

Bản án số: 127/2025/DS-PT

Ngày 16/6/2025

V/v “Tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ”

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: Bà Trần Thị Bé.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Mai.

Ông Vũ Việt Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Huy - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Lê Anh Pha- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 6 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: 202/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 129/2024/DSST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số: 07/2025/QĐPT-DS ngày 04 tháng 6 năm 2025; Thông báo mở lại phiên tòa phúc thẩm số: 370/2025/TB-TA ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị X, sinh năm 1964; địa chỉ: Số F đường A, tổ G, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị Lệ H, sinh năm 1972; địa chỉ: Số F đường A, tổ G, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

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

+ Bà Hà Thị B, sinh năm 1985; địa chỉ: K đường A, tổ G, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

+ Anh Hà Thanh L, sinh năm 1990; địa chỉ: Số F đường A, tổ G, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

+ Anh Đỗ Văn Minh H1, sinh năm 1991; địa chỉ: Số F đường A, tổ G, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Chị Đỗ Thị Tường V, sinh năm 1995; địa chỉ: Số F đường A, tổ G, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Đỗ Thị Tường V: Bà Trần Thị Lệ H, sinh năm 1972; địa chỉ: Số F đường A, tổ G, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng (Theo Giấy ủy quyền 23/9/2024). Bà H có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Phạm Thị X là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Nguyên đơn là bà Phạm Thị X trình bày:* Vào năm 1985, bà Phạm Thị X và chồng là ông Hà Văn C (đã chết) mua lại của hộ ông Phan K nhà đất tại thửa đất số 346, tờ bản đồ số 09 thuộc xã H, huyện H nay thuộc tổ G phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Ông C, bà Y thực hiện kê khai đất theo Nghị định 64/CP và đến ngày 06/12/1996, được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I594414 với diện tích được cấp là 1.528m². Trong quá trình quản lý và sử dụng, ông C và bà Y đã chuyển nhượng một phần diện tích đất tại thửa đất số 346, cụ thể: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Cù P diện tích 200m², ông Nguyễn Xuân H2 phần diện tích 481,5 m² và chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn L1, bà Trần Thị Lệ H phần diện tích là 352,6m². Phần diện tích đất chuyển nhượng cho ông Nguyễn C1 và ông Nguyễn Xuân H2 đã được cập nhật chỉnh lý trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I594414 là đất vườn. Diện tích đất chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn L1 và bà Trần Thị Lệ H chưa làm thủ tục chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất. Năm 2019, ông Hà Văn C đã chết nên gia đình bà X có thực hiện thủ tục thừa kế và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Chi nhánh quận L hướng dẫn lập hồ sơ cam kết giữa bà X và vợ chồng ông Đỗ Văn L1, bà Trần Thị Lệ H để xác lập việc chuyển nhượng giữa các bên là đất ở hay đất vườn. Hai bên đã đến Ủy ban nhân dân phường để thực hiện việc ký cam kết việc chuyển nhượng đất vườn. Tuy nhiên, sau đó ông L1 và bà H đã hủy bỏ cam kết đã ký và không đồng ý việc chuyển nhượng cho ông bà là đất vườn mà yêu cầu xác định đất ở. Về các văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay vào năm 2000, nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng ghi đất T (bao gồm cả đất ở và đất vườn). Tại thời điểm chuyển nhượng, thực tế đây là phần diện tích đất đang trồng khoai, sắn, không phải trên đất làm nhà ở. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I594414 do UBND huyện H cấp cũng không xác định được diện tích đất ở là bao nhiêu, đất vườn là bao nhiêu nên việc ông L1, bà H xác định diện tích đất đã chuyển nhượng 352,6m² là đất ở hoàn toàn không phù hợp. Tại thời điểm

chuyển nhượng các bên đã giao nhận đủ tiền (theo bà X là 05 chỉ vàng) và gia đình bà H cũng đã xây dựng nhà ở ổn định từ năm 2000 đến nay. Nay, bà Phạm Thị X đề nghị Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và vợ chồng bà Trần Thị Lệ H với diện tích theo thỏa thuận vào năm 2000 là 352,6m² đất vườn (theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ diện tích được xác định là 347,3m²).

- *Bị đơn là bà Trần Thị Lệ H trình bày:* Vào năm 1999, ông Hà Văn C (đã chết) và bà Phạm Thị X có chuyển nhượng cho vợ chồng bà là ông Đỗ Văn L1 (đã chết) và Trần Thị Lệ H một phần diện tích đất 352,6m² (lúc mua các bên tự kéo thước đo đạc), tại thửa đất số 346, tờ bản đồ số 09, phường H (cũ), loại đất ở với giá chuyển nhượng tương đương 04 cây vàng (các bên đã giao nhận đủ tiền). Thực trạng đất lúc chuyển nhượng là bãi đất trống (nồng cát). Đến năm 2000, vợ chồng bà tiến hành xây dựng nhà ở trên phần diện tích đất này, trong khi đang xây dựng nhà thì hai bên đã ra Ủy ban nhân dân phường H để lập thủ tục chuyển nhượng đất. Khi mua bán cũng như khi lập giấy tờ các bên đã thỏa thuận: Ông Hà Văn C, bà Phạm Thị X chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn L1, bà Trần Thị Lệ H phần diện tích đất 352,6m², loại đất T, mục đích sử dụng làm nhà ở, thời hạn sử dụng lâu dài; kèm theo có Sơ đồ vị trí khu đất xin chuyển nhượng quyền sử dụng; tất cả được Ủy ban nhân dân phường H xác nhận vào ngày 14/4/2000. Gia đình bà H xây dựng nhà ở và sinh sống tại phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng cho đến nay nhưng do điều kiện gia đình nên chưa làm thủ tục tách thửa. Khi vợ chồng bà X đặt vấn đề lên Ủy ban nhân dân phường ký xác nhận về việc chuyển nhượng đất để nhà bà X xin đổi Giấy chứng nhận thì vợ chồng bà H đồng ý ký xác nhận nhưng không đọc kỹ nội dung; sau đó vợ chồng bà H phát hiện bản thân đã sơ suất nên lên lại Ủy ban nhân dân phường xin đọc lại nội dung và đã có văn bản thay đổi ý kiến không đồng ý diện tích chuyển nhượng giữa hai bên là đất vườn. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn là đất vườn thì bà H không đồng ý, bà H đề nghị công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Văn C, bà Phạm Thị X và ông Đỗ Văn L1, bà Trần Thị Lệ H với diện tích theo thỏa thuận vào năm 1999 và năm 2000 là 352,6m² đất ở (theo kết quả đo đạc là 347,3m²). Tại phiên tòa bị đơn yêu cầu công nhận diện tích đất đã chuyển nhượng có cả đất ở và đất vườn (100m² đất ở, diện tích còn lại là đất vườn).

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

+ *Ông Hà Thanh L và bà Hà Thị B trình bày:* Ông bà là con đẻ của ông Hà Văn C và bà Phạm Thị X. Ông bà đồng ý với toàn bộ ý kiến trình bày của bà Phạm Thị X, đề nghị Tòa án giải quyết công nhận phần diện tích đất mà ông Hà Văn C, bà Phạm Thị X lập thủ tục chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn L1 và bà Trần Thị Lệ H vào năm 2000 là đất vườn. Ngoài ra, theo bà B việc chuyển nhượng cụ thể giữa ông Hà Văn C, bà Phạm Thị

X và ông Đỗ Văn L1, bà Trần Thị Lệ H thì bà không biết, nhưng tại thời điểm chuyển nhượng trên phần diện tích đất chuyển nhượng đang được trồng khoai lang.

+ Ông Đỗ Minh H1 và bà Đỗ Thị Tường V trình bày: Ông bà là con đẻ của ông Đỗ Văn L1 và bà Trần Thị Lệ H. Ông bà đồng ý với toàn bộ ý kiến trình bày của bà Trần Thị Lệ H, đề nghị Tòa án giải quyết công nhận toàn bộ phần diện tích đất mà ông Hà Văn C, bà Phạm Thị X lập thủ tục chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn L1 và bà Trần Thị Lệ H vào năm 2000 là đất ở.

+ Ủy ban nhân dân phường H, quận L cung cấp nội dung: Năm 2003, bà Phạm Thị X (người nhận thừa kế toàn bộ di sản của ông Hà Văn C là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 346, tờ bản 9, diện tích 1.528m², loại đất ở và đất vườn) có liên hệ với các cơ quan để lập thủ tục cấp lại GCNQSD đất đối với thửa đất nêu trên. Theo hồ sơ do chủ hộ cung cấp và hiện đang được lưu trữ tại UBND phường thì nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của ông Phan K có xác nhận của UBND xã H ngày 02/4/1985. Sau đó, chủ hộ kê khai đất theo Nghị định 64/CP của Chính phủ thửa đất số 346, tờ bản đồ 9, diện tích 1.528m², loại đất Thổ và đến ngày 06/12/1996, hộ ông Hà Văn C được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1594414, trong đó có thửa đất số 346, tờ bản đồ 9, diện tích 1.528m², loại đất ở và đất vườn. Hộ ông Hà Văn C sử dụng từ năm 1985 cho đến nay, hiện vị trí thửa đất thuộc tổ G, phường H. Về việc đăng ký kê khi đất đai qua các thời kỳ:

- Về kê khai đất đai theo Chỉ thị 299/TTg của Chính phủ: tại các sổ đăng ký ruộng đất lưu trữ tại UBND phường, không có tên kê khai của ông Hà Văn C cũng như bà Phạm Thị X đối với thửa đất nêu trên.

- Về kê khai đất theo Nghị định 64/CP của Chính phủ: tại sổ mục kê đất số 01, ông Hà Văn C đăng ký kê khai thửa đất số 346, tờ bản đồ 9, diện tích 1.528 m², loại đất Thổ (kèm theo trích sao sổ mục kê)."

+ Phòng Tài nguyên và Môi trường quận L cung cấp nội dung: Theo thông tin của Tòa: Nguồn gốc sử dụng đất của hộ ông Hà Văn C do nhận chuyển nhượng của ông Phan K có xác nhận của UBND xã H ngày 02/4/1985. Về đăng ký đất đai qua các thời kỳ: Kê khai đất đai theo Chỉ thị 299/TTg của Chính phủ tại các sổ đăng ký ruộng đất lưu trữ tại UBND phường, không có tên kê khai của ông Hà Văn C cũng như bà Phạm Thị X. Về kê khai đăng ký đất đai theo Nghị Định 64/CP của Chính phủ tại sổ mục kê đất số 01, ông Hà Văn C đăng ký kê khai thửa đất số 346, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.528m², loại đất thổ. Đến ngày 06/12/1996, Hộ ông Hà Văn C được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận QSD đất số I 594441, trong đó có thửa đất số 346, tờ bản đồ số 9, diện tích 1528m², loại đất ở và đất vườn. Từ nội dung trên đây, căn cứ Điều 141 Luật đất đai 2024: xác định diện tích đất ở khi công nhận quyền sử dụng đất ... Hộ ông Hà Văn C sử dụng đất từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993 đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất 1.528m², loại đất ở và đất vườn (chưa xác định diện tích đất

ở), hiện nay xác định diện tích đất ở cho hộ ông C là 400m² (hạn mức công nhận) theo điểm a khoản 6 Điều 141 Luật đất đai 2024 và khoản 1, Điều 4 Quyết định số: 42/2014/QĐ-UBND ngày 26/11/2014 của UBND thành phố ban hành Quy định quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. Đất ký hiệu chữ T tại thời điểm năm 2000 là loại đất thổ cư.

Với nội dung nói trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 129/2024/DSST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định: Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 227, 264, 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 133, 242, 400, 401 Bộ luật dân sự 1995; Điều 129 Bộ luật dân sự 2015; Điều 3 Luật đất đai năm 1993; Điều 203 Luật đất đai 2013; Điều 10 và 11 của Nghị định số: 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị X đối với bà Trần Thị Lệ H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Văn C, bà Phạm Thị X và ông Đỗ Văn L1, bà Trần Thị Lệ H đối với phần diện tích đất 347,3 m² (trong đó gồm có 92 m² đất ở và 255,3 m² đất vườn) thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ địa chính số 100 tại địa chỉ tổ G, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng (trước đây thuộc thửa đất số 346, tờ bản đồ số 9 phường H, huyện H) có Giấy chứng nhận số I 594414 do Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 06/12/1996 theo Hợp đồng chuyển nhượng không có ngày tháng năm và Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 25/3/2000. (Có sơ đồ kèm theo).

1.2. Ông Đỗ Văn L1 (đã chết) và bà Trần Thị Lệ H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận phần diện tích đất đã được công nhận (trên đất có ngôi nhà cấp 4 có diện tích xây dựng khoảng 176,7m², kết cấu tường xây, mái lợp tôn).

2. Án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*), bà Phạm Thị X tự nguyện chịu, được trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0000657 ngày 14/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự biết theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/10/2024, bà Phạm Thị X có Đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại Sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận quyền sử dụng đất bán cho bà H, ông L1 là đất ở. Vì bà cho rằng gia đình bà đã mua lại toàn bộ thửa đất, nhà ở và toàn bộ cây cối hoa màu có trong diện tích đất của ông Phan K (có đăng ký kê khai 299) vào năm 1985. Năm 1996, gia đình bà được UBND huyện H cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.528m² đất (trong đó 300m² đất ở và 1.228m² đất vườn). Trên phần đất này có ngôi nhà do ông K để lại và gia đình bà đã xây thêm một ít vào năm 1997, gia đình bà đã sử dụng hết toàn bộ phần đất ở và 01 phần đất vườn (đất trồng cây), phần đất còn lại được dùng để trồng cây hoa màu là trồng khoai, trồng sắn...Thời gian trôi qua, khu vườn nhà bà được nhiều người dân từ nơi khác đến mua trong đó có ông L1, bà H đã xem xét thực tế là đất trồng cây, gia đình đã bán đúng phần đất trồng cây trên thực tế, bên mua tự liên hệ với cơ quan nhà nước để chuyển đổi mục đích sử dụng đất (nếu có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây qua đất ở). Đến thời điểm hiện nay thì bà H, ông L1 vẫn chưa thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất mà tự ý xây dựng nhà nhưng Tòa án lại công nhận phần diện tích 92m² đất ở cho bà H ông L1 là không đúng cho nên bà yêu cầu làm rõ: Nhà bà đã có tại khuôn viên đất đúng một vị trí duy nhất. Như vậy phần đất ở thuộc về căn nhà của gia đình bà. Tại thời điểm mua bán đất không làm hồ sơ giấy tờ, không biết bằng cách nào gia đình bà H lại có 01 bộ hồ sơ bao gồm (đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sơ đồ vị trí khu đất xin chuyển nhượng quyền sử dụng) tại bộ hồ sơ này có nhiều dấu hiệu sai lệch và thiếu sót gồm những nội dung sau: Tại đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất bên chuyển nhượng là ông Hà Văn T nhưng thực tế chồng bà là ông Hà Văn C. Tại mục Giấy chứng nhận sốvà ngày cấp hoàn toàn không ghi nhận thông tin và chữ ký và tên Hà Văn T không phải của chồng bà viết. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không có ghi thông tin và tên Hà Văn T cũng không phải tên của chồng bà. Còn lại các dòng trong hợp đồng hiện trạng, diện tích, vị trí thửa đất, hai bên thỏa thuận và cam kết lại không điền nội dung. Đặc biệt hơn tại đơn xin chuyển nhượng và hợp đồng chuyển nhượng lại 02 chữ kí nhiều nét khác nhau. Tại sơ đồ vị trí khu đất xin chuyển nhượng thì số thửa chuyển nhượng, diện tích trong bản vẽ lại không thể hiện và vị trí đất chuyển nhượng trong bản vẽ lại sai với vị trí hiện tại. Đặc biệt hơn tại mục bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng lại không thể hiện chữ ký 2 bên nhưng Chủ tịch UBND phường lại ký xác nhận là trái pháp luật. Hồ sơ bà H cung cấp trái pháp luật cho nên đề nghị tuyên giao dịch với người thứ 02 ngay tình bị vô hiệu. Tại thời điểm gia đình bà bán đất vườn thừa (không có nhà) cho nên không có giấy cam kết chuyển phần trăm hoặc số lượng đất ở tại cơ quan có thẩm quyền, đặc biệt hơn vào thời điểm chuyển nhượng đất vườn thừa cho bà H đất ở được chọn theo hình thức liên cư liên địa với nhau, không ngắt khúc, ngắt quãng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh Đỗ Văn Minh H1 có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Xét về nội dung: Xét kháng cáo của bà Phạm Thị X thì thấy: Tại biên bản hòa giải ngày 20/6/2024, bà Phạm Thị X cho rằng năm 2019, ông C chết nên gia đình có thực hiện thủ tục thừa kế và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh quận L hướng dẫn lập hồ sơ cam kết giữa vợ chồng bà Y và vợ chồng ông L1, bà H để xác lập cam kết việc chuyển nhượng đất ở hay đất vườn. Sau đó, gia đình bà X đã liên hệ UBND phường H để thực hiện việc ký cam kết đất vườn, vợ chồng ông L1 và bà H đã đồng ý thống nhất và ký tên trước lãnh đạo UBND phường H. Tuy nhiên, ông L1, bà H đã đề nghị phường hủy bỏ cam kết này. Còn bà H và ông L1 xác nhận vào năm 2000, ông C và bà Y có chuyển nhượng cho vợ chồng bà H, ông L1 diện tích đất 352,6m² tại thửa đất số 346, tờ bản đồ số 9, loại đất ở theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do UBND phường H ký xác nhận ngày 14/4/2000. Bà H đề nghị công nhận giao dịch chuyển nhượng trên là đất ở. Còn bà Y cho rằng hợp đồng chuyển nhượng trên có dấu hiệu sửa chữa tên chồng bà và sơ đồ chuyển nhượng đất không có số thửa đất và chữ ký của bà cũng như ngày cấp, chứng minh nhân dân của bà X đều không đúng... HĐXX xét thấy:

[2.1] Xét về nguồn gốc đất: Vợ chồng ông Hà Văn C (đã chết) và bà Phạm Thị X nhận chuyển nhượng của ông Phan K 01 mảnh đất có nhà ở tại thửa đất số 346, tờ bản đồ số 09, phường H, huyện H, thành phố Đà Nẵng có xác nhận của UBND xã H ngày 02/4/1985. Đến năm 1996, hộ ông Hà Văn C thực hiện việc đăng ký đất đai theo Nghị định 64/CP loại đất T và được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 594414 ngày 06/12/1996 với diện tích 1.528m². Mục đích sử dụng là đất ở và đất vườn. Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

[2.2] Xét về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Hà Văn C (đã chết) và bà Phạm Thị X và ông Đỗ Văn L1 và bà Trần Thị Lệ H do UBND phường H xác nhận vào ngày 14/4/2000 thì thấy: Tại đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tên người chuyển nhượng là ông Hà Văn T, bà Phạm Thị X, người nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Văn L1 và bà Trần Thị Lệ H. Diện tích đất chuyển nhượng: 352,6m², loại đất T thuộc thửa đất số 346, tờ bản đồ số 09. Mục đích sử dụng: Làm nhà ở. Vị trí khu đất: Phía đông giáp đất ông T1, tây giáp đất ông T, nam giáp gò đồi, bắc giáp đường nhựa. Có xác nhận của Chủ tịch UBND phường H xác nhận ngày 14/4/2000. Trên cơ sở đó, Chủ tịch UBND phường H xác nhận ngày 14/4/2020 đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, đối chiếu với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 594414 do UBND huyện H cấp ngày 06/12/1996 với diện tích 1.528m². Mục đích sử dụng là đất ở và đất vườn thì Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng về tên chủ sử dụng đất, thời điểm cấp Giấy chứng nhận là năm 1996, đã ghi

rõ đất ở và đất vườn nhưng UBND phường H ký xác nhận năm 2000 sau thời điểm cấp Giấy chứng nhận và ghi đất T là không không đúng. Trong Đơn xin chuyển nhượng có thể hiện diện tích đất là 352,6m², có vị trí thửa đất. Còn hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện diện tích đất, loại đất, vị trí thửa đất chuyển nhượng, tên chủ sử dụng đất là ông Hà Văn T nhưng UBND phường H ký xác nhận ngày 14/4/2000. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng này đã được bà Phạm Thị X xác nhận có chuyển nhượng, các bên đã bàn giao đất và thanh toán xong, vợ chồng bà H đã làm nhà ở ổn định; xét thấy giao dịch phù hợp với các nội dung tại Điều 242, 400, 401, 404 Bộ luật dân sự 1995, Điều 3 Luật đất đai 1993. Do vậy căn cứ quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự 2015, Nghị quyết số: 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình để công nhận giao dịch chuyển nhượng trên là có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Tuy nhiên, trước thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L1, bà H thì gia đình bà Phạm Thị X đã mua mảnh vườn của ông Phan K có ngôi nhà trên đất và vợ chồng bà Y đã xây dựng ngôi nhà trước năm 1999 với tổng diện tích xây dựng là 330m² rồi mới chuyển nhượng cho vợ chồng ông L1, bà H diện tích 352,6m² loại đất T; chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân H2 432,6m² đất vườn và đất ở. Chuyển nhượng cho ông Ngô C2 200m² đất vườn nhưng ông Nguyễn Xuân H2 và ông Ngô C2 đều cam kết tại UBND phường là đất vườn và hiện nay các chủ hộ đã được chỉnh lý biến động sang tên. Mặt khác, trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi đất ở và đất vườn nhưng tại thời điểm đó, vợ chồng ông C và bà X cũng không biết đất ở bao nhiêu, đất vườn bao nhiêu nên việc cấp sơ thẩm xác định đất ở là không đúng. Ngoài ra, tại phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất ngày 15/9/2023 có xác nhận của Chủ tịch UBND phường ngày 26/9/2023, cùng Ban CTMT Khu dân cư, Công an khu vực và tổ trưởng tham gia cuộc họp, thể hiện nội dung năm 2000, chủ hộ chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn L1 diện tích 352,6m², loại đất vườn. Bên cạnh đó, tại đơn cam kết chuyển nhượng đất ngày 29/12/2023 của vợ chồng ông Đỗ Văn L1 và bà Trần Thị Lệ H xác nhận việc chuyển nhượng trên là toàn bộ đất vườn, không có đất ở. Mặc dù sau đó ngày 02/01/2024, ông L1 và bà H đến UBND phường hủy bỏ đơn cam kết nhưng không được bà Phạm Thị X chấp nhận.

[2.4] Căn cứ vào Công văn số: 1194/TNMT-TN ngày 02/10/2024 của Phòng T cung cấp xác định hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất trên là 400m² (sử dụng trước ngày 15/10/1993). Tuy nhiên, thực tế thửa đất số 346, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.528m² (Bản đồ 64/CP) thuộc mặt tiền đường Âu Cơ theo quy định tại điểm a, khoản 2; điểm a, khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 5 Điều 3, khoản 1 Điều 4 Quyết định số: 42/2014/QĐ-UBND ngày 26/11/2014 của UBND thành phố Đ xác định diện tích đất ở là 300m² (hạn mức công nhận).

[2.5] Từ những phân tích trên, xác định diện tích đất chuyển nhượng cho bà H, ông L1 toàn bộ là đất vườn.

[2.6] Theo kết quả đo đạc do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ thực hiện và vẽ sơ đồ đối với phần diện tích đất tranh chấp 352,6 m² tại thửa đất số 346, tờ bản đồ số 9, phường H hiện nay hiện trạng thực tế có diện tích 347,3m² thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ địa chính số A, phường H, quận L (trên phần diện tích đất có ngôi nhà cấp 4 có diện tích xây dựng khoảng 176,7m², kết cấu tường xây, mái lợp tôn). Ông L1 chết cấp sơ thẩm không bổ sung đưa hàng thừa kế của cha mẹ ông Đỗ Văn L1 vào tham gia tố tụng là thiết sót vì thời điểm hiện nay cha mẹ ông L1 còn sống. Mặc dù có văn bản từ chối nhận di sản thừa kế của cha mẹ ông L1 nhưng không xác định được có đúng ông H3, bà T2 hay không nên không loại trừ hàng thừa kế của ông L1 gồm ông H3, bà T2, bà H, anh H1, chị V.

[3] Từ những nhận định trên, HĐXX chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị X.

[4] Về án phí DSST: Bà H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[5] Do chấp nhận kháng cáo nên bà Phạm Thị X không phải chịu án phí DSPT. Bà X thuộc trường hợp người cao tuổi, có đơn và đã xét miễn toàn bộ tiền tạm ứng án phí, án phí theo quy định của pháp luật.

[6] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, Sửa Bản án dân sự sơ thẩm với nội dung chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị X. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Văn C, bà Phạm Thị X và ông Đỗ Văn L1, bà Trần Thị Lệ H đối với phần diện tích đất 347,3 m² (toàn bộ đất vườn) thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ địa chính số 100 tại địa chỉ tổ G, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng (trước đây thuộc thửa đất số 346, tờ bản đồ số 9 phường H, huyện H) có Giấy chứng nhận số I 594414 do Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 06/12/1996 đứng tên hộ ông Hà Văn C theo hợp đồng chuyển nhượng không có ngày tháng năm và Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 25/3/2000. Quan điểm của đại diện VKS là phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 133, 242, 400, 401 Bộ luật dân sự 1995; Điều 129 Bộ luật dân sự 2015; Điều 3 Luật đất đai năm 1993; Điều 203 Luật đất đai 2013; điểm a, khoản 2; điểm a, khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai năm 2024; khoản 5 Điều 3, khoản 1 Điều 4 Quyết định số: 42/2014/QĐ-UBND ngày 26/11/2014 của UBND thành phố Đ; điểm b.3 tiêu mục 2.3, mục 1 phần 2 Nghị quyết số: 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng

dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình; 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. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị X.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 129/2024/DSST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

2.1. Chấp nhận toàn yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị X đối với bà Trần Thị Lệ H về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

2.1.1. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Văn C, bà Phạm Thị X và ông Đỗ Văn L1, bà Trần Thị Lệ H đối với phần diện tích đất 347,3 m² (toàn bộ đất vườn) thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ địa chính số 100 tại địa chỉ tổ G, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng (trước đây thuộc thửa đất số 346, tờ bản đồ số 9 phường H, huyện H) có Giấy chứng nhận số I 594414 do Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 06/12/1996 đứng tên hộ ông Hà Văn C.

2.1.2. Ông Đỗ Văn L1 (ông Đỗ Văn H3 và bà Vũ Thị Kim T2, bà Trần Thị Lệ H, anh Đỗ Văn Minh H1, chị Đỗ Thị Tường V) và bà Trần Thị Lệ H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận phần diện tích đất đã được công nhận trên (trên đất có ngôi nhà cấp 4, tường xây, mái lợp tôn, nền lát gạch, có diện tích xây dựng 176,7m²).

3. Về án phí DSST: Bà Trần Thị Lệ H phải chịu: 300.000 đồng. Hoàn trả lại cho bà Phạm Thị X số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000657 ngày 14/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu thành phố Đà Nẵng.

5. Án phí DSPT: Bà Phạm Thị X không phải chịu án phí.

6. *Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Chi cục THA dân sự quận Liên Chiểu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Bé