng ông L, bà Đ; công nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ số F N cho ông L, bà Đ là có căn cứ. Ông M làm thủ tục cấp GCNQSDĐ toàn bộ diện tích đất của ông M và của ông L, bà Đ và tặng cho Bùi Khắc D là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L, bà Đ. Đối với phản tố của ông Bùi Khắc M không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi khắc D3, bà Bùi Thị Thu H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự, của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ngày 30 tháng 01 năm 2024, ông Bùi khắc D3 và bà Bùi Thị T4 Hiềnkháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng. Như vậy, kháng cáo của ông D3, bà H là trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Bùi khắc D3, bà Bùi Thị Thu H:

[2.1] Nội dung các bên đương sự thống nhất được với nhau:

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất xác định nguồn gốc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 8, tổng diện tích 143,7 m^2 tại địa chỉ số D và 06 (số cũ 21 và 19) đường N, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng là của ông Bùi Khắc M được cấp theo Quyết định cấp đất số 1383 QĐ/UB ngày 13 tháng 5 năm 1987 của UBND tỉnh Q - Đà Nẵng và Biên bản "*Bàn giao đất xây dựng công trình nhà ở*" ngày 19 tháng 5 năm 1987. Đồng thời, ông M và ông Trần Hữu D2 có ký kết

"Bản cam kết và thỏa thuận" ngày 01 tháng 10 năm 1993 về việc ông D2 xây nhà cho ông M.

[2.2] Nguyên đơn cho rằng:

Ngày 01 tháng 10 năm 1993, ông Bùi Khắc M có chuyển nhượng 1/2 lô đất nêu trên cho ông Phạm Hữu D1 với thỏa thuận: ông Phạm Hữu D1 tự bỏ chi phí để xây cho ông M 01 ngôi nhà trên 1/2 diện tích đất theo yêu cầu về chất lượng, cấu trúc, thiết kế mà ông M đã chọn (nay là ngôi nhà số D N hiện ông Bùi Khắc M đang quản lý sử dụng); ông M thanh toán cho ông D1 1/2 lô đất thuộc sở hữu, sử dụng của ông M (nay là ngôi nhà số F N hiện gia đình ông Trần Hữu L đang quản lý sử dụng). Ngoài ra, ông Bùi Khắc M có trách nhiệm thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để giao quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông D1.

Quá trình xây dựng nhà cho ông M, ông Phạm Hữu D1 gặp khó khăn tài chính nên vào ngày 28 tháng 7 năm 1994, ông D1 đã chuyển nhượng cho ông Trần Hữu L toàn bộ nhà ở đang xây dựng dở dang và chuyển giao toàn bộ các quyền nghĩa vụ theo thỏa thuận với ông Bùi Khắc M. Việc chuyển nhượng được sự thống nhất và đồng ý của ông M. Từ đó, ông Trần Hữu L đã thực hiện trách nhiệm của mình, thanh toán đầy đủ cho các bên có liên quan. Ông Bùi Khắc M và ông Trần Hữu L cũng đã quản lý, sử dụng riêng phần nhà ở trên diện tích đất đã thoả thuận từ đó đến nay.

[2.3] Bị đơn cho rằng:

Ông Bùi Khắc M và ông Phạm Hữu D1 có ký kết *"Bản cam kết và thỏa thuận"* ngày 01 tháng 10 năm 1993. Ông D1 có tiến hành thi công xây dựng nhà cho ông M và đồng thời ông cũng xây dựng nhà cho chính ông D1 trên thửa đất mà ông M được UBND tỉnh Q - Đà Nẵng cấp. Tuy nhiên, ông D1 đã kéo dài thời gian thi công với lý do hết tiền hoặc hết vốn vay nên nhiều lần ngừng thi công công trình. Ngày 01 tháng 10 năm 1994, hai bên lập Biên bản xác nhận những hạng mục ông Phạm Hữu D1 bỏ dở chưa làm. Do đó, ông M phải bỏ tiền ra để thuê thợ thi công cho xong các hạng mục công trình mà ông D1 chưa thi công xong. Như vậy, ông D1 đã vi phạm nghiêm trọng Biên bản ngày 01 tháng 10 năm 1994, Bản cam kết và thỏa thuận mà hai bên đã ký ngày 01 tháng 10 năm 1993.

Việc ông Phạm Hữu D1 chuyển nhượng nhà, đất tại số F N, phường B, thành phố Đà Nẵng cho vợ chồng ông Trần Hữu L, bà Phạm Thị Đ là trái pháp luật, bởi ông D1 không có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và cũng không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ F đường N, nên ông D1 không có quyền chuyển nhượng. Không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện nội dung ông D1 được quyền chuyển nhượng toàn bộ quyền và nghĩa vụ theo Bản

cam kết và thỏa thuận ngày 01 tháng 10 năm 1993 giữa ông M và ông D1 sang cho ông L.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Bùi Khắc M có phản tố đề nghị Toà án tuyên bố huỷ bỏ "*Bản cam kết và thoả thuận*" được ký giữa ông Bùi Khắc M và ông Phạm Hữu D1 vào ngày 01 tháng 10 năm 1993; ông M đề nghị được nhận hiện vật là ngôi nhà và thanh toán trả tiền xây dựng nhà cho ông D1. Buộc ông D1 tháo dỡ phần nhà do ông Dư t xây tại số F N để trả lại đất cho ông M. Trong trường hợp ông D1 không chịu tháo dỡ, ông M chịu trách nhiệm thanh toán lại toàn bộ giá trị ngôi nhà cho ông D1 theo giá thị trường. Buộc ông D1 và vợ chồng ông L, bà Đ giao trả toàn bộ diện tích đất 71,85m^2 tại địa chỉ F N, phường B, thành phố Đà Nẵng lại cho ông M.

[2.4] Tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp có tại hồ sơ vụ án:

1."*Bản cam kết và thỏa thuận ngày 01-10-1993*" giữa ông Bùi Khắc M và ông Phạm Hữu D1, có xác nhận của UBND phường B vào ngày 11 tháng 10 năm 1993, có nội dung:

"Điều 1: Ông M *(Chủ có đất) bảo đảm mọi thủ tục giấy tờ Nhà nước quy định để đủ điệu kiện thuận lợi cho ông* D1 *đầu tư vốn và vật tư xây dựng 2 căn hộ trên lô đất đúng với thời gian hoàn thành mà hai bên đã cam kết và thỏa thuận trước đây…*

Điều 4: Trách nhiệm hai bên:

- Khi công trình hoàn thành hai bên sẽ nghiệm thu và lập thủ tục bàn giao nhận nhà

- Khi tiến hành khởi công xây dựng nhà cho ông M *trên vị trí đất (Lô 1) như trong thiết kế đã thống nhất thì ông* D1 *được trọn quyền tính toán sử dụng và xây dựng nhà ở của gia đình trên khu đất còn lại thuộc lô 2 sát nhà ông* L1 *(DT 4m x 18m) theo thiết kế ông* D1 *tự chọn.*

-Khi công trình hoàn thành nghiệm thu ông D1 *giao nhà cho ông* M *(Có chứng kiến của các nhân chứng) thì ông* M *phải tiếp tục giao đầy đủ các thủ tục pháp lý các giấy tờ cần thiết để giao quyền sở hữu hợp pháp cho ông* D1 *khu đất sử dụng xây dựng nhà ở của ông* D1 *(*Lô B cạnh nhà Ô *DT 4x18m) như đã thỏa thuận theo các văn bản sơ bộ từ 01/10/1992 đến nay và về sau xem như nhượng 72m^2".*

2."*Giấy ứng tiền vàng v/v chuyển nhượng nhà 19* N*, TPĐN ngày 28-7-1994*" có nội dung: "*Ông* Phạm Hữu D1 *và bà* Phạm Thị O *có nhận ứng trước tiền chuyển nhượng nhà 19* Nguyễn Thiện T3 *cho ông* Trần Hữu L*, tổng số vàng là 23 cây vàng 9,6T quy ra tiền là 90.000.000đ, giao nhận đủ vào ngày 24-8-1994*".

3.“*Giấy nhận tiền v/v chuyển nhượng nhà ở XD dở dang ngày 24-8-1994*” có nội dung: *“Tôi tên* Phạm Hữu D1 *có nhận tiếp 10 triệu, tổng cộng 90 triệu chẵn. Về việc giấy tờ thủ tục nhà tôi chịu trách nhiệm. Số còn lại như đã thoả thuận khi chuyển giao qua cho anh* Trần Hữu L*, xong anh* L *có trách nhiệm giao đủ số tiền còn lại cho tôi…”.* Mặt sau ngày 16-9-1994 ghi thêm có nhận tiếp 01 cây vàng và quy định trách nhiệm của bên bán.

4.“*Thư tay ông* Phạm Hữu D1 *lập ngày 04-10-1994*”.

5.“*Biên bản thỏa thuận ba bên ngày 06-10-1994*” có nội dung: “*... Ngoài những hạng mục trên anh* D1 *không còn trách nhiệm với nhà bác* M*. Có sự chứng kiến của anh* L *- về khối lượng và công việc còn lại kể cả tiền…”.*

Người lập ông Phạm Hữu D1 và bà Phạm Thị O; xác nhận của *“chủ nhà ông* M*”*; ông Trần Hữu L ghi thêm: “*Tôi thống nhất nhận 7.000.000đ anh* D1 *bàn giao lại để thực hiện các hạng mục trên”.* Tất cả đều ký, ghi họ tên.

6.“*Biên nhận ngày 23-01-1999*” có nội dung: *“Tôi tên* Bùi Khắc M *có nhận của cô* Đ *vợ của* Trần Hữu L *số tiền là 1.070.000đ để nộp tiền thuế nhà đất cho* phường B *từ 3 quý năm 95 đến hết năm 98. Vậy tôi viết giấy này để làm bằng chứng để sau này thanh toán được dễ dàng (số tiền này là có ½ của ông* M *và ½ của* L*)”.*

7.“*Giấy biên nhận ngày 02-5-2004*” có nội dung: *“Tôi tên* Bùi Khắc M*. Nay vì lâm bệnh, tôi có mượn cháu* L *15.000.000đ (trong đó chú* L *có trả nợ cho ông* D1 *là 7.000.000đ). Như vậy tôi mượn 8.000.000đ để đi chữa bệnh”.*

[2.5] Tài liệu, chứng cứ do bị đơn cung cấp:

1.*“Biên bản ngày 01-10-1994 nội dung liệt kê những hạng mục ông* D1 *chưa thực hiện”.*

[2.6] Xét thấy:

Ngày 01 tháng 10 năm 1993, ông Bùi Khắc M là chủ sử dụng đất tại địa chỉ A N có lập văn bản thỏa thuận với ông Phạm Hữu D1 về việc ông D1 bỏ chi phí xây dựng nhà cho ông M trên ½ thửa đất của ông M và ông M thanh toán cho ông D1 bằng việc chuyển nhượng cho ông D1 ½ thửa đất còn lại để ông D1 tự xây nhà cho riêng mình. Đây là sự tự nguyện thỏa thuận của ông M và ông D1 không trái pháp luật, được chính quyền địa phương xác nhận, phù hợp với quy định tại Điều 12; Điều 13; Điều 14 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991 và Điều 73; Điều 75 Luật Đất đai năm 1993.

Ông D1 chưa hoàn thành xong việc xây dựng nhà cho ông M theo thoả thuận, nhưng ông M không chấp dứt Hợp đồng thoả thuận với ông D1, mà tiếp tục ba bên gồm: ông D1, ông L, ông M lập văn bản thỏa thuận ngày 06 tháng 10 năm 1994 với nội dung “*ông* L *là người tiếp tục thực hiện phần công việc chưa*

xong của ông D1 *đối với ông* M". Đây là sự tự nguyện hợp pháp của cả ba bên nên có hiệu lực. Mặc dù ba bên không ghi cụ thể về việc chuyển giao quyền, nghĩa vụ của ông D1 sang cho ông L tại "*Biên bản thoản thuận ba bên ngày 06 tháng 10 năm 1994*", nhưng rõ ràng có việc ông D1 chuyển giao cho ông L nghĩa vụ tiếp tục xây dựng phần nhà ông M chưa hoàn thiện, cũng đồng nghĩa với việc chuyển giao quyền nhận chuyển nhượng ½ thửa đất từ ông D1 sang cho ông L và được chủ nhà ông M ký tên- đồng ý. Hơn nữa, quan hệ về quyền, nghĩa vụ giữa ông D1 với ông L các bên thừa nhận đã thực hiện xong và không có tranh chấp.

Quá trình sinh sống tại địa phương, ông L, ông M đều thừa nhận gia đình ông L dọn về ở ngôi nhà trên ½ thửa đất số 19 N mà hiện nay là số nhà F N từ năm 1995 đến nay. Phía ông M cho rằng không đồng ý với việc gia đình ông L dọn về ở nhưng không có bất kỳ động thái phản đối nào cho đến khi ông L khởi kiện vụ án này. Hơn nữa, theo Biên nhận ngày 23 tháng 01 năm 1999 thể hiện ông M nhận tiền đóng thuế cho gia đình ông L từ năm 1995 đến 1998. Như vậy, gia đình ông M chấp nhận và thừa nhận gia đình ông L sinh sống tại ngôi nhà trên ½ diện tích đất số A N từ năm 1995. Ngoài ra, ngày 02 tháng 5 năm 2004, ông M còn viết Giấy mượn số tiền 15.000.000đ của ông L, trong đó ghi chú có trả nợ cho ông D1 7.000.000đ và số tiền này phù hợp với số tiền 7.000.000đ tương ứng các hạng mục ông D1 chưa thực hiện xong tại "*Biên bản thoản thuận ba bên ngày 06-10-1994*".

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Khắc M và ông Trần Hữu L mặc dù không đảm bảo về mặc hình thức, nhưng các bên đã thực hiện xong Hợp đồng, ông L đã được nhận bàn giao quyền sử dụng đất, ông M đã được thanh toán bằng ngôi nhà và cả hai gia đình đều đang sinh sống ổn định tại ngôi nhà số D và F N. Ông L đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ với Nhà nước và các bên không có tranh chấp gì. Do vậy, cần áp dụng tương tự Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao để: công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Khắc M với vợ chồng ông Trần Hữu L, bà Phạm Thị Đ có hiệu lực; công nhận quyền sử dụng ½ thửa đất tại địa chỉ số A N, nay là số 06 Nguyễn Thiện T3 cho ông L, bà Đ. Tài sản trên đất số 06 Nguyễn Thiện T3 các bên đều thừa nhận là của ông L, không có tranh chấp.

Kết quả đo đạc thực tế của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên Môi trường thành phố Đ thực hiện ngày 11 tháng 9 năm 2013 thì diện tích quyền sử dụng đất tại 06 Nguyễn Thiện T3 là 70,3m^2 và tại 04 N là 73,2m^2. Do đó, công nhận cho

ông L, bà Đ có quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất diện tích 70,3m^2, thửa đất số 6, tờ bản đồ số 5 theo Bản đồ VN2000 (là một phần của thửa đất số 22, tờ bản đồ số 8 cũ) tại địa chỉ số F N, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng.

[2.7] Với nội dung được phân tích nên trên là công nhận cho ông L, bà Đ có quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất diện tích 70,3m^{2}thửa đất số 6, tờ bản đồ số 5 theo Bản đồ VN2000 (là một phần của thửa đất số 22, tờ bản đồ số 8 cũ) tại địa chỉ số F N, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng. Nên việc ông Bùi Khắc M làm thủ tục và đã được UBND quận H, thành phố Đà Nẵng cấp GCNQSDĐ ở số AB 466663 ngày 23 tháng 3 năm 2005 đối với tổng diện tích 143,7m^2 (cả 70,3m^{2}thửa đất số 6, tờ bản đồ số 5 theo Bản đồ VN2000) là không đúng pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L, bà Đ.

Đồng thời, ngày 03 tháng 12 năm 2010 ông Bùi Khắc M tặng cho con trai là Bùi Khắc D toàn bộ thửa đất theo GCNQSDĐ ở số AB 466663 ngày 23 tháng 3 năm 2005 là vi phạm điều cấm của pháp luật, nên vô hiệu theo quy định tại Điều 121; Điều128; Điều137 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.8] Nội dung ghi trong GCNQSDĐ ở số AB 466663 do UBND quận H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 23 tháng 3 năm 2005 cho ông Bùi Khắc M có nhiều vi phạm như: cấp không đúng đối tượng, sai về phần tài sản trên đất, sai về sơ đồ thửa đất. Do đó, cần hủy bỏ và giao cho các bên đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp GCNQSDĐ nhà, quyền sử dụng đất của mình được công nhận theo bản án có hiệu lực pháp luật.Đồng thời, phải huỷ bỏ nội dung điều chỉnh đăng ký biến động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận H, thành phố Đà Nẵng ngày 15 tháng 12 năm 2010 sang tên ông Bùi Khắc D.

[2.9] Với những nội dung đã được phân tích nêu trên, thấy rằng: yêu cầu phản tố của ông Bùi Khắc M về việc yêu cầu huỷ bỏ "*Bản cam kết và thoả thuận ngày 01 tháng 10 năm 1993*" được ký giữa ông Bùi Khắc M và ông Phạm Hữu D1; buộc ông D1 tháo dỡ phần nhà phụ và nhà chính do ông Phạm Hữu D1 tự xây tại số F (số cũ 19) N, phường B, thành phố Đà Nẵng để trả lại đất cho ông Bùi Khắc M; buộc ông D1 và vợ chồng ông L, bà Đ giao trả toàn bộ diện tích đất 71,85m^2 tại địa chỉ 06 (số cũ 19) N, phường B, thành phố Đà Nẵng lại cho ông M; yêu cầu công nhận toàn bộ nhà đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số AB 466663 ngày 23 tháng 3 năm 2005 cho ông Bùi Khắc D là không có căn cứ chấp nhận.

[2.10] Tại phiên toà xét xử phúc thẩm hôm nay, sau khi Hội đồng xét xử phúc thẩm cho ông Phạm Hữu D1 xem nội dung, chữ ký tại "*Biên bản thỏa thuận ba bên ngày 06-10-1994*" thì ông Dư thừa n nội dung và chữ ký là của

ông. Ngoài ra, ông Phạm Hữu Dư thừa n1 không tranh chấp "*Bản cam kết và thỏa thuận ngày 01-10-1993*". Bà Phạm Thị O là vợ ông D1 trình bày cho rằng: ông L, D1 có bàn bạc với nhau. Ông L có tới đưa 70.000.000đ cho ông D1 nhưng ông D1 không có nhà, nên bà O cầm và sau đó bà đưa lại số tiền này cho ông D1. Sau đó ông L đưa tiếp 01 cây vàng và ông L nói xong.

[3] Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung trình bày của đương sự và những nội dung được phân tích tại các mục [1], [2] nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: kháng cáo của ông Bùi Khắc D, Bùi Thị Thu H là không có căn cứ chấp nhận. Giữ nguyên bản án sơ thẩm

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: ông Bùi Khắc D, Bùi Thị Thu H phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Khắc D, bà Bùi Thị Thu H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Căn cứ vào: khoản 2 Điều 26; Điều 34 và các điều 157, 161, 165, 227, 228, 235, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các điều 1, 2, 3, 12,13,14, 25 của Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991. Các Điều 121, 128, 137 Bộ luật Dân sự năm 2005. Khoản 1 Điều 2, các điều 30, 73, 75 của Luật Đất đai năm 1993. Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Nghị quyết 326/2016 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:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất; tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* của ông Trần Hữu L và bà Phạm Thị Đ đối với ông Bùi Khắc M:

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Khắc M và vợ chồng ông Trần Hữu L, bà Phạm Thị Đ theo Bản cam kết và thỏa thuận ngày 01 tháng 10 năm 1993 và Biên bản thỏa thuận ba bên lập ngày 06 tháng 10 năm 1994 có hiệu lực.

- Công nhận cho ông Trần Hữu L và bà Phạm Thị Đ được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất diện tích 70,3m^2, thửa đất số 6, tờ bản đồ số 5 theo Bản đồ VN2000 (là một phần của thửa đất số 22, tờ bản đồ số 8 cũ) tại địa chỉ số F N, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng; thửa đất có tứ cận: Đông giáp nhà số D N của ông Bùi Khắc D; Tây giáp nhà số H N của ông Nguyễn Hoàng Gia M1; Nam giáp đường N; Bắc giáp kiệt K49 đường Đ (*có Sơ đồ vị trí thửa đất của* Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ *kèm theo bản án sơ thẩm).*

Ông Trần Hữu L và bà Phạm Thị Đ được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng sử dụng đất đối với nhà đất nói trên và thực hiện các nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo đúng quy định (nếu có).

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Bùi Khắc M và ông Bùi Khắc D lập ngày 03 tháng 12 năm 2010, số công chứng 16138, quyển số TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C1 thành phố Đà Nẵng là vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số AB 466663 ngày 23 tháng 3 năm 2005 do Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Bùi Khắc M; huỷ nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý ngày 15 tháng 12 năm 2010 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận H, thành phố Đà Nẵng xác nhận cho ông Bùi Khắc D.

- Quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất còn lại của thửa đất số 22, tờ bản đồ số 8, nay là thửa đất số 5, tờ bản đồ số 5 theo Bản đồ VN2000 tại địa chỉ số D N của ông Bùi Khắc M do những người thừa kế của ông M liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo đúng quy định (nếu có).

2.2. Không chấp nhận phản tố của ông Bùi Khắc M về việc "*Yêu cầu tuyên bố huỷ bỏ Bản cam kết và thoả thuận"* gồm:

- Tuyên bố huỷ bỏ "*Bản cam kết và thoả thuận*" được ký giữa ông Bùi Khắc M và ông Phạm Hữu D1 vào ngày 01 tháng 10 năm 1993; đề nghị được nhận hiện vật là ngôi nhà, ông Bùi Khắc M có trách nhiệm thanh toán trả tiền xây dựng nhà cho ông Phạm Hữu D1.

- Buộc ông Phạm Hữu D1 tháo dỡ phần nhà phụ và nhà chính do ông Phạm Hữu D1 tự xây tại số F N, phường B, thành phố Đà Nẵng để trả lại đất cho ông Bùi Khắc M.

- Buộc ông Phạm Hữu D1 và vợ chồng ông Trần Hữu L, bà Phạm Thị Đ giao trả toàn bộ diện tích đất 71,85m^2 tại địa chỉ F N, phường B, thành phố Đà Nẵng lại cho ông M.

Đồng ý hoàn trả tiền xây dựng cho ông D1, công nhận toàn bộ nhà đất tài sản nhà đất và tài sản gắn liền trên đất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số AB 466663 ngày 23 tháng 3 năm 2005 cho ông Bùi Khắc D.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Bùi Khắc D, bà Bùi Thị Thu H phải chịu theo 300.000đ, được trừ vào số tiền ông Bùi Khắc D, bà Bùi Thị Thu H đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0001381 ngày 05 tháng 02 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

4. 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 kể từ ngày tuyên án.

Thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

(Đã ký) (Đã ký)

Võ Thị Ngọc Dung **Nguyễn Văn Tiến** **Trần Quốc Cường**