

Bản án số: 60/2025/DS-PT

Ngày 19/3/2025

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng
đất và di dời tài sản trên đất*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Việt Dũng

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Hiếu

Bà Trần Thị Bé

Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Lê Mạnh - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 129/2024/DSPT ngày 25 tháng 10 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và di dời tài sản trên đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 39/2024/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 74/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đại B - Sinh năm 1984 - Địa chỉ: Thôn L 2, xã Đ, huyện Q, tỉnh Q. Hiện trú tại: Thôn C, xã T, huyện P, tỉnh Q (Có mặt).

* *Bị đơn:* Bà Lê Thị T - Sinh năm 1958 và ông Lê Tấn D - Sinh năm 1981; vắng mặt - Cùng địa chỉ: Tổ 7, thôn V 1, xã H, huyện H, thành phố Đ. (bà T có mặt, ông D vắng mặt).

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

1. Ông Lê Tấn Th - Sinh năm 1954 - Địa chỉ: Tổ 7, thôn V 1, xã H, huyện H, thành phố Đ. (Vắng mặt).

2. Bà Võ Thị Bích Th - Sinh năm 1965 - Địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đ. (Vắng mặt).

3. Ủy ban nhân dân huyện Hòa Vang - Địa chỉ: Khu Trung tâm hành chính huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

4. Ủy ban nhân dân xã Hòa Liên - Địa chỉ: Thôn Q 1, xã H, huyện H, thành phố Đ. (Vắng mặt).

5. Bà Đỗ Thị Nh - Sinh năm 1947 - Địa chỉ: Số 25 đường N, tổ 51 phường H, quận H, thành phố Đ. (Vắng mặt).

6. Ông Ngô Xuân L - Sinh năm 1974 - Địa chỉ: Thôn Q 1, xã H, huyện H, thành phố Đ. (Vắng mặt).

7. Ông Lê Tấn V - Sinh năm 1992 - Địa chỉ: Tổ 7, thôn V 1, xã H, huyện H, thành phố Đ. (Vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Đại B, là Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Lê Công L trình bày:*

Khoảng đầu năm 2004, thông qua người quen ông Nguyễn Đại B được biết ông Đặng Ngọc Ch và bà Đỗ Thị Nh có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 889 (nay là thửa 1007), tờ bản đồ số 19, diện tích 315m², loại đất thổ cư tại xã H, huyện H, thành phố Đ có tứ cận như sau:

- Đông giáp Đường gò chứa hóa chất; Tây giáp vườn ông Lê Minh Tr; Nam giáp nhà ông Lê Tấn Th; Bắc giáp nhà ông Nguyễn Hữu Th. (Đã được UBND huyện Hòa Vang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 618601 ngày 10/03/2003 đứng tên hộ ông Đặng Ngọc Ch).

Ngày 02/6/2004 ông B với ông Ch và bà Nh ký kết “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4153 CN” được Ủy ban nhân dân xã chứng thực, ngày 12/6/2004, được Phòng địa chính nhà đất thẩm tra xác nhận và ngày 22/6/2004 được Ủy ban nhân dân huyện Hòa Vang xác nhận việc ông Ch và bà Nh chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Đại B, giá trị chuyển nhượng thửa đất là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng). ông B đã thanh toán đủ tiền cho ông Ch và bà Nh, đồng thời ông Ch và bà Nh đã bàn giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông B làm thủ tục đăng ký biến động sang tên theo quy định pháp luật.

Ngày 02/8/2004 Ủy ban nhân dân huyện Hòa Vang ban hành Quyết định số 6651/QĐ-UB về việc cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đại B, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W764497, thửa đất lúc này được đổi sang thửa số 1007, tờ bản đồ số 19, diện tích 315m², mục đích sử dụng: đất ở tại xã H, huyện

H, thành phố Đ.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất do chưa có điều kiện làm nhà để ở nên ông B vẫn sinh sống và làm việc tại Thôn L 2, xã Đ, huyện Q, tỉnh Q. Tuy nhiên, gần đây (khoảng năm 2018) ông B phát hiện hai mẹ con bà Lê Thị T và ông Lê Tấn D đã tự ý xây dựng trái phép một căn nhà cấp 4 mái tôn, 3 trụ bê tông và cổng ngõ trên toàn bộ thửa đất mà ông B đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận. Ông B đã yêu cầu mẹ con ông Lê Tấn D, bà Lê Thị T dừng việc xây dựng trái phép căn nhà trên thửa đất của ông B nhưng họ không đồng ý và cho rằng đây là thửa đất của bà Lê Thị T.

Ông B đã làm đơn yêu cầu UBND xã Hòa Liên, huyện Hòa Vang, TP. Đà Nẵng giải quyết tranh chấp. Tại Biên bản xác minh ngày 19 tháng 12 năm 2018, UBND xã Hòa Liên xác nhận như sau: *“Theo bản án dân sự số 05/LHPT ngày 23/11/2000 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng phân chia cho bà Lê Thị T diện tích 495m², thuộc thửa đất số 445, tờ bản đồ số 19. Tuy nhiên, về mặt vị trí sơ đồ chưa cung cấp trong hồ sơ để làm cơ sở nhưng hiện trạng nhà bà T đã sử dụng 11m ngang, cạnh hướng Bắc thửa đất số 445, tờ bản đồ số 19. Trong khi đó, ông Lê Tấn Th đã chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Nh diện tích 315m², thửa đất số 445, tờ bản đồ số 19 theo sơ đồ chồng lấn lên vị trí ngôi nhà bà Lê Thị T đang sử dụng” (Có biên bản kèm theo).*

Tại Biên bản ngày 24 tháng 09 năm 2019 về việc giải quyết đơn kiến nghị của ông B, UBND xã Hòa Liên kết luận: *“Thửa đất của ông Nguyễn Đại B chồng lấn trên thửa đất của bà Lê Thị T được Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xử tại bản án số 05/LHPT ngày 23/11/2000” (Có biên bản kèm theo).*

Ông Ch và bà Nh nhận chuyển nhượng thửa đất số 445, tờ bản đồ số 19, diện tích 315m² được tách ra từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 172613 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 06/12/1996 từ ông Th, bà Th. Sau khi làm thủ tục tách thửa và cấp đổi giấy chứng nhận thì thửa đất của ông Ch và bà Nh được UBND huyện Hòa Vang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 618601 ngày 10/3/2003 và thửa đất lúc này là số 889, tờ bản đồ số 19, diện tích 315m².

Ông B nhận chuyển nhượng lại thửa đất từ ông Ch và bà Nh. Trước khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Th, bà Th, cả ông Ch, bà Nh và ông B không hề hay biết việc phần đất trên bị chồng lấn lên phần đất 495m² mà bà Lê Thị T được phân chia trong Bản án ly hôn phúc thẩm số 05/LHPT ngày 23/11/2000 của TAND TP. Đà Nẵng. Mặt khác, việc chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận cho công dân đều được cơ quan quản lý đất đai huyện Hòa Vang kiểm tra và thực hiện đúng quy định pháp luật.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu quy định: *“Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau*

đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”.

ông B là người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 889 (thửa mới 1007), tờ bản đồ số 19, diện tích 315m² từ ông Ch, bà Nh. Hơn nữa, qua hồ sơ quản lý đất đai tại địa phương không thể hiện bà Lê Thị T được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 495m². Trong khi đó, phần đất 315m² mà ông B nhận chuyển nhượng từ ông Ch, bà Nh đã được UBND huyện Hòa Vang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 76449, thửa số 1007, tờ bản đồ số 19, diện tích 315m², đứng tên ông Nguyễn Đại B.

Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015, ông B là người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự giữa ông B và ông Ch, bà Nh đối với 315m² đất nêu trên nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật, do đó UBND huyện Hòa Vang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 76449 số thửa 1007, tờ bản đồ số 19, diện tích 315 m², mục đích sử dụng: đất ở tại xã H, huyện H, thành phố Đ cho ông B là đúng quy định pháp luật. Vì vậy, khi quyền lợi của ông B bị xâm phạm phải được pháp luật bảo vệ.

Do đó, việc ông Lê Tấn D và bà Lê Thị T xây dựng trái phép một căn nhà cấp 4 lợp mái tôn, 3 trụ bê tông phía trước nhà và cổng ngõ trên thửa đất của ông B là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông B đã được Nhà nước công nhận.

Vì những căn cứ trên, ông B làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang giải quyết cho ông B những vấn đề sau:

Buộc bị đơn ông Lê Tấn D, bà Lê Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Tấn V tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc xây dựng trái phép trên đất (hiện nay gồm có căn nhà cấp 4 lợp mái tôn, 3 trụ bê tông và cổng ngõ) và trả lại diện tích đất lấn chiếm 315m², tại thửa đất số thửa 1007, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã H, huyện H, thành phố Đ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 764497 được UBND huyện Hòa Vang cho ông Nguyễn Đại B.

- Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, Kết quả chứng thư thẩm định giá (gồm cả thẩm định giá lại) nguyên đơn hoàn toàn đồng ý và không có ý kiến gì thêm.

- Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá tài sản bên nào thua kiện bên đó phải chịu.

** Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Lê Thị Xuân Phương thống nhất với ý kiến của đại diện nguyên đơn, ngoài ra có ý kiến như sau:*

ông B là bên thứ ba ngay tình trong việc mua bán thửa đất, theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Thửa đất 1007, tờ bản đồ số 19 là của ông

Nguyễn Đại B nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của ông B.

** Tại phiên tòa có mặt nguyên đơn ông Nguyễn Đại B, ông B thống nhất với ý kiến của người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.*

** Bị đơn bà Lê Thị T trình bày như sau:*

Trước đây, bà là vợ ông Lê Tấn Th. Năm 2000 bà T và ông Th ly hôn và đã chia tài sản chung. Theo bản án ly hôn phúc thẩm số 05/LHPT ngày 23/11/2000 của TAND thành phố Đà Nẵng, bà T được chia quyền sử dụng đất 495m² tại thửa số 445, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại thôn Vân Dương 1, xã H, huyện H, thành phố Đ, có tứ cận như sau:

- Đông giáp Đường đường hương lộ có chiều dài 11m.
- Tây giáp đất vườn và nhà ông Lê Minh Tr có chiều dài 11m.
- Nam giáp đất vườn và nhà bà Phạm Thị Th có chiều dài 45m.
- Bắc giáp đất vườn và nhà ông Nguyễn C có chiều dài 45m.

Sau khi được chia đất, bà T và hai con là Lê Tấn D và Lê Tấn V đã làm nhà hết toàn bộ diện tích đất trên.

Nay ông Nguyễn Đại B khởi kiện yêu cầu bà T và hai con của bà (là ông D và ông V) trả lại diện tích đất khoảng 315m² và di dời tài sản trên đất tại thửa số 445, sau khi tách thửa đổi thành thửa số 889 (thửa mới 1007), tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại thôn V 1, xã H, huyện H, TP. Đ là không có cơ sở nên không chấp nhận.

** Bị đơn ông Lê Tấn D vắng mặt, nhưng quá trình giải quyết vụ án trình bày:*

ông D xác định ông là con đẻ của ông Lê Tấn Th và bà Lê Thị T. ông D thống nhất với lời trình bày của bà T và không có ý kiến gì thêm.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Lê Tấn Th vắng mặt, nhưng quá trình giải quyết vụ án đã trình bày:*

ông Th xác định đã khai rõ nội dung tại Công an huyện Hòa Vang, ông không thay đổi nội dung lời khai. ông Th xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị Bích Th vắng mặt nhưng đã có trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:*

bà Th xác định, bà với ông Th kết hôn năm 2001, vụ việc tranh chấp đất đai của gia đình ông Th, bà không có liên quan bán đất cho ông Đặng Ngọc Ch, bà Th xác định chữ ký trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải của bà. bà Th xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Nh vắng mặt nhưng đã có trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:*

Thời điểm năm 2002, bà Nh với chồng là ông Đặng Ngọc Ch (đã chết) có nhận chuyển nhượng 315m² đất của vợ chồng ông Lê Tấn Th và bà Võ Thị Bích Th; đất tọa

lạc tại: thôn V 1, xã H, huyện H, TP. Đ. Quá trình chuyển nhượng đều được làm việc trực tiếp giữa hai bên, có xem đất thực tế và ký hợp đồng chuyển nhượng nộp tại UBND huyện Hòa Vang và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 618601 ngày 10/3/2003. Năm 2004, do cháu bà không có ý định làm việc tại khu công nghiệp Hòa Khánh nữa nên bà đã chuyển nhượng lại lô đất trên cho ông Nguyễn Đại B, sinh năm 1984; địa chỉ Thôn L 2, xã Đ, huyện Q, tỉnh Q. Được biết lô đất này hiện đang bị tranh chấp, bà có ý kiến như sau: Bà và ông Nguyễn Đại B đều tuân thủ đầy đủ và đúng các bước trong quy trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sự xác nhận rõ ràng của các cơ quan chức năng có thẩm quyền tại xã Hòa Liên, huyện Hòa Vang và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

Vậy, đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết tranh chấp đảm bảo quyền lợi của các bên liên quan.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Xuân L vắng mặt nhưng đã có trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:*

Ông không tìm thấy hồ sơ tài liệu do cơ quan sửa chữa xây dựng nhiều lần, di chuyển phòng, giai đoạn trước đây không có kho lưu trữ, cán bộ địa chính thay, luân chuyển, cho nên việc tìm kiếm lại hồ sơ của năm 2002 gặp khó khăn. Ông vẫn giữ nguyên ý kiến như tại Công an huyện Hòa Vang. Ông L xin vắng mặt trong quá trình tố tụng.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND huyện Hòa Vang, UBND xã Hòa Liên và ông Lê Tấn V đều vắng mặt và không có ý kiến.*

** Với nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 39/2024/DS-ST ngày 16/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:*

Căn cứ: Khoản 1, khoản 2 Điều 3 (được sửa đổi tại mục 1, 2 khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998), khoản 1, khoản 3 và khoản 6 Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; khoản 5 Điều 49, khoản 5 Điều 50, khoản 1 Điều 106, Điều 136 Luật Đất đai 2003 (Tương ứng điểm d khoản 1 Điều 99, khoản 3 Điều 100, các điều 167, 168, 188, 203 Luật Đất đai 2013).

Khoản 1 Điều 142, khoản 2 Điều 690, Điều 705 Bộ luật Dân sự 1995; (Tương ứng khoản 2 Điều 688, Điều 697 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 105, 106, khoản 2 Điều 133, Điều 500, 688 Bộ luật Dân sự 2015).

Khoản 1 Điều 5, Điều 147; Điều 227, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đại B về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 315m², tại thửa số 1007 (thửa cũ 889), tờ bản đồ số 19; tọa lạc tại thôn V 1, xã H, huyện H, TP. Đ và di dời tài sản trên đất đối với bị đơn ông Lê Tấn D, bà Lê Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Tấn V.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Đại B phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 5.000.000đ (năm triệu đồng) ông B đã nộp theo biên lai thu số 0002599 ngày 17/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang. ông B đã nộp đủ án phí.

3. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000đ (hai triệu đồng) buộc ông Nguyễn Đại B phải chịu, hiện đã nộp và chi xong;

Chi phí thẩm định giá tài sản 18.000.000đ (mười tám triệu đồng), buộc ông Nguyễn Đại B phải chịu, hiện đã nộp 16.000.000 đồng và chi xong, còn lại 2.000.000đ (hai triệu đồng) ông B chưa nộp nên buộc ông B phải nộp bổ sung 2.000.000đ (hai triệu đồng) cho Công ty thẩm định giá tài sản BTC Miền Trung. Do ông B chưa nộp nên được trừ số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0002599 ngày 17/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang. Công ty thẩm định giá tài sản BTC Miền Trung; địa chỉ: Số 104 - 108 đường Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng được quyền liên hệ Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Vang để nhận tiền thẩm định giá tài sản 2.000.000đ (Hai triệu đồng).

4. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đại B số tiền tạm ứng án phí 2.700.000đ (hai triệu, bảy trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0002599 ngày 17/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm Nguyên đơn là ông Nguyễn Đại B có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2024/DS-ST ngày 16/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Ông Nguyễn Đại B đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

* Tại phiên tòa sơ thẩm Nguyên đơn là ông Nguyễn Đại B giữ nguyên nội dung kháng cáo.

* Cũng tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu về việc giải quyết vụ án như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết: Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đại B và giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 39/2024/DS-ST ngày 16/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã triệu tập họp lệ lần thứ hai ông Lê Tấn D; ông Lê Tấn Th; bà Võ Thị Bích Th; ông Đặng Ngọc Ch; bà Đỗ Thị Nh; ông Ngô Xuân L; ông Lê Tấn V; Ủy ban nhân dân huyện Hòa Vang và Ủy ban nhân dân xã Hòa Liên đến tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng các đương sự trên vắng mặt không có lý do nên HĐXX căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

*** Về nội dung:**

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Đại B giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2024/DS-ST ngày 16/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B và buộc bà T, ông D và ông Lê Tấn V tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc xây dựng trái phép trên đất (hiện nay gồm có căn nhà cấp 4 lợp mái tôn, 3 trụ bê tông và cổng ngõ) và trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 315m², tại thửa đất số 1007, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã H, huyện H, thành phố Đ nằm tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W764497 được UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 02/8/2004 cho ông Nguyễn Đại B. Xét kháng cáo của ông Nguyễn Đại B thì thấy:

[2] Tại Bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số 05/LHPT ngày 23/11/2000 của Tòa án nhân dân Đà Nẵng đã giải quyết ly hôn và chia tài sản khi ly hôn giữa ông Lê Tấn Th với bà Lê Thị T. Bà Lê Thị T được phân chia thửa đất số 445, tờ bản đồ số 19, diện tích 495m² tại xã H, huyện H, thành phố Đ.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, năm 2001 bà Lê Thị T và ông Lê Tấn Th đã có đơn yêu cầu Cơ quan thi hành án thi hành án. Ngày 05/01/2001, Đội Thi hành án huyện Hòa Vang (nay là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang) đã ban hành Quyết định thi hành án số 04/THA, đồng thời thực hiện lập hồ sơ thi hành án, Biên bản giải quyết thi hành án ngày 15/02/2001, Lập biên bản giao nhận tài sản thi hành án giữa ông Lê Tấn Th và bà Lê Thị T vào ngày 23/02/2001, nhưng bà T chưa làm thủ tục

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, diện tích đất 495m² tại thửa số 445, tờ bản đồ số 19 đã được xác lập cho bà T từ ngày 23/11/2000.

Mặc dù được chia theo bản án, nhưng diện tích 495m² đất tại thửa số 445, tờ bản đồ số 19 vẫn nằm chung trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 172613 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 06/12/1996 mà chưa điều chỉnh tách thửa sang tên cho bà T.

[3] Ngày 16/12/2002 ông Lê Tấn Th và bà Võ Thị Bích Th (vợ sau của ông Th - kết hôn ngày 07/12/2001) đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3799, có chứng thực của UBND xã Hòa Liên và được Phòng Địa chính nhà đất huyện Hòa Vang xác nhận ngày 10/12/2002, Chủ tịch UBND huyện Hòa Vang xác nhận ngày 31/12/2002 chuyển nhượng 315m² đất nằm trong thửa số 445, tờ bản đồ số 19 cho vợ chồng ông Đặng Ngọc Ch mà không được phép của bà T. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và khi làm hồ sơ tách thửa UBND xã Hòa Liên, UBND huyện Hòa Vang không kiểm tra thực địa nguồn gốc đất, trong khi đó tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất tại cơ sở UBND xã Hòa Liên xác định 315m² ông Th và bà Th chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ch là trùng vào phần diện tích đất 495m² bà T được chia tại Bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số 05/LHPT ngày 23/11/2000 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng. Hơn nữa, thửa đất trên chỉ đứng tên hộ ông Lê Tấn Th (trong hộ ông Th có bà T), bà Th mới kết hôn với ông Th ngày 07/12/2001 (đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng được 09 ngày) nhưng vẫn cho bà Th ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, để chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ch, bà Nh nên đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà T, dẫn đến việc UBND huyện Hòa Vang tách thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 618601, thửa 889 (nay là thửa 1007), tờ bản đồ số 19 ngày 10/3/2003 cho hộ ông Ch là không đúng quy định của pháp luật.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 02/6/2004 ông Ch, bà Nh đã chuyển nhượng 315m² đất trên lại cho ông Nguyễn Đại B theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4153 được UBND xã Hòa Liên chứng thực, Phòng địa chính nhà đất xác nhận ngày 12/6/2004 và UBND huyện Hòa Vang xác nhận ngày 22/6/2004. Ngày 02/8/2004 UBND huyện Hòa Vang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 764497, số vào sổ CH 02401 đứng tên ông Nguyễn Đại B, tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng ông B không sử dụng thửa đất trên bất cứ ngày nào mà trên thực tế bà T và các con bà T là ông D và ông V vẫn sử dụng và xây dựng nhà cấp 4 để sử dụng phần đất bà T được chia cho đến nay.

Như vậy, việc ông Th, bà Th là người không có quyền sử dụng 315m² đất nhưng lại chuyển nhượng cho bà Nh, ông Ch. Hành vi của ông Th và bà Th đã lừa dối ông Ch, bà Nh nên theo quy định tại khoản 3 Điều 73 Luật Đất đai 1993, (Tương ứng khoản 1

Điều 106 Luật Đất đai 2003 - Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai 2013) và theo quy định tại khoản 1 Điều 142 Bộ luật Dân sự 1995; Điều 132 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 127, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3799 CN có chứng thực của UBND xã Hòa Liên ngày 16/12/2002 được ký kết giữa ông Lê Tấn Th, bà Võ Thị Bích Th cho ông Đặng Ngọc Ch và bà Đỗ Thị Nh bị vô hiệu. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4153 CN ông Đặng Ngọc Ch, bà Đỗ Thị Nh chuyển nhượng 315m² đất lại cho ông Nguyễn Đại B ngày 02/6/2004 được UBND xã Hòa Liên chứng thực, Phòng địa chính nhà đất xác nhận ngày 12/6/2004 và UBND huyện Hòa Vang xác nhận ngày 22/6/2004 cũng bị vô hiệu.

Do ông B không có yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu nên HĐXX không xem xét, sau này có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

Từ những phân tích trên, HĐXX thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Lê Tấn Th, bà Võ Thị Bích Th cho ông Đặng Ngọc Ch và bà Đỗ Thị Nh bị vô hiệu và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Ngọc Ch, bà Đỗ Thị Nh với ông Nguyễn Đại B vô hiệu là có căn cứ. Do vậy, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đại B và giữ nguyên nội dung Bản án sơ thẩm số 39/2024/DS-ST ngày 16/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng như lời đề nghị của Đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên ông Nguyễn Đại B phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) ông Nguyễn Đại B đã nộp theo biên lai thu số 0002599 ngày 17/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên ông B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0002242 ngày 13/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

[5] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000đ (Hai triệu đồng) ông Nguyễn Đại B phải chịu. *(Đã nộp và chi xong)*.

- Chi phí thẩm định giá tài sản 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng), ông Nguyễn Đại B phải chịu, hiện đã nộp 16.000.000 đồng và chi xong, còn lại 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) ông B chưa nộp nên buộc ông B phải nộp bổ sung 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) cho Công ty thẩm định giá tài sản BTC Miền Trung. Do ông B chưa nộp nên được trừ số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng ông B đã nộp theo biên lai thu

số 0002599 ngày 17/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Công ty thẩm định giá tài sản BTC Miền Trung - Địa chỉ: Số 104 - 108 đường Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng được quyền liên hệ Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Vang để nhận tiền thẩm định giá tài sản 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng).

- Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đại B số tiền tạm ứng án phí 2.700.000đ (Hai triệu bảy trăm ngàn đồng) ông Nguyễn Đại B đã nộp theo biên lai thu số 0002599 ngày 17/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 296 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật dân sự;
- Căn cứ Khoản 1 Điều 142, khoản 2 Điều 690, Điều 705 Bộ luật Dân sự 1995; (Tương ứng khoản 2 Điều 688, Điều 697 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 105, 106, khoản 2 Điều 133, Điều 500, 688 Bộ luật Dân sự 2015).
- Căn cứ Khoản 1, khoản 2 Điều 3 (được sửa đổi tại mục 1, 2 khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998), khoản 1, khoản 3 và khoản 6 Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; khoản 5 Điều 49, khoản 5 Điều 50, khoản 1 Điều 106, Điều 136 Luật Đất đai 2003 (Tương ứng điểm d khoản 1 Điều 99, khoản 3 Điều 100, các điều 167, 168, 188, 203 Luật Đất đai 2013).
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đại B. Giữ nguyên nội dung Bản án sơ thẩm số 39/2024/DS-ST ngày 16/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đại B về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 315m², tại thửa số 1007 (thửa cũ 889), tờ bản đồ số 19; tọa lạc tại thôn Vân Dương 1, xã H, huyện H, thành phố Đ và di dời tài sản trên đất đối với bị đơn ông Lê Tấn D, bà Lê Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Tấn V.

2. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm ông Nguyễn Đại B phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) ông Nguyễn Đại B đã nộp theo biên lai thu số 0002599 ngày 17/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Án phí dân sự phúc thẩm ông Nguyễn Đại B phải chịu là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0002242 ngày 13/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

3. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000đ (Hai triệu đồng) buộc ông Nguyễn Đại B phải chịu. (Đã nộp và chi xong).

- Chi phí thẩm định giá tài sản 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng), ông Nguyễn Đại B phải chịu, hiện đã nộp 16.000.000 đồng và chi xong, còn lại 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) ông B chưa nộp nên buộc ông B phải nộp bổ sung 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) cho Công ty thẩm định giá tài sản BTC Miền Trung. Do ông B chưa nộp nên được trừ số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng ông B đã nộp theo biên lai thu số 0002599 ngày 17/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Công ty thẩm định giá tài sản BTC Miền Trung - Địa chỉ: Số 104 - 108 đường Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng được quyền liên hệ Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Vang để nhận tiền thẩm định giá tài sản 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng).

- Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đại B số tiền tạm ứng án phí 2.700.000 đồng (Hai triệu, bảy trăm ngàn đồng) ông Nguyễn Đại B đã nộp theo biên lai thu số 0002599 ngày 17/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND huyện Hòa Vang;
- Chi cục THADS huyện Hòa Vang;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tố nghiệp vụ
- Văn phòng (1b).

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

Vũ Việt Dũng