

Bản án số: 67/2025/DS-PT

Ngày: 27/3/2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu
công nhận quyền sử dụng 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 **Trần Hoài Sơn**

Các thẩm phán: Bà **Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo**

Ông **Nguyễn Ngọc Anh**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Phạm Thị Kiều Hạnh** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông **Nguyễn Văn Hưng** - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 228/2024/TLPT-DS ngày 05/12/2024, về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự số 64/2024/DS-ST ngày 15/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 30/2025/QĐPT-DS ngày 06/02/2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 65/2025/QĐPT-DS ngày 19/02/2025; Quyết định hoãn phiên phúc thẩm số 107/2025/QĐPT-DS ngày 05/3/2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Phạm Anh T**, sinh năm: 1961 và bà **Phùng Thị T1** sinh năm: 1965; Cùng trú tại: Số 01 đường S 11, tổ 5, phường H, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Đại diện theo uỷ quyền của bà Thọ có: Ông **Phạm Anh T**, (theo giấy uỷ quyền ngày 13/3/2025). Có mặt.

2. *Bị đơn*: Bà **Hồ Thị N**, sinh năm: 1949; Trú tại: Tổ 9, phường H, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

+ *Người bảo vệ, quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn*: Ông **Trần Văn Đ** - Luật sư, Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

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

3.1. Bà **Doãn Thị Nhất L**, sinh năm: 1984; Trú tại: Tổ 9, phường H, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

3.2. Ông **Huỳnh T2**, sinh năm: 1938 và bà **Phạm Thị Bạch Y**, sinh năm: 1943; Cùng trú tại: Trú tại: K503/32 đường T, phường Hòa Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. (Ông Huỳnh T2 chết năm 2024). Bà Y có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh T2 gồm*:

+ Bà **Phạm Thị Bạch Y**, sinh năm: 1943; Trú tại: K503/32 đường T, phường Hòa Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. (Vợ ông Huỳnh T2).

+ Bà **Huỳnh Thị Bạch N1**, sinh năm 1966; Trú tại: H7/17 đường Thi S, phường Hòa Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

+ Bà **Huỳnh Thị Thúy N2**, sinh năm: 1968; Trú tại: Số 24 đường Đ, phường Nam Dương Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

+ Bà **Huỳnh Thị Kim N3**, sinh năm: 1981; Trú tại: K34 đường Thi S, phường Hòa Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

+ Bà **Huỳnh Thị Minh N3**, sinh năm: 1985; Trú tại: Số 249 đường H, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

Các bà N1, N2, N3, N4 là các con của ông Huỳnh T2 và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

5. *Người kháng cáo*: Bị đơn bà **Hồ Thị N**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

* *Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phạm Anh T và bà Phùng Thị T1 trình bày:*

Vào năm 2001, ông Phạm Anh T và vợ là bà Phùng Thị T1 là người trực tiếp thỏa thuận để mua đất của bà Hồ Thị N, theo đó: Bà N chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà 100m² đất tọa lạc tại tổ 4, Sơn Thủy II (nay là số 01 đường S 11, tổ 5), phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng với giá trị chuyển nhượng là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng), bên mua có trách nhiệm chịu chi phí công chứng khi làm giấy tờ chuyển nhượng. Do vợ chồng ông bà mới chuyển công tác từ huyện Điện Bàn ra nên chưa có hộ khẩu thường trú và theo quy định của thành phố

Đà Nẵng lúc đó phải có hộ khẩu tại Đà Nẵng mới được mua bán đất tại thành phố, vì vậy ông bà có nhờ vợ chồng chị ruột của ông T là bà Phạm Thị Bạch Y và ông Huỳnh T2 đứng tên để mua đất của bà N và được sự đồng ý của hai bên (thể hiện tại Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 21/11/2001).

Ngày 23/11/2001, bà N đã lập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gồm: Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa các bên gửi tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Hồ sơ chuyển nhượng đã được UBND phường Hòa Hải ký xác nhận ngày 04/12/2001 (có sơ đồ vị trí khu đất kèm theo).

Ngày 30/12/2001, ông T đã giao đúng và đầy đủ số tiền 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) như đã thỏa thuận cho bà N (theo Giấy giao tiền lập ngày 30/12/2001).

Năm 2003, ông T và bà T1 tiến hành xây dựng nhà ở trên khu đất đã nhận chuyển nhượng thì bà N ra cản trở việc xây dựng, với lý do chỉ bán đất vườn và bên mua phải nộp tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất khi tách thửa. Vì vậy, ngày 14/9/2003 các bên tiếp tục ký kết Giấy cam kết cùng thỏa thuận, theo đó: Bà N bán cho ông T 100m² đất (5m x 20m), “Sau này tách quyền sử dụng đất. Bên mua chịu hoàn toàn thuế nhà nước trong phạm vi 100m². Hai bên cùng thỏa thuận ký tên để cho bên mua làm nhà ở” (theo Giấy cam kết cùng thỏa thuận lập ngày 14/9/2003).

Đến ngày 31/5/2011, gia đình ông T tiếp tục chuyển cho bà N số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) để nộp tiền thuế đất nhằm chuyển đất vườn thửa sang mục đích đất ở với diện tích 100m² đã chuyển nhượng (theo Giấy nhận tiền lập ngày 31/5/2011).

Nay được biết, bà N đã lập hồ sơ và đã được UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 3405020217 ngày 16/01/2003. Tuy nhiên, bà N vẫn không làm thủ tục tách thửa, không cắt riêng diện tích đất đã bán cho vợ chồng ông T theo thỏa thuận đã ký và cũng không thông báo cho vợ chồng ông T hay vợ chồng bà Y biết.

Từ đó đến nay nhiều lần vợ chồng ông T sang thương lượng với bà N và đề nghị nhiều lần tại các cuộc họp Tổ dân phố nhưng vẫn không được bà N giải quyết. Bà N nại ra nhiều lý do để từ chối thực hiện nghĩa vụ như đã cam kết như: sợ về lại Sơ đồ đất của Sở hồng sẽ mất đất của Bà! hay ảnh hưởng tới việc giải tỏa đất làm đường Trần Văn Đ của bà N? (mặc dù Phòng Địa chính - Nhà đất quận Ngũ Hành Sơn đã giải thích việc cắt đất nêu trên không làm mất đất, không gây ảnh hưởng tới Sở hồng và việc giải tỏa đất làm đường Trần Văn Đ của bà N). Tuy nhiên, bà N vẫn không thực hiện.

Nhận thấy, bà N không có thiện chí để giải quyết vụ việc ông T đã làm đơn gửi tới UBND phường Hòa Hải để đề nghị giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất. Ngày 04/8/2022, UBND phường Hòa Hải đã tổ chức buổi hòa giải để giải quyết

tranh chấp quyết sử dụng đất nhưng không đạt kết quả. Tại buổi hòa giải, bà N đã yêu cầu vợ chồng ông T phải chuyển thêm cho bà N 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) thì bà N mới thực hiện việc tách đất cho vợ chồng ông T (theo Biên bản hòa giải ngày 04/8/2022). Xét thấy, yêu cầu của bà N là vô lý, ngang ngược và cố tình không thực hiện các thỏa thuận đã ký trước đó. Sự việc không thể giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải.

Vì vậy, ông T và bà T1 đề nghị Toà án xem xét, giải quyết với các yêu cầu cụ thể như sau:

- Yêu cầu xem xét công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2001; công nhận ông bà là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất ở có diện tích 100m² thuộc một phần thửa đất số 11, tờ bản đồ số 25, tổng diện tích 637,3 m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 3405020217 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16/01/2003 đứng tên bà Hồ Thị N.

- Giao cho ông bà có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

- Điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 3405020217 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16/01/2003 đứng tên bà Hồ Thị N tương ứng với việc giảm trừ diện tích 100m² đất ở đã chuyển nhượng cho gia đình ông T.

** Theo bản trình bày ý kiến và tại phiên tòa, bị đơn bà Hồ Thị N trình bày:*

Năm 2001, bà có bán 100m² đất vườn tạp cho vợ chồng ông Huỳnh T2 và bà Phạm Thị Bạch Y theo Hợp đồng chuyển nhượng do UBND phường ký ngày 04/12/2011 với thỏa thuận là bên mua chịu hoàn toàn chi phí liên quan đến vấn đề tách thửa. Đến năm 2004, vợ chồng ông Phạm Anh T và bà Phùng Thị T1 không biết có quan hệ gì của người mua đất đến chặt cây, đập phá tường rào để làm nhà, bà không cho vì đất bà bán cho bà Y chưa tách thửa thì làm có nhiều rắc rối sau này. Tuy nhiên, ông T dẫn người đến đã uy hiếp bà để được làm nhà, bà đã làm đơn đến cơ quan làm việc của ông T và ông bị Nhà trường chuyển công tác từ Hiệu phó về làm tại phòng giáo quận. Năm 2003, khi Nhà nước có chủ trương chuyển từ sổ đỏ sang sổ hồng, đã là quyền lợi của bà, bà có nhắn với bà Y thông qua vợ chồng ông T là tách thửa ra nhưng phải nộp tiền thuế và chi phí hết 10.000.000 (Mười triệu đồng), nhưng họ viện lý do là không có tiền để làm, vì quyền lợi của bà nên bà vẫn chuyển toàn bộ đất sang sổ hồng nên việc ông T nói bà không thông báo về việc chuyển đổi sổ là sai sự thật.

Bà chỉ làm việc với người đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng vì pháp luật chỉ công nhận tính hợp pháp của người đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng. Trong Hợp đồng chuyển nhượng và tất cả các giấy tờ liên quan đến việc mua bán đất đều không đề cập đến vấn đề bà phải chuyển mục đích sử dụng đất cho người mua. Nên bà không có nghĩa vụ phải chuyển mục đích đất ở cho họ.

Từ những ý kiến trên bà mong Tòa giải quyết cho bà một số vấn đề sau:

- Giữa bà và vợ chồng ông Phạm Anh T, bà Phùng Thị T1 không phát sinh việc mua bán 100m² đất. Do đó vợ chồng ông T và bà T1 không có quyền khởi kiện đòi đất của bà.

- Khi nào ông Huỳnh T2 và bà Phạm Thị Bạch Y yêu cầu thì bà sẽ thực hiện theo đúng thỏa thuận của Hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 04/12/2001 và bà chỉ đồng ý hỗ trợ làm thủ tục tách thửa với các điều kiện sau:

+ Khi nào hoàn thành xong việc giải tỏa đền bù nhà bà vì đất nhà bà đang trong diện quy hoạch giải tỏa không thể tách thửa;

+ Đập bỏ tất cả các phần xây dựng lấn chiếm sang đất nhà bà dù 1cm;

+ Thanh toán toàn bộ tiền thuế đất mà bà đã nộp thay từ năm 2001 đến nay;

- Bà không chịu trách nhiệm về ngôi nhà xây dựng trái phép và lấn chiếm đất nhà bà, còn việc tách thửa được hay không là việc của nhà nước;

- Việc tách thửa chỉ được thực hiện khi có sự đồng thuận giữa bên mua và bên bán, không liên quan đến bên thứ ba và bà cũng không đồng ý vẽ nhà vào sổ của bà vì bà chỉ bán đất không bán nhà.

** Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Doãn Thị Nhất L có ý kiến như sau:*

Bà là con gái của bà Hồ Thị N, gia đình bà chỉ có hai mẹ con bà. Năm 1989, hộ gia đình bà N (gồm bà N và con gái là bà L) được Nhà nước cấp đất để làm nhà ở và năm 1995 được UBND huyện Hoà Vang cấp Giấy chứng nhận. Năm 2001, mẹ bà có bán đất cho vợ chồng bà Y và ông T2, thời điểm đó bà còn nhỏ nên chỉ nghe mẹ bà nói lại. Suốt quá trình vợ chồng ông T làm nhà và có tranh chấp với mẹ thì bà có biết sự việc. Nay vợ chồng ông T khởi kiện mẹ bà yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T thì bà không đồng ý, bà thống nhất với ý kiến của mẹ bà.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Bạch Y có bản tự khai như sau:*

Vào năm 2001, vợ chồng em bà là ông Phạm Anh T và vợ là bà Phùng Thị T1 là người trực tiếp thỏa thuận để mua đất của bà Hồ Thị N, theo đó: Bà N chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà T1 diện tích 100m² đất tọa lạc tại tổ 4, Sơn Thủy II (nay là số 01 đường S 11, tổ 5), phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng với giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

Tuy nhiên do vợ chồng ông T mới chuyển công tác từ huyện Điện Bàn ra nên chưa có hộ khẩu thường trú tại Đà Nẵng. Vì vậy, vợ chồng ông T có nhờ vợ chồng bà là Phạm Thị Bạch Y và ông Huỳnh T2 đứng tên giùm trên giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N. Theo đó, vợ chồng bà đứng tên giúp để ký kết một số giấy tờ về chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N (như Giấy chuyển nhượng

đất ở ngày 21/11/2001; Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2001 được UBND phường Hòa Hải ký xác nhận ngày 04/12/2001).

Tuy đứng tên trên một số giấy tờ chuyển nhượng như mọi thỏa thuận mua bán/chuyển nhượng, giao nhận tiền bạc, quản lý và sử dụng quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng đều do vợ chồng ông T và bà T1 trực tiếp thực hiện.

Nay sự việc phát sinh tranh chấp. Vì vậy, bà làm văn bản này để trình bày sự việc như đã nêu trên vào khẳng định rằng: Quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là của vợ chồng em bà là ông Phạm Anh T và bà Phùng Thị T1. Việc giao dịch thỏa thuận về mua bán/chuyển nhượng, giao nhận tiền bạc, quản lý và sử dụng quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng đều do vợ chồng ông T và bà T1 trực tiếp thực hiện từ đó đến nay. Vợ chồng bà không có liên quan gì và không có yêu cầu gì khác.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh T2 là bà Huỳnh Thị Bạch N1 có bản tự khai như sau:*

Nguyên cha bà là ông Huỳnh T2 (sinh năm 1938) là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Phạm Anh T và vợ là bà Phùng Thị T1 với bị đơn là bà Hồ Thị N.

Trong quá trình giải quyết vụ án, vào ngày 03/06/2024 cha bà đã chết. Do đó, mẹ và các chị em của bà được Tòa án xác định là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Bà làm bản tự khai này để trình bày lại sự việc như sau:

- Về hàng thừa kế thứ nhất của cha bà (ông Huỳnh T2) như sau:

Ông Huỳnh T2 có cha là ông Huỳnh Đạm, sinh năm 1906 (chết năm 1986) và mẹ là bà Lê Thị La, sinh năm 1906 (chết năm 1955) có bản chụp bia mộ kèm theo. Do ông, bà nội của bà đã chết từ rất lâu nên mẹ và các chị em bà là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cha là ông Huỳnh T2 trong vụ án. Cụ thể là: Mẹ là bà Phạm Thị Bạch Y và các chị em gồm: Bà Huỳnh Thị Bạch N1, bà Huỳnh Thị Thúy N2, bà Huỳnh Thị Kim N3, bà Huỳnh Thị Minh N4.

- Về nội dung vụ án: Vào năm 2001 vợ chồng chú bà là ông Phạm Anh T và bà Phùng Thị T1 là người trực tiếp thỏa thuận để mua đất của bà Hồ Thị Nghĩa, theo đó: Bà N chuyển nhượng cho vợ chồng ông T và bà T1 diện tích 100m² tọa lạc tại tổ 4, Sơn Thủy II (nay là số 01 đường S 11, tổ 5), phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng với giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

Tuy nhiên do vợ chồng chú bà mới chuyển công tác từ huyện Điện Bàn ra nên chưa có hộ khẩu thường trú tại Đà Nẵng. Vì vậy, vợ chồng chú bà có nhờ ba mẹ bà (Phạm Thị Bạch Y và Huỳnh T2) đứng tên giùm trên giấy tờ chuyển nhượng quyền

sử dụng đất với bà N. Theo đó, cha mẹ bà là Phạm Thị Bạch Y và Huỳnh 2 đứng tên giúp đề ký kết một số giấy tờ về chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Hồ Thị N (như Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 21/11/2001; Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2001 được UBND phường Hòa Hải ký xác nhận ngày 04/12/2001).

Tuy đứng tên trên một số giấy tờ chuyển nhượng nhưng mọi thỏa thuận mua bán/chuyển nhượng, giao nhận tiền bạc, quản lý và sử dụng quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng đều do vợ chồng ông T và bà T1 trực tiếp thực hiện. Vì vậy, cha mẹ bà cũng đã có văn bản gửi tới Tòa án để trình bày lại sự việc và khẳng định rằng: Quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là của vợ chồng ông T và bà T1. Việc giao dịch thỏa thuận về mua bán/chuyển nhượng, giao nhận tiền bạc, quản lý và sử dụng quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng đều do vợ chồng ông T và bà T1 trực tiếp thực hiện từ đó đến nay. Cha mẹ bà không có liên quan gì và không có yêu cầu gì khác.

Trong quá trình giải quyết tranh chấp tại Tòa án, vào ngày 03/06/2024 cha bà là ông Huỳnh T2 do tuổi già, sức yếu nên đã chết theo Giấy chứng tử số 14/TLKT do UBND phường Hòa Thuận Tây cấp ngày 04/6/2024. Do đó, bà mới được xác định là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Bản thân bà được biết, cha mẹ bà chỉ đứng tên giùm trên giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không có quyền lợi và nghĩa vụ gì đối với vụ việc nêu trên. Vì vậy, bà cũng chỉ tham gia vụ án theo thủ tục mà không có quyền và nghĩa vụ liên quan gì. Do đó, bà cũng thống nhất với ý kiến trình bày của mẹ bà và không có yêu cầu gì khác.

Do điều kiện công việc không thể tham dự các phiên hòa giải và xét xử đối với vụ án nêu trên. Vì vậy, bà làm đơn này xin được vắng mặt tại các phiên hòa giải và xét xử vụ án nêu trên và đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết và xét xử vắng mặt bà trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh T2 là các bà Huỳnh Thị Thuý N2, Huỳnh Thị Kim N3, Huỳnh Thị Minh N4 có bản tự khai như sau: Thống nhất như lời trình bày của bà Huỳnh Thị Bạch N1.*

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Huỳnh Hoài N trình bày luận cứ bảo vệ: Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

** Với nội dung nêu trên tại Bản án dân sự số 64/2024/DS-ST ngày 15/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định:*

Căn cứ khoản 3 điều 26; điểm a khoản 1 điều 35 và điểm a khoản 1 điều 35 khoản 2 điều 227; các Điều 157, 158, 161, 162, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 131, 133, 400, 691, 705, 707 Bộ luật dân sự năm 1995; Luật đất đai năm

1993; Căn cứ Luật đất đai năm 2003 sửa đổi bổ sung năm 2009; Luật đất đai năm 2013; Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

1. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Anh T, bà Phùng Thị T1 đối với bị đơn bà Hồ Thị N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2001 giữa bà Hồ Thị N với bà Phạm Thị Bạch Y, ông Huỳnh T2 được UBND phường Hoà Hải chứng thực ngày 04/12/2001 có hiệu lực pháp luật;

Công nhận giao dịch thoả thuận miệng giữa vợ chồng ông Phạm Anh T, bà Phùng Thị T1 với vợ chồng ông Huỳnh T2, bà Phạm Thị Bạch Y về việc nhờ đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực;

Công nhận cho ông Phạm Anh T, bà Phùng Thị T1 được quyền sử dụng đất diện tích 96,7m² là một phần thuộc thửa đất số 11 (số 6 mới), tờ bản đồ số 25 (số 33 mới) tại địa chỉ phường Hoà Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3405020217 đứng tên bà Hồ Thị N do UBND TP Đà Nẵng cấp ngày 16/01/2003;

Thửa đất có tứ cận: Đông giáp đất bà N; Tây giáp đất trống (số 03 đường S 11); Nam giáp nhà và đất bà N; Bắc giáp đường S 11.

Có Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng kèm theo.

Ông Phạm Anh T, bà Phùng Thị T2 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 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).

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Hồ Thị N được miễn nộp án phí với lý do người cao tuổi, người có công với cách mạng.

Hoàn trả cho nguyên đơn ông Phạm Anh T, bà Phùng Thị T1 số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà nguyên đơn đã nộp theo Biên lai thu số 0001438 ngày 10/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn.

3. Các chi phí tố tụng khác: Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 5.000.000 đồng, chi phí đo đạc 2.750.210 đồng, chi phí định giá tài sản 17.000.000 đồng. Tổng cộng 24.750.210 đồng bị đơn bà Hồ Thị N có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn ông Phạm Anh T, bà Phùng Thị T1.

** Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/10/2024 bà Hồ Thị N kháng cáo đề nghị sửa hoặc hủy bản án sơ thẩm để giải quyết đúng bản chất vụ việc, đúng quy định pháp luật để bảo vệ công lý, bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà.*

Tại phiên toà phúc thẩm, bà N và người bảo vệ, quyền lợi ích hợp pháp đề nghị huỷ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm nhằm đảm bảo quyền, lợi ích của bà N.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu về quan điểm giải quyết vụ án như sau:*

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật 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 bà Hồ Thị N. Giữ nguyên Bản án dân sự số 64/2024/DS-ST ngày 15/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, 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:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Bạch Y và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh T2 gồm các bà: Phạm Thị Bạch Y, Huỳnh Thị Bạch N1, Huỳnh Thị Thuý N2, Huỳnh Thị Kim N3, Huỳnh Thị Minh N4 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của bà Hồ Thị N, thì thấy:

[2.1] Năm 2001, vợ chồng ông Phạm Anh T, bà Phùng Thị T2 là người trực tiếp thỏa thuận để mua đất của bà Hồ Thị N, theo đó: Bà N chuyển nhượng cho ông T, bà T1 diện tích 100m² đất vườn, có tứ cận: Phía bắc giáp đất bà Niên, phía nam giáp đất bà N, phía tây giáp đất ông May, phía đông giáp đất bà N tại địa chỉ tổ 4, Sơn Thủy II (nay là số 01 đường S 11, tổ 5), phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 4 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy số 44 QSDĐ/241/QĐUB do UBND huyện Hoà Vang, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng (cũ) cấp ngày 24/4/1995 với giá trị chuyển nhượng là 15.000.000 đồng, bên mua có trách nhiệm chịu chi phí công chứng khi làm giấy tờ chuyển nhượng. Do vợ chồng ông T, bà T1 mới chuyển công tác từ huyện Điện Bàn, Quảng Nam ra nên chưa có hộ khẩu thường trú và theo quy định của thành phố Đà Nẵng lúc đó phải có hộ khẩu tại Đà Nẵng mới được mua bán đất tại thành phố. Vì vậy ông T, bà T1 có nhờ vợ chồng chị ruột của ông T là bà Phạm Thị Bạch Y và ông Huỳnh T2 đứng tên để nhận chuyển nhượng đất của bà N và được sự đồng ý của hai bên thể hiện tại Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 21/11/2001.

Ngày 23/11/2001, bà N đã lập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên cho ông T2, bà Y gồm: Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng

đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa các bên và được UBND phường Hòa Hải ký xác nhận ngày 04/12/2001 (có sơ đồ vị trí khu đất kèm theo).

Ngày 30/12/2001, ông T đã giao đủ số tiền 15.000.000 đồng như đã thỏa thuận cho bà N theo Giấy giao tiền lập ngày 30/12/2001.

Năm 2003, vợ chồng ông T và bà T1 tiến hành xây dựng nhà ở trên diện tích đất đã nhận chuyển nhượng thì bà N cản trở việc xây dựng, với lý do chỉ bán đất vườn và bên mua phải nộp tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất khi tách thửa. Vì vậy, ngày 14/9/2003 các bên ký kết Giấy cam kết cùng thỏa thuận, theo đó bà Nghĩa bán cho vợ chồng bà Y 100m² đất (5m x 20m). “Sau này tách quyền sử dụng đất. Bên mua chịu hoàn toàn thuế nhà nước trong phạm vi 100m². Hai bên thỏa thuận ký tên để cho bên mua làm nhà ở”. Đến tháng 11/2003, vợ chồng ông T bà T1 đã xây dựng ngôi nhà cấp 4 và năm 2006 xây dựng lại, có kết cấu như hiện nay gồm: Nhà 02 tầng, móng + trụ + sàn đúc bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái tôn, nền gạch men + gạch hoa, diện tích xây dựng 90,7m², diện tích sử dụng 187,4m² và ở ổn định cho đến nay. Đồng thời vợ chồng ông T bà T1 đã thực hiện nghĩa vụ đóng thuế sử dụng đất từ năm 2001 cho đến năm 2024 dưới tên bà Phạm Thị Bạch Y.

Ngày 31/5/2011, gia đình ông T tiếp tục chuyển cho bà N số tiền 50.000.000 đồng để nộp tiền thuế đất nhằm chuyển đất vườn thừa sang mục đích đất ở với diện tích 100m² theo Giấy nhận tiền lập ngày 31/5/2011.

Tuy nhiên, bà N được UBND thành phố Đà Nẵng cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 3405020217 ngày 16/01/2003 có thửa đất số 11, tờ bản đồ số 25 nhưng đã không làm thủ tục tách thửa, không cắt diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà T1 và cũng không thông báo cho vợ chồng ông T2, bà Y biết.

[2.2] Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2001 giữa bên chuyển nhượng bà Hồ Thị N và bên nhận chuyển nhượng ông Huỳnh T2, bà Phạm Thị Bạch Y được ký kết trên cơ sở tự nguyện, có xác nhận của UBND phường Hòa Hải ngày 04/12/2001. Nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đã tuân thủ quy định về nội dung và hình thức nên được pháp luật công nhận và bảo vệ theo quy định tại các Điều 400, 691, 705, 707 Bộ luật dân sự năm 1995 và các Điều 73, 75 Luật đất đai năm 1993.

Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông T, bà T1 trình bày có nhờ vợ chồng bà Y, ông T2 đứng tên dùm để mua đất của bà Ng. Mặc dù ông T2, bà Y là người nhận chuyển nhượng, nhưng thực tế việc giao kết các thỏa thuận, thực hiện hợp đồng, giao tiền cho bà N, quản lý và sử dụng đất đều do vợ chồng ông T, bà T1 thực hiện. Như vậy đây là một giao dịch dân sự miệng được thỏa thuận giữa vợ chồng ông T, bà T1 và vợ chồng bà Y, trên cơ sở tự nguyện, mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, được các bên thừa nhận nên

được Hội đồng xét xử công nhận có hiệu lực là phù hợp với các Điều 131, 133 Bộ luật dân sự năm 1995.

Do vậy, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2001 được UBND phường Hòa Hải ký xác nhận ngày 04/12/2001 giữa bà Hồ Thị N và ông Huỳnh T2, bà Phạm Thị Bạch Y liên quan đến diện tích 100m² đất vườn tọa lạc tại tổ 4, Sơn Thủy II (nay là số 01 đường S 11, tổ 5), phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng có hiệu lực; Giao dịch thoả thuận nhờ đứng tên giữa vợ chồng ông Phạm Anh T, bà Phùng Thị T1 với vợ chồng ông Huỳnh T2, bà Phạm Thị Bạch Y có hiệu lực.

Tại thời điểm chuyển nhượng, các bên thoả thuận về việc chuyển nhượng 100m² đất vườn, quá trình xây dựng nhà và ở trên đất vào ngày 31/5/2011 vợ chồng ông T, bà T2 tiếp tục giao cho bà N số tiền 50.000.000 đồng để nộp tiền thuế đất nhằm chuyển đất vườn sang mục đích đất ở theo diện tích 100m² đã chuyển nhượng. Ngày 16/5/2011, bà N đã được UBND quận Ngũ Hành Sơn có Quyết định số 1341/QĐ-UBND v/v cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang mục đích đất ở với diện tích 141,3m², số tiền mà bà N phải nộp theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất của Chi cục thuế quận Ngũ Hành Sơn ngày 24/5/2011 là 48.910.995 đồng và tiền lệ phí trước bạ nhà, đất là 489.110 đồng. Như vậy vợ chồng ông T, bà T1 đã thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nên có đủ cơ sở để công nhận cho vợ chồng ông T, bà T1 được quyền sử dụng 100m² đất ở là phù hợp. Hiện thửa đất trên có tứ cận: Phía đông giáp đất bà N1; phía tây giáp đất trống (số 03 đường S 11); phía nam giáp nhà và đất bà N; phía bắc giáp đường S 11.

Theo kết quả đo đạc ngày 20/5/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng thì diện tích đất tranh chấp theo ông T xác định là 96,7m²; diện tích đất theo hiện trạng có hàng rào xây là 106m². Do đó, quyết định của Toà án cấp sơ thẩm công nhận cho ông Phạm Anh T, bà Phùng Thị T1 được quyền sử dụng đất diện tích 96,7m² là một phần thuộc thửa đất số 11 (số 6 mới), tờ bản đồ số 25 (số 33 mới) tại địa chỉ số 01, đường S 11, phường Hoà Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3405020217 đứng tên bà Hồ Thị N do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16/01/2003. Ông Phạm Anh T, bà Phùng Thị T1 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 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)” là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên tại phần quyết định của bản án sơ thẩm không buộc bà Hồ Thị N phải nộp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trên cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh biên độ và thủ tục cấp đổi nên Hội đồng xét xử điều chỉnh nội dung này để bảo đảm cho việc thi hành án.

[2.3] Bà N cho rằng giữa bà và vợ chồng ông T, bà T1 không phát sinh việc mua bán, bà chỉ thực hiện theo yêu cầu của vợ chồng ông T2, bà Y là không phù hợp như phân tích trên. Theo sơ đồ thửa đất, thì hiện tích đất tranh chấp theo hiện trạng có hàng rào xây 106m², dư 0,6cm, đây là sai số cho phép trong đo đạc đất đai. Đồng thời việc dư diện tích đất 0,6cm là về hướng bắc (nơi tiếp giáp đất của bà Đặng Thị Niên) nên phần diện tích đất dư theo hiện trạng thuộc phần đất của bà Niên chứ không phải đất của bà N. Hơn nữa ông T, bà T1 chỉ được công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất 96,7m², ít hơn so với hợp đồng chuyển nhượng là 0,3cm nên việc bà N cho rằng ngoài diện tích đất nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông T, bà T1 còn lấn chiếm đất của bà là không có cơ sở. Giữa bà với vợ chồng ông T, bà T1 không phát sinh việc mua bán, bà chỉ mua bán với vợ chồng ông T2, bà Y2. Tuy nhiên, như đã nêu trên ông T2, bà Y2 và các con của bà Y2 đều xác nhận việc giao kết các thoả thuận, thực hiện hợp đồng, giao tiền, quản lý và sử dụng đất đều do vợ chồng ông T2, bà T1 thực hiện.

[2.4] Từ những phân tích trên, quyết định của Bản án sơ thẩm là có căn cứ, bà Hồ Thị N kháng cáo đề nghị hủy Bản án sơ thẩm do làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới, chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Thị N, giữ nguyên Bản án dân sự số 64/2024/DS - ST ngày 15/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng; chi phí đo đạc là 2.750.210 đồng và chi phí định giá tài sản là 17.000.000 đồng. Tổng cộng 24.750.210 đồng, bà Hồ Thị N phải chịu theo quy định tại các Điều 157, 158, 161, 162, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do ông Phạm Anh T đã nộp và đã chi trả nên buộc bà N có trách nhiệm trả lại cho ông T.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hồ Thị N được miễn nộp do thuộc trường hợp người cao tuổi, người có công với cách mạng theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

- Ông Phạm Anh T và bà Phùng Thị T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0001438 ngày 10/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 1 Điều 308; các Điều 147, 148, 157, 161, 165, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 131, 133, 400, 691, 705, 707, 708 Bộ luật dân sự năm 1995; Luật đất đai năm 1993; Luật đất đai năm 2003 sửa đổi bổ sung năm 2009; Luật đất đai năm 2013; Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Thị N;

Giữ nguyên Bản án dân sự số 64/2024/DS-ST ngày 15/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất” của ông Phạm Anh T, bà Phùng Thị T1 đối với bà Hồ Thị N.

1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2001 giữa bà Hồ Thị N với bà Phạm Thị Bạch Y, ông Huỳnh T2 được UBND phường Hoà Hải chứng thực ngày 04/12/2001 có hiệu lực pháp luật.

1.2. Công nhận giao dịch thoả thuận miệng giữa vợ chồng ông Phạm Anh T, bà Phùng Thị T1 với vợ chồng ông Huỳnh T2, bà Phạm Thị Bạch Y về việc nhờ đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực.

1.3. Công nhận cho ông Phạm Anh T, bà Phùng Thị T1 được quyền sử dụng đất diện tích đất 96,7m² là một phần thửa đất số 11 (số 6 mới), tờ bản đồ số 25 (số 33 mới) tại địa chỉ số 01, đường S 11, phường Hoà Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3405020217 ngày 16/01/2003 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp đứng tên bà Hồ Thị N.

Có tứ cận: Đông giáp đất bà N; Tây giáp đất trống (số 03 đường S 11); Nam giáp nhà và đất bà N; Bắc giáp đường S 11.

(Có Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng kèm theo).

2. Buộc bà Hồ Thị N phải nộp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trên cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh biên động và thủ tục cấp đổi. Trường hợp bà N không nộp thì ông Phạm Anh T, bà Phùng Thị T1 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 đất đối với nhà đất trên và thực hiện các nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo đúng quy định (nếu có).

3. Án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hồ Thị N được miễn nộp do thuộc trường hợp người cao tuổi, người có công với cách mạng.

- Hoàn trả cho ông Phạm Anh T, bà Phùng Thị T1 số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu số 0001438 ngày 10/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

4. Chi phí tố tụng gồm: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 5.000.000 đồng, chi phí đo đạc: 2.750.210 đồng và chi phí định giá tài sản: 17.000.000 đồng. Tổng cộng 24.750.210 đồng (Hai mươi bốn triệu, bảy trăm năm mươi nghìn, hai trăm mười đồng), bà Hồ Thị N có trách nhiệm trả lại cho ông Phạm Anh T, bà Phùng Thị T1.

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- TAND quận Ngũ Hành Sơn;
- Chi cục THADS quận Ngũ Hành Sơn;
- Cục THADS TP Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Tổ nghiệp vụ;

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

Trần Hoài Sơn

