

Bản án số: **314/2024/DS - PT**

Ngày: 21-10-2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ*”

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 **Nguyễn Văn Tào**

Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Tấn Long**

ông **Phạm Ngọc Thái.**

- **Thư ký phiên tòa:** bà **Đoàn Thị Thu Hiền**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

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

Ngày 21 tháng 10 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 68/2024/TLPT- DS ngày 05 tháng 4 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 19 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử 1956/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 10 năm 2024; giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông **Ngô Văn D**, sinh năm 1962 và bà **Lê Thị Thanh H**, sinh năm 1960; cùng địa chỉ: **Số B đường T, tổ dân phố F, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình**. Vắng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh H: Anh **Phạm Anh V**, sinh năm 1995; địa chỉ: **xã K, huyện T, tỉnh Quảng Bình**. Vắng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Ngô Văn D: Anh **Đặng Xuân S**, sinh năm 1999; địa chỉ: **xã Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình**. Có mặt.

* **Bị đơn:** Bà Lê Thị L, sinh năm 1953; địa chỉ: Số C đường T, tổ dân phố F, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1991; địa chỉ: B Đ, quận H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố Đ

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Tuấn L1 - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (theo giấy ủy quyền số 2803/QĐ-UBND ngày 06/7/2023). Vắng.

2. Ủy ban nhân dân phường N, thành phố Đ

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh N - Chủ tịch; Vắng.

3. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ;

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh Đ - Giám đốc; Vắng.

4. Ông Dương Văn H1, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ dân phố F, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, V1.

5. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ dân phố F, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, ủy quyền cho ông Dương Văn H1; Vắng.

6. Ông Nguyễn Đại T1, sinh năm 1980; địa chỉ: Số C đường T, tổ dân phố F, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng.

7. Chị Dương Thị Phương L2, sinh năm 1978; địa chỉ: thôn Đ, xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

8. Chị Dương Thị Hồng P, sinh năm 1981; địa chỉ: B, Ấp B, đường L, V, Q, thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

9. Chị Dương Thị Thanh H3, sinh năm 1984; địa chỉ: Trung Phú 1 Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

10. Chị Dương Thị T2, sinh năm 1985; địa chỉ: Số G tổ C, Khu Phố E, L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Có mặt.

11. Chị Dương Thị Thanh T3, sinh năm 1987; địa chỉ: K đường T, Quận H, thành phố Đ. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* **Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị Thanh H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Ngày 28/9/2001, ông Ngô Văn D, bà Lê Thị Thanh H ký hợp đồng mua bán đất ở với bà Lê Thị L, diện tích 195m²

(trong đó 100m² và 95m² đất vườn) với giá 20.000.000 đồng, đã giao nhận tiền đầy đủ. Hai bên có tiến hành làm hợp đồng viết tay (được UBND phường N và tổ trưởng tổ dân phố xác nhận), biên nhận tiền và giấy xin chuyển nhượng đất làm nhà ở. Năm 2001, bà H, ông D làm nhà ở và sử dụng từ đó đến nay không tranh chấp với ai. Hiện tại trên đất có một ngôi nhà 02 tầng, xung quanh ngôi nhà xây hàng rào bao quanh ba phía. Thời điểm chuyển nhượng đất cho gia đình ông, bà lúc đó bà L chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt Giấy CNQSDĐ). Sau đó, bà L làm Giấy CNQSDĐ lúc nào ông D, bà H không biết. Diện tích đất bà L được cấp Giấy CNQSDĐ bao trùm lên 195m² đất đã chuyển nhượng cho gia đình ông D, bà H. Năm 2004 ông D, bà H qua nhà bà L có nói với bà L đưa Giấy CNQSDĐ để ông D, bà H tiến hành làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ, nhưng bà L không đưa. Gia đình ông D, bà H đã nhiều lần yêu cầu bà L đưa Giấy CNQSDĐ để vợ chồng ông, bà làm thủ tục tách thửa theo cam kết năm 2001 giữa gia đình ông D, bà H với bà L, nhưng bà L không đồng ý làm thủ tục tách thửa mà luôn gây khó khăn và không công nhận đã chuyển nhượng đất ở và diện tích như hai bên đã thỏa thuận. Vợ chồng ông, bà đã làm đơn hòa giải tại UBND phường N, thì bà L lại đưa ra yêu cầu ông, bà lấy toàn bộ đất vườn thì mới hỗ trợ tách thửa, do đó hai bên hòa giải không thành. Vì vậy, ông D, bà H làm đơn khởi kiện đến Tòa án để yêu cầu Tòa án giải quyết. Công nhận hợp đồng mua bán đất ở ngày 28/9/2001; Giấy xin chuyển nhượng đất làm nhà ở ngày 29/9/2001. Buộc bà Lê Thị L phải giao lại diện tích 195m² (trong đó có 100m² đất ở và 95m² đất vườn) cho vợ chồng ông Ngô Văn D, bà Lê Thị Thanh H theo hợp đồng mua bán đất ở năm 2001 được ký kết giữa vợ chồng ông bà và bà L theo hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông Ngô Văn D, bà Lê Thị Thanh H đang sử dụng và hủy Giấy CNQSDĐ đất tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 53, diện tích 686,1m²; địa chỉ: Tổ dân phố F, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, mang tên bà Lê Thị L để cấp lại cho đúng vị trí thửa đất mà các bên đang sử dụng.

Sau khi tiến hành thẩm định ông D, bà H biết được diện tích đất của ông D, bà Lê H đang sử dụng hiện đã được UBND thành phố Đ cấp Giấy CNQSDĐ mang tên ông Dương Văn H1 và ông H1 đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Đại T1. Vì vậy, đề nghị Tòa án hủy giấy CNQSDĐ đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 53, diện tích 167,0m²; địa chỉ: Tổ dân phố F, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, mang tên ông Dương Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 để cấp lại cho đúng vị trí thửa đất.

*** Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn bà Lê Thị L trình bày:**

Năm 2000, bà L có bán cho vợ chồng ông D, bà H thửa đất chiều giáp mặt đường 7m ngang, chiều sâu 26m, diện tích 182m², bà chỉ bán đất vườn. Hai bên có ghi giấy viết tay với giá 20.000.000 đồng, có anh Lê Văn Q (ở Thôn D, xã H, huyện B) làm chứng. Đến năm 2001 vợ chồng ông D, bà H qua nhà nói đưa giấy bán đất cũ và ký cái giấy mới để ông D đi làm giấy tờ. Vì ông D là người mua đất của bà và là hàng xóm nên bà tin tưởng và đưa cái giấy cũ cho ông D đồng thời bà ký vào giấy mới cho ông D. Khoảng năm 2002 - 2003 tại địa

phương có đợt cấp Giấy CNQSDĐ cho tất cả các hộ gia đình trên toàn phường. Tại thời điểm đó việc cấp giấy CNQSDĐ được cấp theo Dự án, nên sau khi phường thông báo, bà đến phường và được cán bộ hướng dẫn kê khai và ký vào Đơn xin cấp giấy CNQSDĐ. Đến ngày 22/8/2003, bà L được cấp giấy CNQSDĐ, diện tích 686,1m² (trong đó đất ở 200m² và đất vườn 486,1m²). Sau khi được cấp Giấy CNQSDĐ, ông D có đề nghị bà tách thửa đối với phần đất đã chuyển nhượng cho ông. Bà đã đồng ý để tách thửa, nhưng không thể thực hiện được do phần đất chuyển nhượng đã được ông D, bà H xây nhà gần hết và hạn mức đất ở của bà cũng không còn, nên bà yêu cầu ông D, bà H cùng phối hợp để thực hiện và có trách nhiệm nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn sang đất ở đối với diện tích đất ông D, bà H đã xây nhà theo thực tế, nhưng ông D, bà H không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Năm 2002 gia đình ông D, bà H đã xây nhà ở làm hàng rào có sự chứng kiến của bà. Năm 2004, bà tiếp tục chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Dương Văn H1, diện tích 167,0m² (trong đó 50m² đất ở, còn lại đất vườn). Hiện tại diện tích đất ở của bà L chỉ còn 150m², đã xây dựng nhà hết diện tích 100m² đất ở, cho con gái 50m² đất ở, nên hiện nay đất của bà không còn đất ở để chuyển nhượng cho ông D, bà H. Việc ông D, bà H khởi kiện đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì việc ông D, bà H ghi trong giấy mua bán đất là 100m² đất ở không đúng, tự ghi thêm vào giấy tờ mua bán, vì thời điểm đó bà chưa có Giấy CNQSDĐ nên không biết diện tích đất ở của bà bao nhiêu để bán 100m² đất ở cho ông D, bà H. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với thửa đất năm 2004, bà đã chuyển nhượng cho ông Dương Văn H1, tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 53, diện tích 167,0m²; địa chỉ: Tổ dân phố F, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, đã được cấp giấy CNQSDĐ mang tên ông Dương Văn H1, bà Nguyễn Thị H2. Bà L khẳng định bà đã bán đất cho ông H1 đúng diện tích và đã được cấp Giấy CNQSDĐ đất, bà không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:***

Chị Dương Thị Phương L2, chị Dương Thị Hồng P, chị Dương Thị Thanh H3, chị Dương Thị T2 và chị Dương Thị Thanh T3 (là con đẻ của bà Lê Thị L) có ý kiến thống nhất như lời khai của bà Lê Thị L. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND thành phố Đ có ý kiến:***

Việc cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ bà Lê Thị L, đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 53, phường N, thành phố Đ. Hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ của hộ bà Lê Thị L, đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 53, phường N, thành phố Đ được lập đại trà (bà L kê khai đồng loạt cùng với các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại phường N). Theo hồ sơ do gia đình kê khai, được UBND phường N xác nhận, thì thửa đất nói trên có nguồn gốc được UBND tỉnh B cấp cho Bệnh viện Đ1 làm khu nhà ở do cán bộ công nhân viên tự xây dựng, theo Quyết định số 543 QĐ/UB ngày 15/8/1980; Bệnh viện Đ1 đã cho phép 16 hộ gia đình làm nhà trên

khu đất nói trên theo Công văn ngày 22/8/1984, trong đó có trường hợp bà **Lê Thị L** (STT 11). Căn cứ hồ sơ do gia đình kê khai đã được **UBND phường N** xác nhận, Tờ trình số 26/TT-UB gày 12/12/2002 và Tờ trình số 06/TT-UB ngày 10/6/2003 của **UBND phường N**, Tờ trình số 1129 TT/ĐT-NĐ ngày 21/8/2003 của Phòng Đô thị - Nhà đất. Ngày 22/8/2003, **UBND thị xã Đ** (nay là **UBND thành phố Đ**) đã ban hành Quyết định số 1323/QĐ-UB về việc cấp giấy CNQSDĐ cho 515 hộ gia đình, cá nhân tại **phường N, thị xã Đ** (trong đó có bà **Lê Thị L**) và cấp Giấy CNQSDĐ số vào số 00865 QSĐĐ/1323 QD-UB cho hộ bà **Lê Thị L**, đối với thửa đất nói trên, với diện tích 686,1 m² (trong đó: đất ở 200,0m²; đất vườn 486,1 m²) theo quy định. Diện tích thửa đất nói trên theo Giấy CNQSDĐ đã cấp đúng với diện tích thửa đất số 32, tờ bản đồ địa chính **số E, phường N** đã được Sở Địa chính (nay là **Sở T5**) ký duyệt. Qua xem xét, việc **UBND thị xã Đ** cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ bà **Lê Thị L** là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 36 Luật Đất đai năm 1993 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2001), Điều 3 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 Chính phủ về thi hành Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Đất đai (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 66/2001/NĐ-CP ngày 28/9/2001 của Chính phủ). Trình tự, thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ được thực hiện theo đúng quy định tại mục 1 Chương 3 Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục địa chính hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy CNQSDĐ. Do vậy, đề nghị TAND tỉnh xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn H1 và bà Nguyễn Thị H2 thống nhất trình bày:**

Ông nhận chuyển nhượng đất từ bà **Lê Thị L**, thuộc một phần thửa đất số 32, tờ bản đồ số 53, tại địa chỉ **phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình**. Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được **UBND phường N** xác nhận ngày 23/6/2004 và Biên bản thẩm định ngày 22/6/2004 của Phòng Đô thị - Nhà đất. Ngày 29/6/2004, **UBND thị xã Đ** đã cấp Giấy CNQSDĐ cho ông **Dương Văn H1**, bà **Nguyễn Thị H2**, diện tích 167,0m² (trong đó đất ở 50m²; đất vườn 117m²), thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 53, tại địa chỉ **phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình**. Khi mua đất của bà **L** chuyển nhượng cho gia đình ông 50m² đất ở. Thời gian sau đó để đưa tài sản vào đất, vì ông làm nhà năm 2004, nên làm thủ tục tăng đất ở lên 100m² và cấp đổi Giấy CNQSDĐ mới số phát hành CG515248 ngày 14/4/2017. Đến đầu năm 2022, ông đã chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Đại T1** toàn bộ đất ở và tài sản trên đất là nhà ở. Hiện nay ông không có liên quan gì đến đất ở và nhà trên đất vì đã chuyển nhượng cho ông **T1**.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đại T1 trình bày:**

Ngày 09/02/2022, ông nhận chuyển nhượng đất từ ông **Dương Văn H1**, bà **Nguyễn Thị H2**, thửa đất số 99, tờ bản đồ số 53, địa chỉ: **phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình**, diện tích 167,0m² (trong đó đất ở 100m², đất trồng cây

lâu năm 67m²). Trên thửa đất có ngôi nhà hai tầng, với diện tích xây dựng 94,5m², diện tích sàn 189m². Sau khi nhận chuyển nhượng, ông làm thủ tục và nộp giấy tờ chuyển nhượng tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ. Tuy nhiên, đến ngày 20/9/2023 ông nhận được công văn số 993/CVVPĐKĐĐ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ từ chối hồ sơ và hướng dẫn thủ tục hành chính đối với thửa đất nói trên, với lý do thửa đất nằm giữa hai thửa đất đang tranh chấp bà Lê Thị L và ông Ngô Văn D1, bà Lê Thị Thanh H, đang được Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình thụ lý giải quyết. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết để tôi sớm được làm thủ tục, vì thửa đất tôi nhận chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*** Tại Công văn số 09/CNVPĐKĐĐ ngày 03/01/2024 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ trình bày:**

Ông, bà Dương Văn H1, Nguyễn Thị H2 đã chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho ông, bà Nguyễn Đại T1, Nguyễn Thị H2. Chi nhánh VPĐKĐĐTP đã tiếp nhận hồ sơ đăng ký nhận chuyển nhượng. Hiện chưa cấp Giấy CNQSDĐ cho ông, bà Nguyễn Đại T1 - Nguyễn Thị H2. Ngày 20/9/2023, Chi nhánh VPĐKĐĐTP đã có Công văn số 993/CNVPĐKĐĐTP từ chối thụ lý hồ sơ nói trên của ông T1, bà H2. Việc cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ bà Lê Thị L, đối với nửa đất số 32, tờ bản đồ số 53, phường N, thành phố Đ: UBND thành phố Đ đã có Công văn số 1560/UBND-TNMT ngày 17/7/2023 về việc này. Qua xem xét, việc UBND thị xã Đ cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ bà Lê Thị L là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 36 Luật Đất đai năm 1993 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2001), Điều 3 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 Chính phủ về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Đất đai được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 66/2001/NĐ-CP ngày 28/9/2001 của Chính phủ). Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo đúng quy định tại mục I Chương 3 Thông tư số 1990/2001/TT- CDC ngày 30/11/2001 của Tổng cục địa chính hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về việc qua xem xét thẩm định tại chỗ và ý kiến của các đương sự cũng như hiện trạng thực tế sử dụng đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 53, phường N, thì Giấy chứng nhận đã cấp không đúng vị trí so với thực tế các bên đang sử dụng. Qua kiểm tra, Chi nhánh VPĐKĐĐTP nhận thấy Giấy CNQSDĐ đã cấp đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 53, phường N chưa đúng vị trí so với hiện trạng trên thực tế sử dụng. Vậy, Chi nhánh PĐKĐĐTP trả lời cho Tòa án để xem xét, giải quyết vụ án.

*** Tại Công văn số 166/UBND ngày 16/02/2024 của UBND phường N có ý kiến:**

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xem xét các giấy tờ có liên quan để xử lý theo quy định của pháp luật.

* Quá trình giải quyết vụ án, ngày 04/8/2023 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng sử dụng đất và định giá tài sản tranh chấp, theo yêu cầu của nguyên đơn. Kết quả xem xét, thẩm định

tại chỗ xác định: Hiện trạng sử dụng thửa đất của ông **Ngô Văn D**, bà **Lê Thị Thanh H** đang sử dụng, tại **tổ dân phố F, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình** có số đo và tứ cận: Phía Tây Bắc giáp thửa đất số 110, 129 (từ điểm 7-10), có kích thước: 27,04m; phía Đông Nam giáp thửa đất 126 (từ điểm 5-6), có kích thước 26,88m; phía Đông Bắc giáp đường giao thông (từ điểm 10 - 5), có kích thước 7,27; phía Tây Nam giáp thửa đất số 128 (từ điểm 6-7), có kích thước 7,35m. Tổng diện tích đang sử dụng: 196,3m². Tài sản trên diện tích đang tranh chấp, gồm có: 01 ngôi nhà hai tầng, móng bê tông cốt thép kết hợp đá hộc, cột dầm sàn bê tông cốt thép, tường xây bao che bằng gạch tô trát hoàn chỉnh, chiều cao 4m. Mái bằng bê tông cốt thép. **T4** trần quét sơn không bả. Cửa gỗ khuôn ngoại cả tường. Cầu thang lát đá tự nhiên có lan can tay vịn bằng gỗ. Khu vệ sinh, bếp khép kín trong nhà, điện nước đầy đủ, diện tích xây dựng: 104,4m²; Trước ngôi nhà sân bê tông lát gạch **H**. Hội đồng định giá tài sản định giá tài sản đang tranh chấp, kết quả định giá: Về tài sản: Nhà trị giá: 549.681.000 đồng; Sân bê tông lát gạch Hạ Long trị giá: 3.522.000 đồng; **T4** rào trị giá: 1.760.000 đồng; 02 trụ cổng có khối lượng 1,5m³, trị giá 455.100 đồng; sân mái cổng có khối lượng 0,9m³, trị giá 1.317.000 đồng; Cổng sắt diện tích 9m², trị giá 1.632.000 đồng; tường rào phía sát nhà ông **H1** dài 5,8m, trị giá còn lại 481.000 đồng. Về định giá đất: 100m² đất ở x 3.600.000đ/m², trị giá 360.000.000 đồng; đất trồng cây lâu năm 95m² x 39.000đ/m², trị giá 3.705.000 đồng. Tổng giá trị đất, nhà ở, các công trình khác trên đất là: 922.553.100 đồng (có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 19 tháng 02 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; các Điều 34, Điều 37, Điều 39, Điều 147, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính; các Điều 116, 129; 502, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013; Điểm 2 Mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử.

1. Chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Ngô Văn D**, bà **Lê Thị Thanh H**. Công nhận hiệu lực của hợp đồng mua bán đất ở ngày 28/9/2001 và Giấy xin chuyển nhượng đất làm nhà ở ngày 29/9/2001 được ký kết giữa bà **Lê Thị L** và ông **Ngô Văn D**, bà **Lê Thị Thanh H**. Công nhận diện tích 196,3m² (trong đó có 100m² đất ở và 96,3m² đất vườn), thửa đất số 99, tờ bản đồ số 53 (nay là thửa đất 111, tờ bản đồ số 39); địa chỉ: **phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình** thuộc quyền sử dụng của ông **Ngô Văn D** và bà **Lê Thị Thanh H** (có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).

2. Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số Y438797, số vào sổ 00865QSDĐ/1323QĐ-UB, thửa đất số 32, tờ bản đồ số 53, diện tích 686,1m²;

địa chỉ: phường N, thị xã Đ, do UBND thị xã Đ (nay là thành phố Đ) cấp ngày 22/8/2003, mang tên hộ bà Lê Thị L, được đăng ký biến động diện tích 519,1m² (trong đó đất ở 150m², đất vườn 369,1m²) ngày 28/6/2006.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CG 515248, số vào sổ CH 05605, thửa đất số 99, tờ bản đồ số 53, diện tích 167m² (trong đó: đất ở 100m², đất trồng cây lâu năm 67m²); địa chỉ: phường N, thành phố Đ, do UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cấp đổi ngày 14/4/2017, mang tên ông Dương Văn H1, bà Nguyễn Thị H2.

Các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để tiến hành làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 01/3/2024, bị đơn bà Lê Thị L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị L; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh luận; Xét thấy:

[1]. Xét kháng cáo của bà Lê Thị L; nhận thấy:

[1.1] Xét Hợp đồng mua bán đất ở và giấy xin chuyển nhượng đất làm nhà ở được ký kết giữa bị đơn bà Lê Thị L và nguyên đơn ông Ngô Văn D, lập ngày 28/9/2001:

- Tuy tại thời điểm ký kết Hợp đồng, thửa đất bà L chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy CNQSDĐ, nhưng thửa đất này được UBND tỉnh B cấp cho Bệnh viện Đ1 làm khu nhà ở, do cán bộ công nhân viên tự xây dựng, theo Quyết định số 543 QĐ/UB ngày 15/8/1980 và Bệnh viện Đ1 đã cho phép 16 hộ gia đình làm nhà trên khu đất nói trên theo Công văn ngày 22/8/1984, trong đó có trường hợp bà Lê Thị L.

Ngày 28/9/2001, bà Lê Thị L và ông Ngô Văn D, bà Lê Thị Thanh H đã lập Giấy xin chuyển nhượng đất làm nhà ở, diện tích đất chuyển nhượng 195m² (trong đó 100m² đất ở và 95m² đất vườn), với giá 20.000.000 đồng có sơ đồ vị trí, ranh giới thửa đất chuyển nhượng cụ thể; giấy xin chuyển nhượng đất làm

nhà ở được Tổ trưởng tổ dân phố V xác nhận ngày 29/9/2001, được Tiểu khu trưởng Tiểu khu F, phường N bà Lê D2 xác nhận ngày 29/9/2001 và UBND phường N xác nhận ngày 26/4/2002.

Sau khi ký kết Hợp đồng mua bán đất ở, bên chuyển nhượng đất bà L đã giao đất cho vợ chồng ông D, bà H. Bên nhận chuyển nhượng đất vợ chồng ông D, bà H đã thanh toán đầy đủ số tiền 20.000.000 đồng; vợ chồng ông D, bà H đã tiến hành làm nhà ở và xây hàng rào bao quanh xác định ranh giới thửa đất và sử dụng ổn định từ năm 2001 đến nay, bà L không có ý kiến và tranh chấp gì.

- Trong quá trình giải quyết vụ án bà L cho rằng tại thời điểm bà L chuyển nhượng đất cho ông D, bà H ghi trong giấy mua bán đất là 100m² đất ở không đúng, tự ghi thêm vào giấy tờ mua bán và thời điểm chuyển nhượng bà chưa có Giấy CNQSDĐ, nên không biết diện tích đất ở của bà bao nhiêu để bán 100m² đất ở cho ông D, bà H, nên bà L chỉ chấp nhận chuyển nhượng toàn bộ đất vườn, mà không có đất ở.

Tuy nhiên, khi chuyển nhượng đất bà L đã được UBND tỉnh B cấp cho Bệnh viện Đ1 làm khu nhà ở, do cán bộ công nhân viên tự xây dựng, theo Quyết định số 543 QĐ/UB ngày 15/8/1980 và Bệnh viện Đ1 đã cho phép 16 hộ gia đình làm nhà trên khu đất nói trên theo Công văn ngày 22/8/1984, trong đó có trường hợp bà Lê Thị L (STT 11). Đến năm 2003, bà L đã được cấp giấy CNQSDĐ đối với thửa đất bà sử dụng, với diện tích đất 686,1m² (trong đó 200m² đất ở và 486,1m² đất vườn). Ngoài ra, tại Hợp đồng mua bán đất ở và giấy xin chuyển nhượng đất làm nhà ở mà hai bên ký kết đã thể hiện rõ việc mua bán chuyển nhượng đất ở, diện tích đất chuyển nhượng là 195m² (trong đó 100m² đất ở và 95m² đất vườn), tứ cận tiếp giáp cụ thể và sau khi nhận chuyển nhượng đất vợ chồng ông D, bà H đã tiến hành làm nhà ở, xây tường rào xung quanh thửa đất nhận chuyển nhượng, nhưng bà L không có ý kiến.

- Tại Đơn trình bày ngày 02/4/2024, bà Trần Thị L3 cho rằng Giấy xin chuyển nhượng đất làm nhà ở có xác nhận của UBND phường N ngày 26/4/2002; Hợp đồng mua bán đất ở ngày 28/9/2001 và Biên nhận tiền ngày 18/10/2001, các giấy tờ này bà không biết và không phải chữ ký của bà và bà yêu cầu giám định chữ ký.

Tại Kết luận giám định số 53/KL-KTHS ngày 19/9/2024 của Phân viện KHHS tại TP Đà Nẵng kết luận: “Chữ ký, chữ viết mang tên Lê Thị L dưới mục “Bên A” (trang 2), chữ ký dưới mục “Người nhận tiền” (trang 3) trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 và chữ viết mang tên Lê Thị L dưới mục “Bên chuyển nhượng) trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ ký, chữ viết của Lê Thị L trên các mẫu so sánh ... do cùng một người ký và viết ra.”

Do đó, án sơ thẩm xác định Hợp đồng mua bán đất ở lập ngày 28/9/2001 và giấy xin chuyển nhượng đất làm nhà ở được ký kết giữa bà Lê Thị L và vợ chồng ông Ngô Văn D, bà Lê Thị Thanh H có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên tại thời điểm các bên tham gia ký kết, nên các bên phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng. Đồng thời tuyên hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số Y438797, sổ vào sổ 00865QSDĐ/1323QĐ-UB, thửa đất số 32, tờ bản

đồ số 53, diện tích 686,1m²; địa chỉ: phường N, thị xã Đ, do UBND thị xã Đ (nay là thành phố Đ) cấp ngày 22/8/2003 mang tên hộ bà Lê Thị L, được đăng ký biến động diện tích 519,1m² (trong đó đất ở 150m², đất vườn 369,1m²) ngày 28/6/2006 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CG 515248, số vào số CH 05605, thửa đất số 99, tờ bản đồ số 53, diện tích 167m² (trong đó: đất ở 100m², đất trồng cây lâu năm 67m²); địa chỉ: phường N, thành phố Đ, do UBND thành phố Đ cấp ngày 14/4/2017 mang tên ông Dương Văn H1, bà Nguyễn Thị H2, là có căn cứ, đúng pháp luật.

- Ngoài ra, hiện nay hiện trạng thửa đất gia đình ông D, bà H đang sử dụng có diện tích là 196.3m² vượt quá diện tích mà ông D, bà H nhận chuyển nhượng của bà L theo Hợp đồng mua bán đất ở được lập ngày 28/9/2001 là 1,3m², nhưng gia đình ông D, bà H đã tiến hành làm nhà ở, xây hàng rào bao quanh xác định ranh giới thửa đất và sử dụng ổn định từ năm 2001 cho đến nay, quá trình giải quyết vụ án bà L không có ý kiến, yêu cầu gì về diện tích chênh lệch này nên cần công nhận phần diện tích đất này cho vợ chồng ông D, bà H là phù hợp với quy định của pháp luật.

2. Về chi phí giám định: Bà Lê Thị L phải chịu 6.252.000 đồng chi phí giám định chữ ký; đã nộp đủ và chi phí xong.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Lê Thị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên bà L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên đủ điều kiện miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị L; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 19/02/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

2. Về chi phí giám định: Bà Lê Thị L phải chịu 6.252.000 đồng chi phí giám định chữ ký; đã nộp đủ và chi phí xong.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm đối với bà Lê Thị L.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

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

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

ĐÃ KÝ

Nguyễn Văn Tào