

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 587/2024/DS-PT

Ngày: 25/11/2024

V/v “Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; tranh chấp mốc giới quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Nam;

Các thẩm phán: Ông Bùi Xuân Trọng;

Ông Phạm Đình Khánh.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Hương Lê - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:
Ông Lê Văn Hùng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 25 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 441/2024/TLPT-DS ngày 19 tháng 9 năm 2024 về việc “Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; tranh chấp mốc giới quyền sử dụng đất”, do có kháng cáo của của ông Nguyễn Xuân Đ và bà Nguyễn Thị N đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 23/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12441/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân Đ, sinh năm 1940; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Hoàng Quốc Đ1, sinh năm 1979; địa chỉ: P K, khu đô thị V, phường G, quận L, thành phố Hà Nội; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Hoàng Y

và luật sư Lưu Thị H - Văn phòng luật sư Trần Quốc H1 thuộc Đoàn luật sư thành phố H; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Hải Dương (đã chết ngày 20/6/2024).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H2:

- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Hải Dương; có mặt.

- Chị Nguyễn Thị H3, sinh năm 1979; địa chỉ trước khi xuất cảnh: Thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Hải Dương; hiện cư trú tại: Đài Loan; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H3: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Hải Dương; có mặt.

- Chị Nguyễn Thị H4, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; vắng mặt.

- Anh Nguyễn Văn Đ2, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H4, anh Đ2: Ông Chu Thanh N1, sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn V, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương; có mặt.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Hải Dương; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Chu Thanh N1, sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn V, xã K, huyện K, tỉnh Hải Dương; có mặt.

3.2. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Hải Dương; có mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Hải Dương; có mặt.

3.4. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1948; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V: Ông Vũ Trọng T1, sinh năm 1980; địa chỉ: Số B đường Đ, phường K, quận L, thành phố Hải Phòng; có mặt.

3.5. Văn phòng C2;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Xuân Q - Chức vụ: Trưởng phòng; địa chỉ: Số A phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

3.6. Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Hải Dương

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quang H5 - Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện K.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Thùy V1 - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện cho nguyên đơn là anh Hoàng Quốc Đ1 trình bày: Ông Đ là chú ruột ông Nguyễn Văn H2. Thửa đất số 201, tờ bản đồ số 21 tại thôn Đ, xã Đ, huyện K có nguồn gốc là của bố mẹ ông Đ để lại, sau này thì toàn thể anh chị em trong nhà thống nhất để cho ông H2 sử dụng khi ông H2 lập gia đình. Ông H2 đã được đăng ký trong hồ sơ địa chính 299. Trong quá trình sử dụng, vợ chồng ông H2 xây dựng 03 gian nhà cấp bốn và công trình phụ trợ trên đất. Đến năm 2000, vợ chồng ông H2 xây nhà và chuyển ra thửa đất ở mặt đường thôn để thuận tiện cho việc làm nghề mộc. Biết vợ chồng ông H2 có ý định bán thửa đất trên cho người khác và vì muốn giữ lại đất ông cha, ông Đ đã mua thửa đất đó của vợ chồng ông H2 với giá 20.000.000 đồng. Ông H2 đã nhận đủ số tiền bán đất và ký Giấy bàn giao nhà đất với ông Đ vào ngày 26/4/2000. Vì là quan hệ chú cháu ruột nên ông Đ không yêu cầu ông H2 làm giấy biên nhận tiền. Sau khi nhận bàn giao nhà đất, do ông Đ đi làm xa ở nơi khác nên không trực tiếp sinh sống trên nhà đất này và cũng chưa làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ). Đến năm 2001, ông Đ cho anh Đồng Văn K (con ông Đồng Văn C) là cháu mợ lại nhà đất này để anh K làm xưởng mộc và ở trên nhà đất cho đến nay. Từ sau khi tiếp quản nhà đất, ông Đ đã tôn tạo thêm nền đất vườn, sửa lại mái nhà chính, nhà ngang, xây cổng, tường bao, kê bờ ao và trồng một số cây lâu năm như xoài, na, bơ. Ông Đ đã đóng thuế sử dụng đất từ năm 2000 và đã được đứng tên trong hồ sơ địa chính năm 2007. Đến khoảng tháng 8/2020, khi ông Đ cho anh K dựng bán mái ở sân để che xưởng mộc thì xảy ra tranh chấp, vợ chồng ông H2 ngăn cản không cho anh K làm bán mái và phá hủy một số công trình trên đất. Lúc này, ông Đ mới biết thửa đất đã được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ mang tên ông H2, bà N ngày 09/5/2012. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án thì ông Đ được biết ngày 17/9/2019, ông H2, bà N đã chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng em trai ông H2 là ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị T. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C2. Nay, ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận ông Đ là người sử dụng thửa đất và chủ sở hữu đối với toàn bộ tài sản trên thửa đất 201, tờ bản đồ số 21 nêu trên; hủy GCNQSDĐ do UBND huyện K cấp ngày 09/5/2012 mang tên ông H2, bà N và tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 17/9/2019 giữa ông H2, bà N với ông S, bà T vô hiệu; buộc ông H2, bà N phải bồi thường thiệt hại do hành vi phá hủy tài sản trên đất với số tiền 20.000.000 đồng. Trong quá trình chuẩn bị xét xử, ông Đ đã rút yêu cầu khởi kiện về việc bồi thường thiệt hại, giữ nguyên 03 yêu cầu khởi kiện còn lại.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn H2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị N cùng người đại diện theo ủy quyền của ông H2, bà N trình bày: Về mối quan hệ gia đình và nguồn gốc thửa đất số 201, tờ bản đồ số 21 thống nhất

như nguyên đơn trình bày. Năm 1978, ông H2 và bà N xây dựng gia đình với nhau. Năm 1980, bố mẹ ông H2 đã cho vợ chồng ông, bà sử dụng thửa đất trên. Năm 1983, ông bà xây dựng 01 ngôi nhà cấp bốn 03 gian, 02 gian bếp và công trình phụ. Ông bà đã được đứng tên trong hồ sơ địa chính 299. Năm 2000, ông bà tạo lập được chỗ ở mới nên nhà đất cũ không sử dụng đến. Thời điểm đó, do ông Đ đi làm xa ở nơi khác, ở quê không có nhà đất nên có đặt vấn đề mượn nhà đất của ông bà để mỗi khi về quê có khách đến chơi có nơi tiếp khách và sinh hoạt. Sau đó, ông Đ cho anh K mượn lại nhà đất để làm xưởng mộc, ông bà có biết và đồng ý việc này vì anh K cũng là con cháu trong gia đình. Năm 2012, ông bà làm thủ tục đề nghị UBND huyện K cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất trên. Đến năm 2019, do không có nhu cầu sử dụng nhà đất trên nên ông bà đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho vợ chồng em trai là ông S, bà T với giá ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập và công chứng tại Văn phòng C2. Tuy nhiên, ông bà chưa bàn giao nhà đất cho ông S, bà T và ông S, bà T cũng chưa bàn giao tiền cho ông bà. Hiện GCNQSDĐ vẫn do ông bà quản lý. Ông bà xác định “Giấy bàn giao nhà, đất” mà ông H2 lập với ông Đ vào ngày 26/4/2000 là giấy thể hiện việc ông bà cho ông Đ mượn nhà đất chứ không phải là giấy bán nhà đất. Do vậy, ông bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Đề nghị Tòa án công nhận toàn bộ nhà đất nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông bà và buộc ông Đ phải trả lại nhà đất cho ông bà. Trường hợp Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông S, bà T vô hiệu thì ông bà không yêu cầu giải quyết về hậu quả của giao dịch vô hiệu vì hai bên chưa bàn giao nhà đất và chưa giao nhận tiền như nêu trên.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T trình bày: Về mối quan hệ gia đình, nguồn gốc thửa đất số 201, tờ bản đồ số 21 và việc ông H2, bà N cho ông Đ mượn nhà đất, việc anh K mượn lại nhà đất của ông Đ để làm xưởng mộc và việc ông bà nhận chuyển nhượng thửa đất của vợ chồng ông H2 ngày 17/9/2019 thống nhất như lời khai ông H2, bà N nêu trên. Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông bà chưa nhận nhà đất và chưa trả tiền ông H2, bà N. Nếu có căn cứ xác định nhà đất là của ông H2, bà N thì đề nghị Tòa án cứ buộc ông Đ phải trả lại cho ông H2, bà N. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu.

Đại diện UBND huyện K trình bày: Nguồn gốc thửa đất 201 mang tên ông H2 là Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (do ông cha để lại có trước ngày 18/12/1980). Theo hồ sơ địa chính 299 thì thửa đất đang có tranh chấp là thửa số 86, tờ bản đồ số 03, diện tích 420m² đứng tên ông H2. Theo hồ sơ địa chính năm 1993 thì thửa đất đang có tranh chấp là thửa số 301, tờ bản đồ số 3, diện tích 415m² đứng tên ông H2. Theo hồ sơ địa chính năm 2007, thửa đất tranh chấp là thửa số 201, tờ bản đồ số 21, diện tích 444m² đứng tên ông Đ. Ngày 09/5/2012, UBND huyện K cấp GCNQSDĐ cho ông H2 và bà N đối với thửa đất nêu trên căn cứ vào đơn xin cấp GCNQSDĐ

quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, hồ sơ của ông H2, bà N là đúng quy định của pháp luật.

Đại diện Văn phòng C2 trình bày: Ngày 17/9/2019, ông H2, bà N và ông S, bà T có đến Văn phòng C2 yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 201, tờ bản đồ số 21 nêu trên. Công chứng viên đã yêu cầu các ông bà xuất trình bản chính các giấy tờ gồm: GCNQSDĐ, chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu gia đình. Sau khi kiểm tra các giấy tờ cần thiết, đủ điều kiện, Văn phòng C2 đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 1982 ngày 17/9/2019 là chính xác, đúng pháp luật.

Kết quả xác minh với UBND xã Đ về nguồn gốc, hồ sơ địa chính và việc cấp GCNQSDĐ thể hiện nội dung như đại diện UBND huyện K trình bày nêu trên.

Lời khai của những người làm chứng:

Ông Đồng Thanh C1 trình bày: Ông là em rể ông Đ, là chú rể của ông H2 và là bố đẻ anh Đồng Văn K. Thửa đất số 201, tờ bản đồ số 21 có nguồn gốc như nguyên đơn, bị đơn khai trên. Khoảng năm 2000, khi vợ chồng ông H2 đã xây dựng nhà ở khuôn đất khác ngoài mặt đường thôn để làm xưởng mộc, không có nhu cầu sử dụng nhà đất cũ nên ông Đ đã thỏa thuận để mua lại nhà đất trên của vợ chồng ông H2. Ông có được ông H2 cho xem 01 tờ giấy viết tay do ông H2 viết, ông không nhớ nội dung cụ thể từng câu từ trong giấy này và ngày tháng viết, chỉ nhớ là giấy đó được viết vào năm 2000. Đại ý của tờ giấy đó là ông H2 bàn giao lại nhà đất cho ông Đ sử dụng mãi mãi về sau. Ông có được ký chứng kiến vào giấy viết tay đó. Sau đó một thời gian, ông Đ có đưa cho ông để xin ký vào giấy bàn giao nhà đất đề ngày 26/4/2000. Lúc ông Đ đưa cho ông ký giấy này thì không có mặt ông H2 nhưng đã có chữ ký của ông Đ và ông H2. Ông xem bản đánh máy này đúng nội dung như bản viết tay trước đó nên có ký vào giấy đó. Ông xác định giấy trên là ông H2 bán lại nhà đất cho ông Đ. Khi xin xác nhận của ông thì ông Đ có kể lại là mua nhà đất trên của ông H2 với giá 20.000.000 đồng và đã giao đủ tiền cho ông H2.

Bà Nguyễn Thị V trình bày: Bà là em ruột ông Đ và là cô ruột ông H2. Nguồn gốc thửa đất số 201, tờ bản đồ số 21 là của cha ông bà để lại, sau khi ông H2 lấy vợ thì vợ chồng ông H2 sử dụng thửa đất này và đã được đứng tên trong hồ sơ địa chính 299. Thửa đất trên giáp ranh với thửa đất của bà đang sử dụng. Năm 2000, do vợ chồng ông H2 không có nhu cầu sử dụng nhà đất mà chuyển ra ở nhà đất giáp mặt đường thôn làm xưởng mộc, vợ chồng ông H2 có ý định bán nhà đất cho ông T2 và ông D là người cùng thôn, ông Đ muốn giữ đất cha ông để sau này về già ở nên đã mua lại nhà đất này của vợ chồng ông H2 với giá 20.000.000 đồng. Thủ tục mua bán giữa hai bên thế nào bà không nắm được, chỉ biết ông H2 đã ký giấy bàn giao nhà đất đưa cho ông Đ giữ, bà không chứng kiến việc giao nhận tiền giữa hai bên. Bà xác định vợ chồng ông H2 đã bán nhà đất trên cho ông Đ. Vì ông Đ đi làm xa ở nơi khác nên sau khi mua nhà đất, ông

Đ không trực tiếp ở trên nhà đất này mà nhờ bà trông coi nhà đất giúp. Năm 2001, ông Đ cho anh K là cháu mượn nhà đất để ở và làm xưởng mộc cho đến nay. Khoảng năm 2004, ông Đ có nhờ bà đổ đất tôn tạo vườn, thay mái nhà, xây công, xây tường bao và trồng một số cây lâu năm trên đất. Việc ông Đ kiến thiết, tôn tạo nhà đất thì vợ chồng ông H2 ở gần đó đều biết và không có ý kiến gì. Thỉnh thoảng ông Đ có về quê thì ở cùng bà chứ không ở trên nhà đất đó vì anh K đang làm xưởng mộc. Hàng năm, bà vẫn nộp thuế đất giúp ông Đ. Hiện nay ông Đ đã già, không làm cha xứ nữa mà đã về ở cùng nhà với bà.

Anh Đồng Văn K trình bày: Anh là cháu ruột ông Đ và là em họ ông H2. Khoảng năm 2001, sau khi ông Đ mua lại nhà đất của vợ chồng ông H2, vì ông Đ không ở trên nhà đất đó nên anh có hỏi mượn ông Đ nhà đất này để mở xưởng mộc cho đến nay, anh có sinh sống tại đây để trông coi tài sản. Việc mua bán nhà đất giữa hai bên anh không được chứng kiến mà chỉ nghe ông Đ kể lại là đã giao số tiền 20.000.000 đồng cho ông H2 và ông H2 đã ký vào giấy bàn giao nhà đất. Khoảng năm 2004, ông Đ có nhờ bà V đổ đất tôn vườn, xây tường bao, lợp lại mái nhà, xây công và trồng một số cây lâu năm trên đất. Anh cũng tham gia cùng một số anh em con cháu xây dựng giúp ông Đ. Trong suốt quá trình anh sử dụng và kiến thiết, tôn tạo nhà đất, vợ chồng ông H2 ở ngay gần đó đều biết và không có ý kiến gì. Vì anh xác định nhà đất ông Đ đã mua của vợ chồng ông H2 nên anh không khi nào hỏi mượn đất hay thông tin gì về việc sử dụng nhà đất với vợ chồng ông H2. Đến cuối năm 2020, anh hỏi ông Đ cho dựng bán mái ở sân để che xưởng mộc thì gia đình ông H2 ngăn cản và phá dỡ, đập tường nhà bếp, từ đó hai bên xảy ra tranh chấp. Hiện anh vẫn đang sử dụng nhà đất làm xưởng mộc. Anh không yêu cầu gì về quyền lợi trên nhà đất này.

Anh Nguyễn Ngọc L trình bày: Anh không có họ hàng gì hay mâu thuẫn gì với vợ chồng ông H2, ông Đ. Khoảng năm 2003 - 2004 anh làm nghề mộc, anh có tham gia sửa lại mái nhà cho ông Đ. Thời điểm đó thì anh có nghe nói nhà đất này ông Đ đã mua lại của vợ chồng ông H2, bà N và cho anh K mượn để làm xưởng mộc, còn ông Đ làm cha xứ ở nơi khác, không ở trên nhà đất đó. Anh tham gia sửa mái nhà 03 ngày. Khi sửa mái nhà thì vợ chồng ông H2, bà N ở gần cạnh đó có biết và không có ý kiến gì, ông H2 không tham gia sửa nhà nhưng thỉnh thoảng có sang uống nước. Thời điểm đó thì ông Đ có nhờ bà V quán xuyến trông coi và trả tiền công cho anh với số tiền là 180.000 đồng.

Anh Vũ Mạnh H6 trình bày: Anh và ông Đ, bà V, vợ chồng ông H2 không có họ hàng và không mâu thuẫn gì. Khoảng năm 2003 - 2004 anh được bà V thuê chỗ đất để san lấp vườn, thửa đất mà hiện nay đang có tranh chấp giữa ông Đ và vợ chồng ông H2. Khối lượng đất san lấp bà V mua khoảng 20 khối, tôn tạo vườn khu vực phía sau nhà chính. Bà V là người thanh toán tiền cho anh với số tiền 1.000.000 đồng. Thời điểm đó thì anh K đang sử dụng nhà đất để làm xưởng mộc.

Anh Đồng Văn T3 trình bày: Anh là cháu ruột ông Đ, là anh em con cô con bác với ông H2. Anh và những người này không có mâu thuẫn gì. Vì là người trong gia đình nên anh có nghe mọi người nói lại là năm 2000, ông Đ đã mua nhà đất trên của vợ chồng ông H2 và đã trả đủ tiền. Nhưng sau khi mua đất thì ông Đ

không ở trên nhà đất đó mà cho anh K là anh trai anh mượn nhà đất để làm xưởng mộc. Khoảng năm 2003 - 2004 anh có tham gia xây tường bao phần phía trước nhà chính và tường bao giáp nhà ông T4. Đến năm 2012, anh lại tiếp tục tham gia cùng anh L1 và một số người xây bờ kè ao và xây bể, tiền công được trả là 390.000 đồng. Anh xác định việc anh tham gia xây dựng là xây cho ông Đ, ông Đ có nhờ bà V và anh K mua vật liệu và trả tiền. Vợ chồng ông H2 đều biết và ở cạnh đó nhưng không có ý kiến hay tranh chấp gì.

Anh Đồng Văn L1 trình bày: Anh là cháu ruột ông Đ, là anh em con cô con bác với ông H2. Từ trước đến nay giữa anh và những người này không có mâu thuẫn gì. Anh có được nghe mọi người kể lại là nhà đất ông H2 đã bán cho ông Đ với số tiền 20.000.000 đồng chứ không phải cho ông Đ mượn. Sau khi tiếp quản nhà đất thì ông Đ cho anh K là em trai anh mượn nhà đất để làm xưởng mộc. Sau khi ông Đ mua nhà đất, anh có vài lần tham gia xây dựng, kiến thiết các công trình trên đất như sửa mái nhà, xây tường bao và xác định mọi việc ông H2 ở gần đó đều biết nhưng không phản đối gì.

Ông Nguyễn Văn N2 trình bày: Năm 2003 - 2004, anh có bán ngôi cho ông Đ để sửa nhà, số lượng 1000 viên, trị giá 2.000.000 đồng.

Kết quả định giá tài sản thể hiện: Giá trị đất ở 3.500.000 đồng/m², đất vườn 2.900.000 đồng/m². Tài sản trên đất: Nhà chính 49.219.619 đồng; mái cổng đổ bê tông 3.308.450 đồng; tường trụ đỡ cổng xây gạch chỉ 2.396.051 đồng; cánh cổng gỗ 3.600.734 đồng; tường rào xây gạch chỉ 22.157.489 đồng; chuồng chăn nuôi 4.911.633 đồng; nhà vệ sinh 6.468.658 đồng; 04 cây mít 1.830.000 đồng; 02 cây na 580.000 đồng; 02 cây hồng 260.000 đồng; 01 cây xoài 1.600.000 đồng; 04 cây nhãn 1.340.000 đồng; 01 cây bơ 250.000 đồng; 01 cây roi 490.000 đồng; 01 cây khế 140.000 đồng; 01 cây vú sữa 850.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2022/DSST ngày 22/9/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân Đ về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị N bồi thường số tiền 20.000.000 đồng. Ông Đ có quyền khởi kiện lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân Đ gồm:

- Xác định “Giấy bàn giao nhà, đất” lập ngày 26/4/2000 là hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Xuân Đ có hiệu lực pháp luật. Công nhận ông Nguyễn Xuân Đ là chủ sử dụng, sở hữu hợp pháp đối với thửa đất số 201, tờ bản đồ số 21, diện tích hiện trạng 435m² và toàn bộ tài sản trên đất tại thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Hải Dương.

- Hủy GCNQSDĐ số BH 851500 do UBND huyện K, tỉnh Hải Dương cấp ngày 09/5/2012 mang tên ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 201, tờ bản đồ số 21 tại thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Hải Dương.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 201, tờ bản đồ 21 tại thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Hải Dương lập ngày 17/9/2019 giữa ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T; số công chứng 1982, quyền số 01.2019.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 vô hiệu.

Tại Bản án phúc thẩm số 245/2023/DS-PT ngày 25/5/2023, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã quyết định hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2022/DSST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương để giải quyết, xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm về thủ tục tố tụng trong thu thập chứng cứ, giải quyết sai sót nghiêm trọng làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự.

Ngày 08/12/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương thụ lý giải quyết lại vụ án trên. Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử, nguyên đơn vẫn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Đề nghị công nhận ông Đ là người sử dụng thửa đất và chủ sở hữu đối với toàn bộ tài sản trên thửa đất 201, tờ bản đồ số 21 nêu trên; hủy GCNQSDĐ do UBND huyện K cấp ngày 09/5/2012 mang tên ông H2, bà N và tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 17/9/2019 giữa ông H2, bà N với ông S, bà T vô hiệu; giả sử Tòa án xác định diện tích đất trên của ông H2, bà N thì yêu cầu trả ông Đ giá trị tài sản mà ông Đ đã đầu tư, tôn tạo, sửa chữa và công sức trông nom, quản lý đất.

Bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án công nhận toàn bộ nhà đất nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng bị đơn và buộc ông Đ phải trả lại nhà đất cho ông H2, bà N. Trường hợp Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông S, bà T vô hiệu thì ông bà không yêu cầu giải quyết về hậu quả của giao dịch vô hiệu vì hai bên chưa bàn giao nhà đất và chưa giao nhận tiền. Bị đơn tự nguyện trả giá trị tài sản mà ông Đ đã đầu tư, tôn tạo, sửa chữa và công sức trông nom, quản lý đất.

Quá trình giải quyết vụ án, vào ngày 20/6/2024, bị đơn ông Nguyễn Văn H2 chết. Tòa án đã bổ sung những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H2 là bà Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị H3, chị Nguyễn Thị H4, anh Nguyễn Văn Đ2 tham gia tố tụng. Những người này đều thống nhất giữ nguyên quan điểm như ông H2, bà N đã trình bày và đồng ý nhận tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 201 và các tài sản trên đất. Bà N trình bày nếu phía bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với nguyên đơn thì bà tự nguyện chịu nghĩa vụ thay chị H3, chị H4 và anh Đ2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị V có yêu cầu độc lập, cho rằng thửa đất số 201, tờ bản đồ số 21 của ông Nguyễn Văn H2 đã lấn chiếm sang đất của bà là 15m² và yêu cầu ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị N trả lại bà phần đất này. Sau khi Tòa án đo đạc thẩm định, người đại diện theo ủy quyền của bà V thay đổi yêu cầu, xác định phần đất ông H2, bà N lấn chiếm là 27,1m² được giới hạn bởi các điểm A4, A5, A6, A21; ngoài ra, ông S, bà T lấn

chiếm sang đất của bà V 9,4m² được giới hạn bởi các điểm A15, A16, A23, A22 và yêu cầu ông H2, bà N cùng ông S, bà T phải trả lại phần diện tích đã lấn chiếm.

Phía bị đơn xác định tại vị trí phần diện tích 27,1m² mà bà V cho rằng ông H2, bà N lấn chiếm của bà V nằm trong GCNQSD đất của ông H2, bà N nên phía bị đơn không đồng ý trả lại. Theo số liệu đo đạc hiện trạng thửa đất số 201 do bà N xác định thì diện tích đất của vợ chồng bà là 402,5m², thiếu so với GCNQSD đất là 17,5m². Bà xác định diện tích thiếu là do bà đã tự xây tường bao thụt vào so với GCNQSD đất để cho thẳng đất và không bị lở xuống ao nên bà đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất của gia đình bà theo hiện trạng bà đã xây tường và Tòa án đo vẽ là 402,5m².

Ông S (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà T) xác định ông bà có sử dụng 9,4m² đất của bà V như bà V trình bày. Nay bà V yêu cầu trả lại, ông bà hoàn toàn nhất trí, ông tự nguyện tháo dỡ các công trình đã xây dựng để trả lại đất cho bà V.

Kết quả thẩm định ngày 10/4/2024 thể hiện: Thửa đất số 201, tờ bản đồ số 21 có diện tích 402,5m²; thửa đất số 179, tờ bản đồ số 21 (của bà V) có diện tích 498,6m² (trong đó vợ chồng ông S, bà T đang sử dụng 9,4m²).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 23/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã quyết định:

Căn cứ các điều 443, 444, 517, 518, 519, 520 Bộ luật dân sự năm 1993; các điều 3, 31, 36 Luật đất đai năm 1993; các điều 166, 175, 176, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Điều 30 Luật Tổ tụng hành chính; các điều 26, 34, 147, 227, 228, 229, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân Đ về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị N bồi thường số tiền 20.000.000 đồng. Ông Đ có quyền khởi kiện lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân Đ về các nội dung sau:

- Công nhận ông Nguyễn Xuân Đ là chủ sử dụng, sở hữu hợp pháp đối với thửa đất số 201, tờ bản đồ số 21 và toàn bộ tài sản trên đất tại thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Hải Dương;

- Hủy GCNQSDĐ số BH 851500 do UBND huyện K, tỉnh Hải Dương cấp ngày 09/5/2012 mang tên ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị N;

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 201, tờ bản đồ 21 tại thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Hải Dương lập ngày 17/9/2019 giữa ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T vô hiệu.

3. Công nhận bà Nguyễn Thị N và những người thừa kế của ông H2 gồm chị Nguyễn Thị H3, chị Nguyễn Thị H4 và anh Nguyễn Văn Đ2 là chủ sử dụng, sở hữu hợp pháp đối với thửa đất số 201, tờ bản đồ số 21, diện tích hiện trạng 402,5 m² được giới hạn bởi các điểm A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21 đến A4 (có sơ đồ kèm theo) và toàn bộ tài sản trên đất tại thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Hải Dương;

Bà Nguyễn Thị N cùng những người thừa kế của ông H2 có quyền đề nghị Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp ngày 09/5/2012 cho phù hợp với diện tích đất được công nhận.

4. Buộc bà Nguyễn Thị N phải trả ông Nguyễn Xuân Đ giá trị sửa chữa, tôn tạo và công sức trông nom, quản lý tài sản là 360.270.000 đồng.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành thì phải chịu trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị V đòi ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị N phải trả lại 27,1m² đất được giới hạn bởi các điểm A4, A5, A6, A21 đến A4 (có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/8/2024, ông Nguyễn Xuân Đ có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân Đ, số thửa 201, tờ bản đồ số 21 tại thôn Đ, xã Đ huyện K tỉnh Hải Dương. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 85100 ngày 09/5/2012 của UBND huyện K đã cấp cho ông H2, bà N. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 17/9/2019 giữa Nguyễn Văn H2, Nguyễn Thị N với Nguyễn Văn S và Nguyễn Thị T là giao dịch dân sự vô hiệu.

Ngày 03/8/2024, bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm về nội dung bà phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đ tiền công chăm nom, bảo quản thửa đất với số tiền 350.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Anh Hoàng Quốc Đ1, người đại diện cho nguyên đơn, giữ nguyên nội dung kháng cáo của nguyên đơn; anh Đ1 nộp 1 file ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà N, ông Đ và cho rằng file ghi âm thể hiện việc bà N thừa nhận chuyển nhượng đất cho ông H2; “Giấy bàn giao nhà, đất” ghi ngày 26/4/2000 là văn bản thể hiện nội dung tặng cho giữa ông H2 với ông Đ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Ông Nguyễn Xuân Đ đã nhận chuyển nhượng đất từ ông H2 không phải là mượn đất, đã được đứng tên trong sổ mục kê đất đai năm 2007 của xã Đ. Ông Đ đã nộp thuế

hàng năm; thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H2, bà N có nhiều sai sót. Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm trong việc thu thập chứng cứ, chưa khách quan, không phù hợp quy định của Bộ luật dân sự, ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự. Đề nghị xác định lại nguồn gốc đất. Chị Nguyễn Thị H3 đang sinh sống ở Đài Loan, thủ tục ủy quyền giữa chị H3 với bà N không đúng quy định. Từ những vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DSST ngày 23/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có quan điểm:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thấy rằng không có căn cứ chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của các đương sự; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự xử bác kháng cáo của đương sự giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 23/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào kết quả tranh tụng, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1]. Về tố tụng: Xét thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thông giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy GCNQSDĐ do UBND huyện K cấp lần đầu cho ông H2, bà N ngày 9/5/2012 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương quy định tại khoản 5, khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

Xét về sự vắng mặt của đại diện UBND huyện K, tỉnh Hải Dương và đại diện Văn phòng C2; vắng mặt một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; người kế thừa quyền và nghĩa vụ, những người này đã được Tòa án triệu tập họp đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2]. Về nội dung:

Xét kháng cáo: Ông Nguyễn Xuân Đ có đơn kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm; bà Nguyễn Thị N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, HĐXX phúc thẩm thấy rằng:

[2.1]. *Xem xét yêu cầu của nguyên đơn về công nhận quyền sử dụng thửa đất 201, tờ bản đồ số 21 và tài sản trên đất:*

Thửa đất số 201, tờ bản đồ 21, tại thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Hải Dương có nguồn gốc cụ Nguyễn Văn L2 (bố ông H2) cho vợ chồng ông H2, bà N; ông H2, bà N đã sử dụng thửa đất này từ năm 1980, đứng tên trong hồ sơ địa chính 299 và hồ sơ địa chính năm 1993. Quá trình sử dụng, năm 1982 ông H2, bà N đã xây dựng 01 nhà chính cấp bốn ba gian, nhà ngang, công trình phụ gồm: bếp, chuồng chăn nuôi và trồng một số cây ăn quả trên đất. Các đương sự đều thừa nhận nhà đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H2, bà N từ năm 1980, không có tranh chấp gì về việc sử dụng đất này.

Ông Đ trình bày ông H2, bà N đã chuyển nhượng cho ông thửa đất số 201, tờ bản đồ số 21 với giá 20.000.000 đồng, thể hiện bằng “Giấy bàn giao nhà, đất” ngày 26/4/2000. Theo “Giấy bàn giao nhà, đất” ngày 26/4/2000 do ông Đ lập có nội dung “*..trao lại cho chủ ruột tôi là Linh mục Giuse Nguyễn Xuân Đ toàn quyền sử dụng.....từ bây giờ và mãi mãi về sau*”, phía dưới có chữ ký của ông H2. Tại phần “Người tiếp nhận” có ghi: “*Tôi Nguyễn Xuân Đ sẵn sàng tiếp nhận khu nhà, đất nơi ở cũ của gia đình cháu H2...*”.

Xét hình thức “Giấy bàn giao nhà, đất” ngày 26/4/2000 (do ông Đ lập) không phải là hợp đồng chuyển nhượng nhà đất. Nội dung “Giấy bàn giao nhà, đất” ngày 26/4/2000 không thể hiện việc chuyển nhượng tài sản gì, diện tích đất chuyển nhượng, hình thể, kích thước, địa chỉ nhà đất, giá cả, phương thức thanh toán. Trong Giấy bàn giao nhà đất, ông Đ có ghi thêm tại phần “Người tiếp nhận” “*Tôi Nguyễn Xuân Đ sẵn sàng tiếp nhận khu nhà, đất nơi ở cũ của gia đình cháu H2...*”, tuy nhiên nội dung này không thể hiện quyền của người nhận chuyển nhượng.

Về việc giao tiền: Ông Đ khai đã trả tiền mua đất cho ông H2 là 20.000.000 đồng, tuy nhiên ngoài lời khai, ông Đ không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh có việc giao nhận số tiền này, trong khi đó ông H2 không thừa nhận. Tại phiên tòa, anh Đ1 trình bày ông Đ trả tiền đất cho ông H2 vào chính thời điểm hai bên ký giấy bàn giao nhà đất ngày 26/4/2000, có sự chứng kiến của ông Đồng Thanh C1; tuy nhiên, toàn bộ các nhân chứng là ông Đồng Thanh C1, bà Nguyễn Thị V, anh Đồng Văn K (là các nhân chứng đứng về phía ông Đ) đều xác định không chứng kiến việc chuyển nhượng, không chứng kiến việc giao nhận tiền, họ chỉ nghe ông Đ nói lại. Do đó, không có cơ sở xác định ông Đ đã giao tiền cho ông H2.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ là anh Đ1 xuất trình 01 file ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà N và ông Đ, anh Đ1 cho rằng file ghi âm thể hiện việc bà N thừa nhận ông H2 đã chuyển nhượng đất cho ông Đ (file ghi âm này đã được lập thành vi bằng). Tuy nhiên, xem xét file ghi âm và vi bằng do anh Đ1 giao nộp, không có nội dung nào thể hiện việc bà N thừa nhận vợ chồng bà đã chuyển nhượng đất cho ông Đ.

Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ về việc công nhận quyền sử dụng thửa đất số 201, tờ bản đồ số 21 cùng tài sản trên đất cho ông Đ. Ông H2 chết ngày 20/6/2024 nên thửa đất số 201, tờ bản đồ số 21 và tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng và sở hữu hợp pháp của bà N cùng những

người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H2 gồm chị Nguyễn Thị H3, chị Nguyễn Thị H4 và anh Nguyễn Văn Đ2.

[2.2]. Về tài sản trên đất:

Các đương sự đều thừa nhận trên đất có tài sản của ông H2, bà N xây dựng năm 1982 gồm 01 nhà chính cấp bốn ba gian, nhà ngang, công trình phụ gồm: bếp, chuồng chăn nuôi và trồng một số cây ăn quả. Sau khi ông Đ tiếp quản nhà đất của ông H2, ông Đ đã cho cháu là anh Đồng Văn K sử dụng để làm xưởng mộc và ở; ông Đ cũng nhờ người tôn tạo thêm nền đất vườn, sửa lại mái nhà chính, nhà ngang, xây công, tường bao, kê bờ ao và trồng một số cây lâu năm như xoài, na, bơ, đóng thuế đất. Điều này phù hợp với lời khai của người làm chứng là ông Nguyễn Ngọc L, ông Nguyễn Văn N2, ông Vũ Mạnh H6, ông Đồng Văn L1, ông Đồng Văn T3. Phía nguyên đơn đã xuất trình các chứng cứ chứng minh về chi phí mua vật liệu, công sửa chữa, san lấp đất ông Đ phải trả, cụ thể, tiền công đã trả ông L 180.000 đồng, ông L1 390.000 đồng, ông T3 390.000 đồng, mua ngói của ông N2 2.000.000 đồng; ông H6 san lấp cát $20\text{m}^3 \times 215.000 \text{ đồng/m}^3$; 02 cây na 1.160.000 đồng, 01 cây xoài 1.600.000 đồng, 01 cây bơ 250.000 đồng, tổng là 10.270.000 đồng. Do đó, bà N và những người thừa kế của ông H2 phải thanh toán cho ông Đ giá trị tài sản đã tôn tạo, sửa chữa và cây trồng. Ngoài ra, ông Đ có công sức trông nom, quản lý tài sản của ông H2, bà N nên cần buộc bà N và những người thừa kế của ông H2 là chị H3, chị H4, anh Đ2 trả công sức trông nom, quản lý đất cho ông Đ từ năm 2000 đến thời điểm tranh chấp (năm 2021) là 350.000.000 đồng; tổng số tiền phải trả là 360.270.000 đồng. Bà N tự nguyện trả toàn bộ số tiền trên thay cho chị H3, chị H4, anh Đ2 nên buộc bà N phải trả cho ông Đ số tiền 360.270.000 đồng.

[2.3]. Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị V đòi ông H2, bà N trả lại 27,1m²: Bà V cho rằng ông H2, bà N lấn chiếm sang đất của bà với diện tích 27,1m² được giới hạn bởi các điểm A4, A5, A6, A21 (là phần phía cuối đất của ông H2, bà N, có sơ đồ kèm theo). Tuy nhiên, mốc giới hai gia đình trước năm 2000 được ngăn cách với nhau bằng bức tường nhà nuôi lợn của ông H2 và được xây nối tiếp kéo dài bằng bức tường bao quanh giữa hai gia đình, bức tường bao quanh do chính nhà bà V xây dựng, hai bên vẫn sử dụng đất ổn định từ đó đến nay, theo ranh giới này thì phần đất 27,1m² do nhà ông H2, bà N sử dụng. Mặt khác, đối chiếu với GCNQSD đất của bà V và ông H2 được cấp thì diện tích 27,1m² mà bà V yêu cầu trả không nằm trong GCNQSD đất của bà V mà nằm trong GCNQSD đất của ông H2. Lời khai của người đại diện theo ủy quyền của bà V xác định thời điểm bà V được cấp GCNQSD đất, bà V biết phần diện tích 27,1m² trên không nằm trong GCNQSD đất của gia đình bà nhưng bà nhất trí và không có khiếu nại (bà xác định diện tích 27,1m² đó thuộc đất của ông Đ). Như vậy, thời điểm bà V được cấp GCNQSD đất, bà V đã tự xác định lại mốc giới đất và xác định phần đất 27,1m² không phải của mình nên có căn cứ xác định phần đất 27,1m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H2, bà N. Vì vậy, HĐXX không chấp nhận yêu cầu độc lập đòi lại 27,1m² đất của bà V.

Về diện tích đất của ông H2, bà N: Kết quả đo đạc lần 1 (13/4/2022) của Tòa án xác định thửa đất số 201, tờ bản đồ số 21 có diện tích 435,3m², theo kết quả xác minh tại UBND xã Đ thì trong tổng diện tích 435,3m² có cả phần ngõ đi của xóm (27,9m²). Ngày 10/4/2024, Tòa án tiến hành đo đạc lại hiện trạng thửa đất, xác định được thửa đất có diện tích 402,5m², giảm so với GCNQSD đất là 17,5m². Bà N xác định khi xây tường bao ranh giới với các hộ giáp ranh, bà đã xây lùi lại so với GCNQSD đất để cho thẳng tường nên diện tích bị thiếu, tuy nhiên bà tự nguyện đề nghị Tòa án xác định diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng bà theo số liệu đo đạc hiện trạng là 402,5m². Ông H2, bà N không tranh chấp mốc giới với các hộ xung quanh khác, không lấn chiếm đất công nên có căn cứ xác định diện tích thửa đất 201, tờ bản đồ số 21 là 402,5m² được giới hạn bởi các điểm A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21 đến A4 (có sơ đồ kèm theo) và thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà N, chị H3, chị H4, anh Đ2.

Ngoài ra, bà V còn cho rằng ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị T lấn sang phần đất của bà là 9,4m² được giới hạn bởi các điểm A15, A16, A23, A22 và yêu cầu ông S, bà T trả lại. Ông S, bà T nhất trí trả lại bà V 9,4m² đất như trên. Tuy nhiên, trong vụ án tranh chấp thửa đất số 201, tờ bản đồ số 21 giữa ông Đ và vợ chồng ông H2, bà N, bà V là người có quyền lợi - nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập nên việc tranh chấp mốc giới đất giữa bà V và ông S là tranh chấp dân sự khác, không thuộc phạm vi giải quyết của vụ án này nên HĐXX chỉ xem xét sự thỏa thuận mốc giới giữa bà V và ông S làm căn cứ để xác định diện tích đất của bà V. Nếu sau này bà V và ông S, bà T không tự thỏa thuận được thì có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

[2.4]. Xem xét yêu cầu Hủy GCNQSDĐ số BH 851500 do UBND huyện K, tỉnh Hải Dương cấp ngày 09/5/2012 mang tên ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị N và tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 201, tờ bản đồ 21 tại thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Hải Dương lập ngày 17/9/2019 giữa ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T vô hiệu: Như đã phân tích nêu trên, thửa đất số 201, tờ bản đồ số 21 tại thôn Đ, xã Đ, huyện K là tài sản của ông H2, bà N nên ông H2, bà N được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số BH 851500 ngày 09/5/2012 là hợp pháp. Ủy ban nhân dân huyện K xác định việc cấp GCNQSDĐ là đúng quy định của pháp luật nên không có căn cứ hủy GCNQSDĐ số BH 851500 của ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị N. Ngày 17/9/2019, ông H2, bà N chuyển nhượng thửa đất số 201, tờ bản đồ 21 và tài sản trên đất cho ông S, bà T. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C2 (số công chứng 1982, quyền số 01.2019.TP/CC-SCC/HĐGD) nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/9/2019 có hiệu lực. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy GCNQSDĐ không được chấp nhận.

Trong giai đoạn phúc thẩm, ông Nguyễn Xuân Đ và bà Nguyễn Thị N không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới nào khác có tính chất thay đổi nội dung vụ án, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, trình quan điểm bảo

vệ cho nguyên đơn, những nội dung này đã được cấp sơ thẩm phân tích và đánh giá, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, không có gì mới.

Từ những nhận định, phân tích, đánh giá nêu trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Xuân Đ và yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N không có căn cứ để chấp nhận, cần giữ nguyên án sơ thẩm như đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị là cần thiết.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đ, bà N là người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn án phí nên ông Đ, bà N được miễn án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 23/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Xuân Đ, bà Nguyễn Thị N được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Hải Dương;
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- Cục THADS tỉnh Hải Dương;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu hồ sơ vụ án; P.LTHS.

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

Phạm Văn Nam

