

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HN**

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

Số: 350/2021/DS-PT

Ngày: 12-10 -2021

*“V/v: Tranh chấp đòi QSDĐ;
hủy HĐCNQSDĐ; hủy GCNQSDĐ”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HN

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông ĐMH

Các Thẩm phán: Ông NQT;

Bà NTH.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông NMT - Thẩm tra viên TAND Thành phố HN

Đại diện VKSNDTP HN: Bà Trần Thị Ngoan- Kiểm sát viên.

Ngày 12/10/2021, tại trụ sở TAND Thành phố HN xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 210/2021/TLPT-DS ngày 31 tháng 05 năm 2021 về việc: *“Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, hủy giấy chứng nhận QSD đất”*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 46/2021/DS-ST ngày 8/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện TT, Thành phố HN bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 330/2021/QĐXX-PT ngày 21/7/2021 của TAND Thành phố HN, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Vợ chồng anh Nguyễn Văn Q, sinh năm 1978 - chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1980. Cùng cư trú tại: Tổ 1, Bàng A, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, HN. *Đại diện theo ủy quyền của chị H* là anh Nguyễn Văn Q (Văn bản ủy quyền ngày 15/01/2020). Có mặt anh Q.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đình L, sinh năm 1961. Nơi cư trú: Thôn Phú Diễn, xã Hữu Hòa, huyện TT, HN. *Đại diện theo ủy quyền của ông L* là anh Nguyễn Đình K, sinh năm 1988. Cư trú tại: Thôn Phú Diễn, xã Hữu Hòa, huyện TT, HN (Văn bản ủy quyền ngày 14/01/2020). Có mặt anh K.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L: Luật sư Vũ Văn Nho, công ty Luật TNHH Đông Nam Hải - Đoàn Luật sư Thành phố HN. Có mặt.

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

3.1. Ông Nguyễn Đình M, sinh năm 1958. Vắng mặt;

3.2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1957. Vắng mặt.

Cùng trú tại: Số 228, đường Kim Giang, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, HN.

3.3. Chị Lê Thị Loan, sinh năm 1982. Vắng mặt;

3.4. Anh Trần Văn Hùng, sinh năm 1982. Vắng mặt.

Cùng trú tại: Căn hộ 4210, Chung cư CT12A Khu đô thị Kim Văn, Kim Lũ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, HN.

3.5. Bà Nguyễn Thị Trinh, sinh năm 1965. Nơi cư trú: Thôn Phú Diễn, xã Hữu Hòa, huyện TT, thành phố HN. *Đại diện theo ủy quyền của bà Trinh* là anh Nguyễn Đình K, sinh năm 1988. Cư trú tại: Thôn Phú Diễn, xã Hữu Hòa, huyện TT, HN (Theo Giấy ủy quyền ngày 28/12/2020). Có mặt anh K.

3.6. Văn phòng công chứng Lê Dung (tên cũ là Văn phòng công chứng Đồng Đa). Địa chỉ: 374- 376 Đê La Thành, quận Đống Đa, HN. *Người đại diện theo pháp luật:* Bà Nguyễn Thị Thiện- Trưởng văn phòng. Vắng mặt.

3.7. Văn phòng công chứng Mai YẾN. Địa chỉ: Khu Ga, Thị trấn Văn Điển, TT, HN. *Người đại diện theo pháp luật:* Bà Mai Bạch Thị Hải Yến- Trưởng văn phòng. Vắng mặt.

3.8. Ủy ban nhân dân huyện TT. Địa chỉ: Đường Ngọc Hồi, thị trấn Văn Điển, huyện TT, HN. *Đại diện theo pháp luật* là Chủ tịch UBND huyện TT. *Người đại diện theo ủy quyền* là ông Nguyễn Văn Cường, chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường (Văn bản ủy quyền số 693/GUQ-UBND ngày 01/4/2020, có đơn xin vắng mặt). Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Đình L là bị đơn. Vắng mặt ông L; có mặt anh K là đại diện theo ủy quyền của ông L và Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Hồ sơ vụ án sơ thẩm:

1. Nguyên đơn vợ chồng anh Q - chị Nguyễn Thị H trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 03, tờ bản đồ 15 diện tích 83m² tại địa chỉ Thôn Phú Diễn, xã Hữu Hòa, TT, HN (*Sau đây viết tắt là:* thửa đất số 03) của ông Nguyễn Đình M theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số W 907523 (*Sau đây viết tắt là:* GCNQSDĐ số W 907523) do UBND huyện TT cấp ngày 14/11/2003. Ngày 08/01/2009, vợ chồng ông M - bà T chuyển nhượng cho chị Lê Thị Loan. Ngày 23/11/2009, Phòng tài nguyên và môi trường huyện TT đã đăng ký sang tên chị Loan; ngày 25/10/2012 UBND huyện TT cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 652678 (*Sau đây viết tắt là:* GCNQSDĐ số BC 652678) cho chủ sử dụng là chị Loan.

Ngày 21/8/2018, vợ chồng chị Loan- anh Hùng chuyển nhượng thửa đất số 03- GCNQSDĐ số BC 652678 cho vợ chồng anh Q- chị H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng tại Văn phòng công chứng Mai Yến. Ngày 29/8/2018, vợ chồng anh Q- chị H được Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố HN cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 703630 (*Sau đây viết tắt là:* GCNQSDĐ số CO 703630).

Sau khi hoàn thành thủ tục mua bán và được cơ quan Nhà nước cấp GCNQSDĐ số CO 703630, anh Q thực hiện quyền quản lý thửa đất số 03 thì thấy gia đình ông L đang nấu rượu và chăn nuôi trên thửa đất (*không ăn ở thường xuyên*). Anh Q đã gặp ông L và đưa cho ông L xem các giấy tờ chuyển nhượng đất và yêu cầu ông L bàn giao thửa đất nhưng ông L không đồng ý.

Anh Q- chị H đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông L di chuyển tài sản trên đất, trả lại 83m² đất thuộc thửa đất số 03 mà vợ chồng anh đã nhận chuyển nhượng hợp pháp và đã được cấp GCNQSDĐ số CO 703630.

2. Bị đơn - Ông Nguyễn Đình L và đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 03 là của cố Nguyễn Đình Cường (*là ông nội của ông M và ông L*) để lại. Cố Cường chưa phân chia thửa đất này cho bất kỳ người con nào. Do các con của cố Cường đều đi thoát ly nên cụ Nguyễn Đình Bốn (*bố của ông L*) sử dụng. Năm 1986 ông L kết hôn, năm 1987 cụ Bốn đã xây nhà cấp bốn và giao cho vợ chồng ông L quản lý sử dụng liên tục từ năm 1987 đến nay. Do nghĩ là đất đai của tổ tiên để lại nên gia đình ông L không thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất, không nộp thuế do không có ai đến thu thuế và không được chính quyền thông báo, hướng dẫn đăng ký kê khai quyền sử dụng đất. Năm 2015, gia đình ông L xây dựng khu nhà tạm để chăn nuôi thì có đơn tranh chấp của ông M thì ông L mới được biết thửa đất số 03 đã được cấp GCNQSDĐ số W 907523 cho ông M và ông M đã chuyển nhượng cho người khác. Ông L làm đơn khiếu nại việc cấp GCNQSDĐ số W 907523 cho ông M đến UBND huyện TT và UBND huyện TT đã có nhiều văn bản yêu cầu UBND xã Hữu Hòa hòa giải tranh chấp đất đai giữa ông L với ông M, nếu các bên hòa giải không thành thì khởi kiện tại Tòa án. Quá trình hòa giải tại UBND xã, ông M không đến làm việc nên việc hòa giải không thành. Ông L cũng không làm đơn khởi kiện việc tranh chấp đất với ông M tại Tòa án có thẩm quyền.

Nay anh Q khởi kiện đòi quyền sử dụng 83m² đất, ông L không đồng ý và phản tố yêu cầu hủy tất cả các Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông M và chị Loan; giữa chị Loan với vợ chồng anh Q; yêu cầu hủy GCNQSDĐ số W 907523 đã cấp cho ông M; GCNQSDĐ số BC 652678 đã cấp cho chị Loan và GCNQSDĐ số CO 703630 đã cấp cho vợ chồng anh Q. Đề nghị công nhận quyền sở hữu, sử dụng nhà đất thửa đất số 03 cho ông Nguyễn Đình L.

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

3.1 Ông Nguyễn Đình M- bà Nguyễn Thị TTnh bày:

Thửa đất số 03 là tài sản của ông M được thừa hưởng của tổ tiên để lại. Từ năm 1990, gia đình ông M chuyển đi nơi ở khác, không trực tiếp sinh sống ở địa phương nên ông M không biết việc ông L quản lý, sử dụng từ thời điểm nào. Năm 2003, ông M trực tiếp tiến hành đăng ký kê khai xin cấp GCNQSDĐ. Việc đăng ký kê khai cấp GCNQSDĐ được công khai trên địa bàn xã Hữu Hòa, không có bất kỳ khiếu nại tranh

chấp nào với các hộ liền kề hoặc gia đình ông L. Ngày 14/11/2003, ông M được UBND huyện TT cấp GCNQSDĐ số W 907523 đối với diện tích đất này.

Năm 2009, vợ chồng ông M chuyển nhượng cho chị Loan theo Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Đồng Đa; vợ chồng ông nhận đủ tiền bàn giao đầy đủ giấy tờ liên quan; chị Loan đã nhận đất và được cấp GCNQSDĐ. Vợ chồng ông biết chị Loan đã chuyển nhượng thửa đất số 03 cho vợ chồng anh Q, nhưng xác định không còn bất kỳ quyền, nghĩa vụ đối với thửa đất số 03 này.

Nay anh Q khởi kiện đòi quyền sử dụng đất đối với ông L và ông L có yêu cầu phản tố hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất đang tranh chấp. Vợ chồng ông M – bà T khẳng định: GCNQSDĐ số W 907523 mang tên ông M và ông đã chuyển nhượng thửa đất số 03 cho vợ chồng chị Loan là hoàn toàn hợp pháp, đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi của người nhận chuyển nhượng đất. Vợ chồng ông không có yêu cầu gì trong vụ án.

3.2. Vợ chồng chị Lê Thị Loan - anh Trần Văn Hùng trình bày:

Năm 2009, vợ chồng chị Loan nhận chuyển nhượng 83m² đất tại thửa đất số 03 của vợ chồng ông M – bà T. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập và công chứng tại văn phòng công chứng Đồng Đa. Chị Loan đã tiến hành thủ tục sang tên ngay thời điểm nhận chuyển nhượng và đến năm 2012, chị Loan được cấp đổi GCNQSDĐ số BC 652678. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, trên đất có 01 nhà ở cấp 4 đã cũ hỏng, không còn giá trị sử dụng và tường rào bao quanh. Chị Loan được ông M thông báo trên đất có người họ hàng của ông M đang trông nom hộ. Do chưa có nhu cầu sử dụng đất nên vợ chồng chị Loan chưa xây dựng gì. Khoảng năm 2014, chị Loan phát hiện gia đình ông L xây dựng khu chăn nuôi trên đất, chị Loan có yêu cầu gia đình ông L tạm dừng việc xây dựng nhưng ông L không đồng ý. Chị Loan đã có đơn gửi UBND xã Hữu Hòa giải quyết nhưng ông L không đến làm việc, việc hòa giải không thành. Sau đó, chị Loan và ông L không bên nào nộp đơn khởi kiện đến Tòa án có thẩm quyền để giải quyết. Năm 2018, vợ chồng chị Loan- anh Hùng đã chuyển nhượng lại thửa đất số 03 cho vợ chồng anh Q- chị H. Hợp đồng chuyển nhượng được ký và công chứng tại văn phòng công chứng Mai Yên. Hai bên đã giao nhận đủ tiền, vợ chồng anh Q đã được cấp GCNQSDĐ số CO 703630.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của ông L, vợ chồng chị Loan- anh Hùng khẳng định: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 03 là hoàn toàn công khai, hợp pháp, các bên nhận chuyển nhượng đất không tranh chấp về quyền, nghĩa vụ và đều đã được cấp GCNQSDĐ. Đề nghị Tòa án bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3.3. Bà Nguyễn Thị Trinh trình bày:

Bà kết hôn với ông L năm 1986, trực tiếp sinh sống tại nhà ở cấp 4 trên diện tích 83m² đất đang tranh chấp từ năm 1987, không ai phản đối gì. Gia đình bà không biết việc ông M được cấp GCNQSDĐ số W 90752. Do vậy, việc ông M được cấp GCNQSDĐ số W 90752 đất và thực hiện các giao dịch chuyển nhượng đất trong khi gia đình bà đang quản lý đất là xâm phạm quyền lợi của gia đình bà. Bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L, bà không yêu cầu phân định quyền và nghĩa vụ của bà với ông L tại nhà đất bị kiện đòi.

3.4. Văn phòng công chứng Đồng Đa (nay là VPCC Lê Dung) trình bày:

Ngày 08/01/2009, Văn phòng công chứng Lê Dung (Sau đây viết tắt là: VPCC Lê Dung) tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông M - bà T và bên nhận chuyển nhượng là chị Loan. Sau khi kiểm tra toàn bộ hồ sơ của các bên tham gia giao dịch chuyển nhượng, đối chiếu với các quy định của pháp luật có liên quan, VPCC Lê Dung đã soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo yêu cầu của các bên, các bên tự đọc lại toàn bộ nội dung văn bản, công nhận đã hiểu rõ nội dung, H quả pháp lý của giao kết này và ký tên vào từng trang của văn bản. VPCC Lê Dung khẳng định đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định của pháp luật đối với hợp đồng công chứng số 000011/2009, quyền số 01/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 08/01/2009. VPCC Lê Dung đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp của các bên theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

3.5. Văn phòng công chứng Mai Yên trình bày:

Ngày 21/8/2018, Văn phòng công chứng Mai Yên (Sau đây viết tắt là: VPCC Mai Yên) tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất của giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng chị Loan- anh Hùng và bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng anh Q- chị H. Sau khi kiểm tra toàn bộ hồ sơ do các bên cung cấp, đối chiếu với các quy định của pháp luật có liên quan, VPCC Mai Yên đã soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của các bên. Thời điểm giao dịch, các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; tự đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng, công nhận đã hiểu rõ nội dung, H quả pháp lý của giao kết và tự nguyện ký tên, điểm chỉ vào từng trang của Hợp đồng. VPCC Mai Yên khẳng định đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định của pháp luật đối với Hợp đồng công chứng số 1589/2018, quyền số 02/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 21/8/2018. Nay có tranh chấp, VPCC Mai Yên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và có đơn xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

3.6. UBND huyện TT do đại diện theo ủy quyền trình bày:

Theo bản đồ địa chính năm 1986, thửa đất của gia đình ông M thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ 05 diện tích 775m², loại đất ao, chủ sử dụng là ông Nguyễn

Đình Miện (*bố ông M*); Theo bản đồ năm 1994, thửa đất của gia đình ông M thuộc thửa 03, 04, tờ bản đồ số 15 diện tích 83m² và 656m², loại đất ở và đất ao, chủ sử dụng là ông Nguyễn Đình M.

Thực hiện quyết định số 65/QĐ – UBND ngày 29/8/2001 của UBND Thành phố HN. UBND xã Hữu Hòa đã hướng dẫn các hộ gia đình, cá nhân viết đơn đăng ký QSD đất đối với thửa đất số 03, diện tích 83m², loại đất ở, hệ bản đồ năm 1994. Đơn đăng ký QSD đất của ông M, UBND xã hữu Hòa đã xác nhận hiện trạng sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp khiếu nại về đất đai, không nằm trong quy hoạch, đủ điều kiện xét cấp giấy chứng nhận QSD đất. Quá trình xét duyệt, kê khai, không có bất kỳ đơn thư khiếu nại nào về việc ông M kê khai cấp giấy chứng nhận QSD đất. Ngày 14/11/2003, UBND huyện TT đã ký quyết định số 1631/QĐ – UB về việc cấp giấy chứng nhận QSD đất ở, ao, vườn liền kề khu dân cư nông thôn tại xã Hữu Hòa, trong đó có thửa đất số 03 diện tích 83m² nêu trên. Như vậy, việc cấp GCNQSDĐ số W 90752 cho ông Nguyễn Đình M là đúng trình tự, quy định của pháp luật và Công văn số 65/QĐ – UBND ngày 29/8/2001 của UBND Thành phố HN.

Quá trình sử dụng đất, năm 2009 ông M đã chuyển nhượng thửa đất cho chị Loan được Văn phòng công chứng Đồng Đa (VPCC Lê Dung) chứng thực; năm 2018, chị Loan chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh Q được chứng thực tại VPCC Mai Yên. Trên cơ sở các hợp đồng chuyển nhượng, các bên nhận chuyển nhượng đã được cấp GCNQSDĐ đất đối với thửa đất số 03 nêu trên đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp giữa các bên theo quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm số 46/2021/DS-ST ngày 08/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện TT, Thành phố HN quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Văn Q, chị Nguyễn Thị H đối với ông Nguyễn Đình L.

- Buộc ông L và những người sinh sống trên đất phải bàn giao trả lại anh Q, chị H nhà ở, các công trình xây dựng trên diện tích 83m² đất thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 15 thôn Phú Diễn, xã hữu Hòa, TT, HN đã được Sở tài nguyên và môi trường HN cấp GCNQSDĐ số CO 703630 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 15316/CH 00697 ngày 29/8/2018 mang tên anh Q, chị H.

- Ghi nhận sự tự nguyện của anh Q, chị H: anh Q, chị H T toán cho ông L 18.023.000đồng giá trị nhà ở, các công trình xây dựng trên đất (thời điểm T toán trùng với thời điểm bàn giao tài sản).

2. Không chấp nhận các yêu cầu kiện phản tố của ông Nguyễn Đình L về việc: Hủy các GCNQSDĐ số: W 907523 vào sổ cấp giấy chứng nhận số

00467/QSDĐ/1631 – H ngày 14/11/2003 mang tên ông Nguyễn Đình M, số BG 652678 vào sổ cấp giấy số 7012/2012/QĐUB/CH 00697 ngày 25/10/2012 mang tên chị Lê Thị Loan và giấy chứng nhận số CO 703630 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 15316/CH 00697 ngày 29/8/2018 mang tên anh Nguyễn Văn Q, chị Nguyễn Thị H; hủy các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Đình M, bà Nguyễn Thị T với chị Lê Thị Loan (số công chứng 00011/2009/CNQSDĐ, quyền số 1/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 08/01/2009 tại Văn phòng công chứng Đồng Đa – nay đổi tên thành VPCC Lê Dung), giữa chị Lê Thị Loan, anh Trần Văn Hùng với anh Nguyễn Văn Q, chị Nguyễn Thị H (số công chứng 1589/2018, quyền số 02/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 21/8/2018 tại VPCC Mai Yên) và không chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng 83m² đất thuộc thửa đất số 03 – tờ bản đồ số 15, Thôn Phú Diễn, xã Hữu Hòa, huyện TT, HN của ông Nguyễn Đình L.

Ngoài ra, tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thi hành án; quyền thỏa thuận thi hành án; về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm: Ông Nguyễn Đình L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích cho bị đơn* – người kháng cáo trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 03 là tài sản do tổ tiên ông M, ông L để lại, không phải tài sản riêng của gia đình cụ Miện (*bố ông M*) nên là di sản thừa kế của cụ Cường chia cho ông Bốn sau đó ông Bốn bàn giao lại cho ông L theo bản án chung thẩm số 17 năm 1977 của TAND tỉnh Hà Sơn Bình. Hồ sơ địa chính thể hiện chủ sử dụng thửa đất là cụ Miện và ông M là không có căn cứ. Việc ông M tự ý đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận QSD đất trong khi gia đình ông L đang quản lý, sử dụng nhà đất là không đúng quy định. Mặt khác, hồ sơ cấp giấy chứng nhận của ông M không có chữ ký của các hộ liên kề nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông M là không đúng trình tự, thủ tục nên không có giá trị pháp lý. Từ đó, các giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa ông M với chị Loan; giữa chị Loan với anh Q và các giấy chứng nhận QSD đất được cấp cho người nhận chuyển nhượng đất cũng không có giá trị pháp lý. Do gia đình ông L đã quản lý, sử dụng nhà đất liên tục từ năm 1987 cho đến nay nên đề nghị HĐXX căn cứ điều 236 Bộ luật dân sự công nhận quyền sở hữu, sử dụng đối với nhà ở, các công trình xây dựng trên diện tích đất 83m² đất tại thửa số 03, cho ông L. Đồng thời tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các giấy chứng nhận QSD đất đã cấp liên quan đến thửa đất 03 nêu trên.

- Anh Nguyễn Đình K giữ nguyên quan điểm, các yêu cầu kiện phản tố đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Nhất trí với toàn bộ luận cứ của luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông L đã trình bày. Thừa nhận không có bản chính hoặc bản sao

(có chứng thực) trích lục và bản án chung thẩm số 17 năm 1977 của TAND tỉnh Hà Sơn Bình cung cấp với Tòa án.

- Anh Q (đồng thời là đại diện theo ủy quyền của chị H) giữ nguyên lời khai, quan điểm như đã trình bày, yêu cầu ông L và những người đang chiếm giữ đất trả lại đất do anh đã nhận chuyển nhượng hợp pháp. Đối với các công trình xây dựng do gia đình ông L xây dựng, anh Q tự nguyện T toán cho ông L theo giá trị đã được Hội đồng định giá định giá. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự khác không kháng cáo, vắng mặt tại phiên tòa không gửi văn bản bổ sung ý K với cấp phúc thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố HN phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm; các đương sự đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Người kháng cáo nộp đơn kháng cáo và Biên lại nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa. Xác định người kháng cáo không có căn cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 46/2021/DS-ST ngày 08/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện TT.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra, tranh tụng công khai tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về Tố tụng:

- Cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn xét xử sơ thẩm.

- Người kháng cáo nộp đơn kháng cáo và Biên L nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định, được xác định là kháng cáo hợp lệ.

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không kháng cáo, vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

2.1. Xét kháng cáo của ông Nguyễn Đình L. Hội đồng xét xử thấy.

2.1.1. Xét kháng cáo về nguồn gốc và yêu cầu công nhận quyền sử dụng thửa đất số 03;

Công văn số 3342 ngày 31/12/2015 và Công văn số 407 ngày 6/4/2016, UBND huyện TT đã xác định nguồn gốc thửa đất số 03 như sau: “Theo hệ bản đồ năm 1986, thửa đất gia đình ông Nguyễn Đình M thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 05 diện tích 775 m², loại đất ao, chủ sử dụng là ông Nguyễn Đình Miện (bố ông M). Theo hệ bản đồ năm 1994, thửa đất gia đình ông Nguyễn Đình M thuộc thửa đất số 03, 04 tờ

bản đồ số 15, diện tích 83m² và 656m². Loại đất ở và đất ao. Chủ sử dụng Nguyễn Đình M.”.

Biên bản làm việc ngày 06/8/2020, UBND xã Hữu Hòa cung cấp: *“Bản đồ đo đạc năm 1986 thể hiện thửa đất đang tranh chấp được đo đạc chập thửa với phần đất ao thể hiện chung tại thửa 126 tờ bản đồ số 05 diện tích 775 m². Sổ mục kê lập năm 1993 (lập theo bản đồ năm 1986) thể hiện chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Đình Miện (ông Miện là bố đẻ của ông Nguyễn Đình M-chủ đất cũ). Theo bản đồ đo đạc năm 1994 thể hiện thửa đất đang tranh chấp là thửa số 03 tờ bản đồ số 15 diện tích 83m². Sổ dã ngoại lập năm 2005 thể hiện chủ sử dụng là ông Nguyễn Đình M.”*

Quá trình giải quyết vụ án ông L không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh ông có quyền sử dụng thửa đất số 03; không xuất trình bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cô Cường, cụ Bốn (là ông nội, bố đẻ ông) giao thửa đất số 03 cho ông L. Những người làm chứng (do ông L đề nghị triệu tập) xác nhận gia đình ông L đã quản lý, sử dụng nhà đất đang có tranh chấp liên tục từ năm 1987 đến nay nhưng không phải là căn cứ chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp của ông L đối với thửa đất số 03.

Vợ chồng ông L đều trình bày vợ chồng ông sử dụng thửa đất số 03 năm 1987. Tuy nhiên: UBND huyện TT và UBND xã Hữu Hòa đều xác định: Thửa đất này thuộc quyền sử dụng của cụ Nguyễn Đình Miện (bố đẻ ông M) sau đó là ông M được ghi nhận tại bản đồ năm 1986 và *“Theo bản đồ đo đạc năm 1994 thể hiện thửa đất đang tranh chấp là thửa số 03 tờ bản đồ số 15 diện tích 83m². Sổ dã ngoại lập năm 2005 thể hiện chủ sử dụng là ông Nguyễn Đình M”*. Không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào xác định cụ Miện hoặc ông M chuyển giao *“thửa đất số 03 tờ bản đồ số 15 diện tích 83m²”* cho ông L. Khi ông L xây dựng công trình trên thửa đất số 03 này đã bị Chủ tịch UBND xã Hữu Hòa đình chỉ thi công xây dựng và cưỡng chế do vi phạm thi công công trình không có giấy phép (BL số 115).

Năm 2003, ông M đăng ký kê khai và ngày 14/11/2003 được UBND huyện TT cấp GCNQSDĐ số W 907523 cho ông M là chủ sử dụng thửa đất số 03 không có bất kỳ khiếu nại tranh chấp nào. UBND huyện TT cũng xác định việc cấp GCNQSDĐ số W 907523 cho ông M là đúng quy định pháp luật.

Luật sư bảo vệ cho ông L và đại diện theo ủy quyền của ông L xuất trình bản phô tô trích lục Bản án chung thẩm số 17 ngày 02/3/1977 của TAND tỉnh Hà Sơn Bình về việc phân chia di sản thừa kế của cố Nguyễn Đình Cường (là ông nội của ông L, ông M). Theo đề nghị của đương sự, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành thu thập chứng cứ. Kết quả: Theo hồ sơ lưu trữ tại Tòa án thì bản án số 17 năm 1977 là Bản án dân sự phúc thẩm số 17/DS ngày 30/3/1977 của TAND tỉnh Hà Sơn Bình không liên quan **đến bản phô tô TRÍCH LỤC – ÁN HỘ** Bản án chung thẩm số 17 ngày 02/3/1977 của TAND tỉnh Hà Sơn Bình do đương sự cung cấp.

Mặt khác: **Bản phô tô TRÍCH LỤC – ÁN HỘ** do đương sự cung cấp không có nội dung nào xác định cụ Nguyễn Đình Bốn là chủ sử dụng thửa đất số 03. Ông L cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh Cơ quan thi hành án dân sự đã thi hành, đã giao (*hoặc thỏa thuận giao*) thửa đất số 03 cho cụ Bốn. Do đó không có căn cứ xác định cụ Nguyễn Đình Bốn (*bố ông L*) được chia, hưởng đối với thửa đất số 03 từ cố Nguyễn Đình Cường như ông L trình bày. Hơn nữa, kể từ khi biết ông M được UBND huyện TT xác định là chủ sử dụng thửa đất số 03 theo GCNQSDĐ số W 907523, ông M chuyển nhượng cho chị Loan. Ông L cũng không làm đơn khởi kiện tranh chấp hoặc đề nghị xác định quyền sử dụng thửa đất số 03 đối với ông M tại Tòa án có thẩm quyền. Theo khoản 2 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: “ 2. *Quyền sử dụng đất của cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình, chủ thể khác được xác lập do Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất*”. Dó đó, cấp sơ thẩm xác định nguồn gốc thửa đất số 03 trước khi chuyển nhượng cho chị Loan là của ông M; không chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng thửa đất số 03 của ông L là phù hợp với các nhận định trên và đúng quy định pháp luật. Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo này của bị đơn.

2.1.2. *Xét yêu cầu đề nghị hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã cấp liên quan đến thửa đất số 03.*

Như nhận định tại điểm 2.1.1. nêu trên, thửa đất số 03 trước khi chuyển nhượng cho chị Loan thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông M; không có căn cứ xác định ông L có quyền đối với thửa đất số 03. Ông L chưa bao giờ đăng ký kê khai hoặc thực hiện các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với thửa đất số 03.

Năm 2003, ông M đăng ký kê khai và ngày 14/11/2003 được UBND huyện TT cấp GCNQSDĐ số W 907523 cho ông M là chủ sử dụng thửa đất số 03 không có bất kỳ khiếu nại tranh chấp nào. UBND huyện TT xác định việc cấp GCNQSDĐ số W 907523 cho ông M là đúng quy định pháp luật. Ngày 25/10/2012, UBND huyện TT đã thu hồi - cấp đổi lại GCNQSDĐ số W 907523 thành GCNQSDĐ số BG 652678 cho chủ sử dụng là chị Lê Thị Loan.

Như vậy GCNQSDĐ số W 907523 là Quyết định hành chính lần đầu không còn tồn tại không có căn cứ để xem xét hủy. GCNQSDĐ số BG 652678; GCNQSDĐ số CO 703630 là các quyết định (*văn bản*) hành chính lần 2, lần 3 về việc công nhận quyền sử dụng thửa đất số 03. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy các GCNQSDĐ đối với thửa đất số 03 của ông L là đúng quy định pháp luật và hướng dẫn tại Công văn số 64 ngày 03/4/2019 và Công văn số 89 ngày 30/6/2020 của TAND tối cao.

2.1.3. *Xét yêu cầu đề nghị hủy các Hợp đồng chuyển nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 03.*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 03 ngày 08/01/2009 giữa vợ chồng ông M - bà T với chị Lê Thị Loan; công chứng tại Văn phòng công chứng Đồng Đa (*nay đổi tên thành VPCC Lê Dung*) số công chứng 00011/2009/CNQSDĐ, quyền số 1/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 08/01/2009 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 03 ngày 21/8/2018 giữa vợ chồng chị Lê Thị Loan - anh Trần Văn Hùng với vợ chồng anh Nguyễn Văn Q- chị Nguyễn Thị H tại VPCC Mai Yên; số công chứng 1589/2018, quyền số 02/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 21/8/2018. Được các bên giao dịch và ký kết theo đúng quy định tại các Điều: 388,401,697,698 Bộ luật dân sự 2005; các Điều 166,167,168,188 Luật đất đai năm 2013; thửa đất chuyển nhượng “*do Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất*” theo GCNQSDĐ số W 907523 và GCNQSDĐ số BG 652678 cho bên nhận chuyển nhượng. Các bên đã thực hiện đúng và đầy đủ quyền nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều: 699, 700,701,702 Bộ luật dân sự năm 2005.

Mặt khác, như nhận định tại điểm 2.1.1; 2.1.2 nêu trên, ông L không có quyền sử dụng đối với thửa đất số 03 là đối tượng chuyển nhượng của các Hợp đồng. Do đó cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông L đề nghị hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 03; buộc ông L phải trả lại thửa đất số 03 cho nguyên đơn - ***người nhận chuyển nhượng hợp pháp, ngay tình*** và ghi nhận việc nguyên đơn T toán trả vợ chồng ông L giá trị tài sản đã phát triển trên thửa đất số 03 là đúng quy định pháp luật.

2.2. Quan điểm của hội đồng xét xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Đình L; Do ông L là người cao tuổi, xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm cho ông L. Giữ nguyên các nội dung khác của bản án sơ thẩm.

- Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa là đúng quy định pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử.

[3] Về án phí:

- Giữ nguyên quyết định của cấp sơ thẩm về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với vợ chồng anh Q- chị H.

- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông Nguyễn Đình L. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí ông L đã nộp.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 147, Điều 148; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Các Điều: 388,401,697, 698, 699, 700,701,702 Bộ luật dân sự năm 2005 ;
- Các Điều: 166, 167,168,188 Luật đất đai năm 2013;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án; Điều 2 Luật Người cao tuổi.

Xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Đình L. Sửa bản án sơ thẩm số 46/2021/DS-ST ngày 08/4/2021 (*về án phí dân sự sơ thẩm*) của TAND huyện TT, Thành phố HN và quyết định cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng đất của vợ chồng anh Nguyễn Văn Q - chị Nguyễn Thị H đối với ông Nguyễn Đình L.

1.1. Buộc ông Nguyễn Đình L và những người đang sinh sống trên đất có nghĩa vụ phải bàn giao trả lại vợ chồng anh Nguyễn Văn Q - chị Nguyễn Thị H diện tích 83m² đất thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 15 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 703630 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 15316/CH 00697 ngày 29/8/2018 mang tên anh Nguyễn Văn Q- chị Nguyễn Thị H và toàn bộ các tài sản gắn liền trên đất (nhà ở, các công trình xây dựng trên đất); tại: Thôn Phú Diễn, xã hữu Hòa, huyện TT, Thành phố HN.

1.2. Buộc vợ chồng anh Nguyễn Văn Q - chị Nguyễn Thị H T toán trả cho ông Nguyễn Đình L số tiền 18.023.000 (*Mười tám triệu, không trăm hai mươi ba nghìn*) đồng (giá trị nhà ở, các công trình xây dựng trên đất).

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án. Nếu người có nghĩa vụ thi hành án trả tiền chưa T toán xong khoản tiền phải trả thì còn phải chịu lãi theo mức lãi suất 10%/năm đối với số tiền chưa thi hành xong tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đình L:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố đề nghị hủy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 907523 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00467/QSDĐ/1631 – H ngày 14/11/2003 mang tên ông Nguyễn Đình M; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 652678 vào sổ cấp giấy số 7012/2012/QĐUB/CH 00697 ngày 25/10/2012 mang tên chị Lê Thị Loan; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 703630 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 15316/CH 00697 ngày 29/8/2018 mang tên anh Nguyễn Văn Q- chị Nguyễn Thị H;

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố đề nghị hủy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2009 giữa vợ chồng ông Nguyễn Đình M - bà Nguyễn Thị T với chị Lê Thị Loan; công chứng tại Văn phòng công chứng Đồng Đa (*nay là VPCC Lê Dung*) số công chứng 00011/2009/CNQSDĐ, quyền số 1/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 08/01/2009 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2018 giữa vợ chồng chị Lê Thị Loan - anh Trần Văn Hùng với vợ chồng anh Nguyễn Văn Q- chị Nguyễn Thị H tại VPCC Mai Yên số công chứng 1589/2018, quyền số 02/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 21/8/2018.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố đề nghị công nhận quyền sử dụng 83m² đất thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 15, tại: Thôn Phú Diễn, xã hữu Hòa, huyện TT, Thành phố HN của ông Nguyễn Đình L.

3. Về án phí:

3.1. Ông Nguyễn Đình L được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm, được hoàn lại 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên L thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0062044 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện TT, HN.

3.2. Buộc vợ chồng anh Nguyễn Văn Q - chị Nguyễn Thị H phải nộp 901.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ với 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên L thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0006436 ngày 02/01/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện TT. Còn phải nộp tiếp 601.000 (Sáu trăm linh một nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều: 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Tp.HN ;
- Chi cục THADS huyện TT ;
- TAND huyện TT;
- Lưu: VP/ Hồ sơ vụ án.

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

ĐMH