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: 557/2023/DS-PT
Ngày: 09/11/2023
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Đình Khánh;
Các Thẩm phán: Ông Bùi Xuân Trọng;
Bà Lê Thị Mai.

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Hải An - Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Bình, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 09 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 60/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2023 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" do có kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12271/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Ông Trịnh Đình L, sinh năm 1952; địa chỉ: Số A phường N, quận C, thành phố Hà Nội; có mặt.

* *Bị đơn*: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1985; địa chỉ: Số nhà B, phố N, tổ dân phố Y, phường X, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn Văn T – Luật sư Công ty L3, thuộc Đoàn luật sư thành phố H; có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Trọng L1, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1958 (vợ ông L); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ: Ông Trịnh Đình L, sinh năm 1952; có mặt.

Cùng địa chỉ: Số A phường N, quận C, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ, nguyên đơn ông Trịnh Đình L trình bày:

Năm 2008, ông L có quen biết với bà Phạm Thị H (do bà H làm công nhân ở gần nhà ông), biết được hoàn cảnh khó khăn của bà H nên ông đã thương cảm, từ đó 2 bên nảy sinh tình cảm và chung sống với nhau như vợ chồng. Đến năm 2010, ông L có mua một mảnh đất diện tích 272,5 m^2 của ông Nguyễn Văn H1 và bà Đinh Thị N ở Y, phường X, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc với giá thoả thuận 420.000.000 đồng. Khi mua bán hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng, nhưng do đất của ông H1 chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) nên hợp đồng mua bán không có công chứng, chứng thực mà chỉ có người làm chứng là ông Đinh Quang U (tổ trưởng tổ dân phố), ông Nguyễn Văn P, anh Nguyễn Văn L2 đều ở Y, X, P. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng ông L trả cho ông H1 320.000.000 đồng, còn 100.000.000 đồng thoả thuận khi có GCNQSDĐ trả nốt. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông L làm nhà 2 tầng diện tích 120 m^2 cho bà H đến ở cùng, đồng thời xây công trình phụ và hai phòng trọ cho thuê hết khoảng 200.000.000 đồng. Tiền xây nhà và công trình phụ là tiền của riêng ông L đưa bà H để làm công thợ. Đến tháng 01/2012 thửa đất của ông H1 được cấp GCNQSDĐ mang tên ông Nguyễn Văn H1. Sau đó ông H1 đưa GCNQSDĐ cho ông L, ông L trả nốt ông H1 100.000.000 đồng, lúc này có giấy biên nhận giữa 2 bên thể hiện ông L đã trả cho ông H1 420.000.000 đồng. Khi đi mua đất và đi rút tiền ngân hàng để trả ông H1 thì bà H có chở ông L ra ngân hàng rút tiền vì ông L không đi được xe máy, sau khi rút xong ông L cất tiền vào cốp xe máy, khi thoả thuận trả tiền thì bà H lấy tiền trong cốp xe đưa cho bà N là vợ ông H1. Tiền này là tiền riêng của ông L rút ở Ngân hàng về.

Sau khi ông H1 đưa GCNQSDĐ cho ông L thì ông H1 và ông L ra Văn phòng C để làm thủ tục sang tên nhưng được trả lời là không sang tên được vì lý do chính quyền không cho thực hiện giao dịch uỷ quyền về đất đai. Thấy vậy, bà H đã đề nghị ông L cho bà được đứng tên trên GCNQSDĐ nhưng ông L không đồng ý. Sau đó bà H đưa ra ý kiến là viết Giấy cam kết với nội dung "Không tự ý

bán đất", có sự chứng kiến của bà H2 là mẹ đẻ của bà H và chị H3 là chị gái ruột của bà H nên ông L đồng ý và đã ra Văn phòng C1 làm thủ tục sang tên. Sau khi làm xong thủ tục và được cấp GCNQSDĐ bà H đã thay đổi thái độ và cư xử lạnh nhạt với ông L, do đó ngày 29/9/2012 ông L và bà H đã đến Chùa T3, địa chỉ tại huyện M, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thành phố Hà Nội) để bà H viết sớ dâng lên chùa, theo đó bà H khẳng định về các tài sản mà ông L đã mua để bà H được sử dụng và cam kết sẽ yêu thương, kính trọng ông L. Tuy nhiên, sau đó được một thời gian ngắn thì bà H đã thay đổi không cho ông L về nhà sinh sống cùng nữa.

Ngày 30/10/2013, ông L làm đơn khởi kiện tại Toà án nhân dân thành phố Phúc Yên yêu cầu bà H trả lại thửa đất đứng tên bà H và ngôi nhà trên đất. Tuy nhiên, đến năm 2020 thì ông L đã rút đơn về để hai bên thoả thuận. Do không thoả thuận được nên ngày 26/10/2020 ông L khởi kiện đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc buộc bà Phạm Thị H trả lại tài sản là thửa đất số 59, tờ bản đồ số 21 diện tích 242,54 m^2 và 01 nhà cấp 4 cùng 02 gian nhà trọ đã xây dựng trên đất và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 00054 do UBND thị xã P (nay là thành phố P) cấp ngày 16/4/2012 mang tên bà Phạm Thị H.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 08/7/2022 thể hiện hiện trạng thửa đất hiện nay không còn ngôi nhà cấp 4 và 02 gian nhà trọ mà ông L đã xây lúc mua đất, nay bà H đã phá bỏ và xây nhà hai tầng kiên cố, 01 nhà cấp 4 và công trình phụ trên đất vào năm 2019, vì vậy ông L đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông L khẳng định toàn bộ số tiền dùng để mua nhà đất nêu trên, sau đó xây nhà để cho bà H sử dụng là tiền riêng của ông L, không liên quan đến bà Nguyễn Thị Đ vợ ông.

Bị đơn bà Phạm Thị H trình bày:

Năm 2008, khi bà đang làm may dưới Hà Nội có quen biết ông Trịnh Đình L và có phát sinh tình cảm ngoài luồng. Năm 2010, bà về P sinh sống và gom góp tiền mua đất tại số nhà B, phố N, Y, phường X, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc. Nguồn gốc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 21, diện tích 242,54 m^2 do bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H1 và bà Đinh Thị N vào năm 2010, việc giao dịch chuyển nhượng thửa đất bà nhờ ông L đứng ra mua bán với nhà ông H1, bà N.

Ông L và ông H1, bà N thỏa thuận mua đất với giá khoảng 420.000.000 đồng, bà H thanh toán trước 320.000.000 đồng. Còn 100.000.000 đồng thỏa thuận khi nào có bìa đỏ sẽ thanh toán nốt. Bà khẳng định bà là người trực tiếp đưa tiền cho vợ chồng ông H1, bà N, số tiền đó cũng là của bà, ông L có hỗ trợ bà khoảng 20 đến 30 triệu đồng. Việc mua bán diễn ra tại nhà ông H1, khi đó có mặt 5 người là ông H1, bà N, ông L, bà H và anh P là người giới thiệu đất.

Hợp đồng chuyển nhượng ngày 31/3/2010 do hai bên mua bán cùng thống nhất soạn thảo với nội dung: Bên bán là ông Nguyễn Văn H1, vợ là Đinh Thị N; bên mua là Trịnh Đình L. Thửa đất thuộc thửa số 59, tờ bản đồ 21, diện tích 242,5 m^2 tại tổ dân phố Y, phường X, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc. Giá chuyển nhượng 420.000.000 đồng. Sau khi lập hợp đồng xong bà H đưa cho bà N 320.000.000 đồng.

Ngày 10/01/2012, ông H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 16/01/2012 bà thanh toán nốt cho ông H1 100.000.000 đồng có lập giấy nhận tiền có chữ ký ông L là bên mua và ông H1 là bên bán. Sở dĩ là ông L ký là vì lúc đó bà vẫn tin tưởng nhờ ông L đứng ra giao dịch mua bán với ông H1, còn tiền là của bà. Sau đó ông L nhờ vợ chồng ông H1, bà N đi ra phòng công chứng để sang tên cho bà là Phạm Thị H. Ngày 17/01/2012, bà làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 214/2012 với ông H1 và bà N do Văn phòng C1 chứng nhận. Bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H1 và vợ là Đinh Thị N; bên nhận chuyển nhượng là Phạm Thị H. Khi bà mua đất thì trên đất có 02 gian phòng trọ. Sau khi mua đất thì bà xây nhà mái bằng 01 tầng và xây thêm 2 phòng trọ phía bên ngoài. Nhưng hiện nay không còn những tài sản này mà bà đã phá bỏ và xây nhà 02 tầng kiên cố vào khoảng năm 2020.

Sau khi bà được cấp GCNQSDĐ thì ông L quay ra đòi đất, cho rằng đất đấy là do ông L đứng ra mua. Do bà không đồng ý nên năm 2013 ông L khởi kiện tại Tòa án nhân dân thị xã Phúc Yên. Sau đó ông L rút đơn khởi kiện. Nay ông L khởi kiện yêu cầu bà trả lại thửa đất được cấp GCNQSDĐ và trả nhà cấp 4 cùng hai gian phòng trọ đã xây dựng trên đất; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Phạm Thị H thì bà không đồng ý vì đây là tài sản của bà, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông L.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố P trình bày:

Ngày 17/01/2012, ông Nguyễn Văn H1, bà Đinh Thị N (bên chuyển nhượng) và bà Phạm Thị H (bên nhận chuyển nhượng) đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ 21, diện tích 272,1 m^2; địa chỉ phường X, thành phố P, có công chứng của Văn phòng C1.

Ngày 16/4/2012, UBND thị xã P, tỉnh Vĩnh Phúc cấp GCNQSDĐ cho bà Phạm Thị H đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ 21, diện tích 272,1 m^2; địa chỉ phường X, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc. Nguồn gốc thửa đất do nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn H1.

Căn cứ khoản 4 Điều 49 Luật đất đai năm 2003, trường hợp của bà H đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 26/01/2021, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P có Văn bản số 23/TNMT-HC để tra cứu hồ sơ lưu trữ tại kho lưu trữ thành phố do Phòng Nội vụ thành phố quản lý. Ngày 03/02/2021, Phòng N1 có Văn bản số 09/NV trả lời trên hệ thống kho lưu trữ hồ sơ cơ quan không tìm thấy hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị H số BE 652992, số vào sổ CH 00054 do UBND thị xã P cấp ngày 16/04/2012 do đó không thể cung cấp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ liên quan đến hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bà H.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Đình L, UBND thành phố P đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ do ông Trịnh Đình L đại diện thống nhất quan điểm như nguyên đơn ông L trình bày.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn H1 và bà Đinh Thị N trình bày: Ông Nguyễn Văn H1 được nhận thừa kế quyền sử dụng đất thuộc thửa 59, tờ bản đồ số 21, diện tích 272,5 m^2 tại thôn Y, phường X, thị xã P, tỉnh Vĩnh Phúc cùng tài sản gắn liền với đất là 01 nhà cấp bốn của cha ông (thông qua bản án quyết định của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc). Do không có nhu cầu sử dụng nên khoảng tháng 3 năm 2010, anh Nguyễn Văn P là người cùng thôn với ông bà có dẫn ông Trịnh Đình L đến hỏi mua đất, khi đó bà H có đi cùng ông L. Sau đó hai bên thỏa thuận mua bán với giá 420.000.000 đồng, khi chuyển nhượng đất chưa có bìa đỏ nên có thỏa thuận ông L trả trước 330.000.000 đồng (hai bên nhất trí cho người giới thiệu đất là anh P 10.000.000 đồng, nên thực tế ông bà nhận của ông L 320.000.000 đồng), khi nào có bìa đỏ trả nốt 100.000.000 đồng. Sau đó ông L về chuẩn bị tiền ba ngày sau mang tiền đến trả ông bà, địa điểm trả tiền tại nhà ông bà ở thôn Y, phường X, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc. Ông L trả làm 2 lần, lần 1 trả 230.000.000 đồng (ông bà nhận thực tế 220.000.000 đồng, còn 10.000.000 đồng đưa anh P là người giới thiệu cho ông bà bán nhà đất), lần 2 trả 100.000.000 đồng. Sau đó hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 31/3/2010 tại nhà ông bà, có sự chứng kiến của ông Đinh Quang U là trưởng khu và có 02 người làm chứng là anh Nguyễn Văn P (người giới thiệu ông và ông L về việc mua bán đất) và anh Nguyễn Văn L2.

Sau đó ông được cấp GCNQSDĐ, nên ngày 16/01/2012 ông L thanh toán nốt cho ông bà 100.000.000 đồng và hai bên có viết giấy nhận tiền có chữ ký của ông L và ông H1 với tổng số tiền chuyển nhượng là 420.000.000 đồng, ông H1 đã đưa bìa đỏ cho ông L, các lần giao dịch bà H đều đi cùng ông L, nhưng

ông cũng không nắm rõ mối quan hệ của ông L và bà H và cũng không hỏi, chỉ biết người đứng giao dịch ký giấy tờ với ông H1 là ông L.

Ngày 17/01/2012, ông L đi cùng bà H sang gặp vợ chồng ông bà, có mua một gói quà nhờ vợ chồng ông bà ra Văn phòng C1 để làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà H. Vợ chồng ông bà đồng ý nên ngày 17/01/2012 hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng C1, khi đó ông L cũng đi cùng bà H. Sau khi chuyển nhượng thì ông bà cũng không giao dịch và gặp gỡ ông L, bà H nữa. Ông bà được biết ông L, bà H có xây thêm nhà cấp 4 một tầng và 02 phòng trọ, quản lý và sử dụng trực tiếp là bà H.

Người làm chứng ông Đinh Quang U – Tổ trưởng tổ dân phố Y, phường X, thành phố P trình bày: Ngày 31/3/2010 ông Nguyễn Văn H1 đi cùng ông Trịnh Đình L và bà Phạm Thị H đến nhà ông trình bày có 01 thửa đất của cha ông để lại muốn bán cho ông L mua cho cháu gái là cô H, hai bên đã viết giấy chuyển nhượng với nhau và nhờ ông xác nhận. Sau khi xem giấy chuyển nhượng thấy đúng thửa 59, tờ bản đồ 21 thuộc quản lý của ông H1 nên ông đã xác nhận vào hợp đồng là đúng sự thật.

Người làm chứng anh Nguyễn Văn P trình bày: Tháng 3/2010, anh Nguyễn Văn L2 ở S, Hà Nội có gọi điện hỏi anh xem có biết ai có nhu cầu bán đất không thì anh có giới thiệu ông bà H1, N cho anh L2, sau đó anh L2 đưa ông Trịnh Đình L đến nhà ông H1 để hỏi mua đất. Tại nhà ông H1, hai bên có thỏa thuận mua bán và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 59, tờ bản đồ 21, diện tích 242,54 m^2, trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 tường xây bao loan. Khi mua bán thửa đất của ông H1 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ lập giấy mua bán với nhau, có người làm chứng mà chưa qua Văn phòng công chứng. Đồng thời tại thời điểm mua bán, ông L là người đứng ra giao dịch mọi thủ tục với ông H1 nên hợp đồng chỉ có chữ ký của ông L, còn bà H chỉ đi cùng. Ngoài ra sau này các bên làm thủ tục công chứng như thế nào thì anh không được biết.

Người làm chứng Công chứng viên Văn phòng C1 trình bày: Ngày 17/01/2012, Văn phòng C1 đã thụ lý Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa: Bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H1 cùng vợ là bà Đinh Thị N, cùng có hộ khẩu thường trú tại tổ Y, phường X, thị xã P, tỉnh Vĩnh Phúc. Bên nhận chuyển nhượng là bà Phạm Thị H, thường trú tại thôn L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc.

Trong quá trình thực hiện giao kết hợp đồng hai bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Hai bên đã tự nguyện thỏa thuận lập

hợp đồng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung của hợp đồng, không ai bị ép buộc. Trong quá trình giao kết hợp đồng không có ai đến ngăn cản, thắc mắc, khiếu kiện gì. Nội dung của hợp đồng không vi phạm quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã áp dụng Điều 26, 34 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; Điều 163, 166, 168, 207, 208, 209, 218, 219, 274, 275, 276, 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Đình L.

1.1. Xác định quyền sử dụng diện tích 231,9 m^2 đất (60 m^2 đất ở và 171,9 m^2 đất vườn) tại thửa số 59, tờ bản đồ số 21, địa chỉ tại tổ dân phố Y, phường X, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc là tài sản thuộc sở hữu chung của ông Trịnh Đình L và bà Phạm Thị H.

1.2. Bà Phạm Thị H được quyền sử dụng diện tích 134,5 m^2 đất (30 m^2 đất ở, 104,5 m^2 đất vườn) có trị giá 2.017.500.000 đồng (*Hai tỷ không trăm mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng*), nằm trong chỉ giới A, 2, 3, 4, B, A (ký hiệu S1) và được quyền sở hữu các tài sản trên đất do bà H tạo lập. (có sơ đồ chi tiết kèm theo).

1.3. Ông Trịnh Đình L được quyền sử dụng diện tích 97,4 m^2 đất (30 m^2 đất ở, 67,4 m^2 đất vườn) có trị giá 1.461.000.000 đồng (*Một tỷ bốn trăm sáu mươi mốt triệu đồng*), nằm trong chỉ giới 1, A, B, 5, 6, 1 (ký hiệu S2) và được sở hữu các tài sản do bà Phạm Thị H xây dựng, gồm: 01 nhà vệ sinh có diện tích 04 m^2, 01 sân gạch phía sau nhà cấp bốn diện tích 14 m^2, 01 nhà cấp bốn diện tích 49 m^2, 01 sân gạch phía trước nhà cấp bốn diện tích 27 m^2, 01 cây hương thờ, 01 cây mít, cổng sắt và trụ cổng có tổng trị giá tài sản do bà H xây dựng là 49.043.100 đồng (*Bốn mươi chín triệu không trăm bốn mươi ba nghìn một trăm đồng*). (có sơ đồ chi tiết kèm theo).

1.4. Bà Phạm Thị H có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trịnh Đình L số tiền chênh lệch tài sản là 229.206.900 đồng (*Hai trăm hai mươi chín triệu hai trăm linh sáu nghìn chín trăm đồng*).

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00054 do Ủy ban nhân dân thị xã P cấp ngày 16/4/2012 đứng tên bà Phạm Thị H.

Ông Trịnh Đình L, bà Phạm Thị H có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Đình L về việc buộc bà Phạm Thị H trả trị giá 01 ngôi nhà cấp 4, cùng công trình phụ và hai gian nhà trọ mà bà H đã dỡ bỏ trên thửa đất số 59, tờ bản đồ số 21, địa chỉ tại tổ dân phố Y, phường X, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 12/12/2022, bị đơn là bà Phạm Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

Ngày 15/12/2022, nguyên đơn là ông Trịnh Đình L có đơn kháng cáo không đồng ý với toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết buộc bà H trả lại cho ông L toàn bộ diện tích đất tại khu Y, phường X, thành phố P và trả số tiền 300.000.000 đồng là tiền xây nhà năm 2010; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Phạm Thị H do UBND thị xã P cấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là ông Trịnh Đình L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

Bị đơn là bà Phạm Thị H giữ nguyên nội dung kháng cáo. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại vì những lý do sau đây: Thứ nhất, về tố tụng, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đưa thiếu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông Nguyễn Văn T1 và bà Phạm Thị T2. Trước thời điểm ông L làm đơn khởi kiện ngày 22/6/2020 chị H đã cùng vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị T2 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 59, tờ bản đồ số 21 với giá 3.000.000.000 đồng, chị H đã nhận trước 2.000.000.000 đồng. Mặc dù Hợp đồng giữa các bên chưa được công chứng chứng thực nhưng phía vợ chồng ông T1 đã thực hiện được hai phần ba nghĩa vụ trong hợp đồng vì vậy các bên có quyền yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng giao dịch này. Thứ hai, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất đang có tranh chấp của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc là không khách quan vì được tiến hành dựa trên sự chỉ dẫn của các hộ giáp ranh, xác định ranh giới bằng tường nhà và tường bao loan của nhà chị H cũng như của các hộ giáp ranh, dẫn đến rất nhiều sai lệch về số liệu trên thực tế. Thứ ba, GCNQSDĐ số BE 652992 do UBND thị xã P cấp cho chị Phạm Thị H là hợp pháp, đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Ông L chỉ là người thay mặt chị H đứng ra giao dịch mua bán đất, khi giao dịch thì ông L đều nói với vợ chồng ông H1 là mình mua đất cho chị H. Chính chị H là người

trực tiếp thanh toán tiền mua đất cho vợ chồng ông H1, do đó có thể khẳng định chính chị H mới là người trực tiếp bỏ tiền để mua đất và xây nhà. Việc mua bán giữa vợ chồng ông H1 và chị H tại Văn phòng C1 ông L có biết nhưng không có ý kiến phản đối, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập và công chứng tại Văn phòng C1 là hợp pháp. Thứ tư, Giấy cam kết ngày 16/01/2012 và tờ sớ ngày 29/9/2012 chị H viết do bị cưỡng ép, đe dọa, toàn bộ nội dung trong các giấy tờ này do ông L đọc cho chị H chép lại, không phải ý chí, nguyện vọng và sự tự thỏa thuận giữa ông L và chị H. Từ các phân tích trên có thể khẳng định bản án sơ thẩm không công minh, không khách quan, có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị Phạm Thị H, do đó, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng quy định tại khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

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:

- Về tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Đ vắng mặt nhưng có mặt người đại diện theo ủy quyền. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy sự vắng mặt của đương sự không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án; việc tiếp tục giải quyết vụ án như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thời hạn kháng cáo, sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Trịnh Đình L, bị đơn bà Phạm Thị H đều có đơn kháng cáo trong hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo là hợp lệ, được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết, nguyên đơn ông Trịnh Đình L khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Phạm Thị H trả lại diện tích 272,1 m^2 đất, thuộc thửa số 59, tờ bản đồ 21, địa chỉ tại tổ dân phố Y, phường X, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc, cùng tài sản gắn liền với đất; đồng thời yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00054 ngày 16/4/2012 của Ủy ban nhân

dân thị xã P cấp cho bà Phạm Thị H. Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xác định quan hệ tranh chấp là: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* tiến hành thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định của pháp luật.

- Về nội dung:

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Ngày 31/3/2010, ông Nguyễn Văn H1, bà Đinh Thị Ngọc l Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trịnh Đình L tại nhà ông H1, nội dung hợp đồng thể hiện: Bên bán là ông H1, cùng vợ là bà N; bên mua là ông L. Tài sản chuyển nhượng là thửa đất số 59, tờ bản đồ 21, diện tích 242,54 m^2. Trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4, có tường bao xung quanh là tài sản thừa kế hợp pháp của ông H1 đã được Tòa án công nhận, giá chuyển nhượng là 420.000.000 đồng; ông H1 có trách nhiệm đi xin cấp GCNQSDĐ, bên mua sẽ trả trước cho bên bán 320.000.000 đồng, bên bán sẽ trao ngay cho bên mua mảnh đất và căn nhà cùng các tài sản có trên đất, số tiền 100.000.000 đồng còn lại ông L sẽ phải trả hết cho ông H1 ngay sau khi đã làm xong các thủ tục chuyển nhượng sang tên với ông H1. Hợp đồng có chữ ký và ghi rõ họ và tên của bên mua, bên bán. Đồng thời, có chữ ký và ghi rõ họ, tên của người làm chứng là anh Nguyễn Văn P, anh Nguyễn Văn L2 và có xác nhận của ông Đinh Quang U – Tổ trưởng tổ dân phố Y.

Ngày 10/01/2012, ông Nguyễn Văn H1 được UBND thị xã P cấp GCNQSDĐ số vào sổ CH 00021 đối với thửa số 59, tờ bản đồ 21, diện tích 272,1 m^2 (gồm 60 m^2 đất ở và 212,1 m^2 đất trồng cây lâu năm) tại phường X, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc; nguồn gốc sử dụng: Theo bản án số 88/2005/DS-PT ngày 17/11/2005.

Ngày 16/01/2012, ông Nguyễn Văn H1 viết "Giấy nhận tiền" với nội dung: ông H1 có chuyển nhượng cho ông L nhà và đất thổ cư với giá tiền bằng 420.000.000 đồng, đôi bên thoả thuận đã nhận đủ.

Cùng ngày 16/01/2012, bà H viết "Giấy cam kết" với nội dung: Bà H và ông L hiện đang sống với nhau như vợ chồng. Ông L có mua một ngôi nhà số B, phố N của ông Nguyễn Văn H1 để cùng ở. Bà H cam kết sống chung thủy với ông L đến suốt đời, không thay lòng đổi dạ, không tự ý bán nhà … "Giấy cam kết" có chữ ký và ghi rõ họ tên của bà H, ông L cùng mẹ đẻ và chị gái bà H là bà Nguyễn Thị H4 và bà Phạm Thị H5.

Ngày 17/01/2012, tại Văn phòng C1, ông Nguyễn Văn H1 cùng vợ là bà Đinh Thị N (bên chuyển nhượng) đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với bà Phạm Thị H (bên nhận chuyển

nhượng), đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 59, tờ bản đồ 21, diện tích 272,1 m^2 tại phường X, thị xã P cùng tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4 một tầng, nhà xây tường 10, trên lợp ngói P – xi – măng, diện tích xây dựng 20 m^2, nhà xây năm 2005; giá chuyển nhượng là 55.000.000 đồng. Hợp đồng được công chứng viên Nguyễn Văn S – Văn phòng C1 lập lời chứng.

Ngày 16/4/2012, UBND thị xã P (nay là thành phố P) cấp GCNQSDĐ số vào sổ CH 00054 cho bà Phạm Thị H được quyền sử dụng thửa đất số 59, tờ bản đồ số 21, diện tích 272,1 m^2 (60 m^2 đất ở và 212,1 m^2 đất trồng cây lâu năm) tại phường X, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc.

Ngày 29/9/2012, bà Phạm Thị H viết tờ "Sớ" tại Chùa T3, huyện M, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thành phố Hà Nội), với nội dung: Bà H và ông L quen biết nhau từ đầu năm 2008. Sau thời gian tìm hiểu đã nguyện sống và quan hệ với nhau là vợ chồng. Ông L đã mua một số tài sản để ông L, bà H sử dụng như sau:

A. Một mảnh đất của mẹ bà H là bà Nguyễn Thị H4 và đã làm nhà 2 tầng kiên cố ngay sau đó tháng 10/2008.

B. Một mảnh đất 272 m^2 của gia đình ông Nguyễn Văn H1 tại số nhà B phố N… ông L bỏ tiền ra để xây dựng ngôi nhà hiện nay và mọi thứ đồ dùng như xe máy vật dụng trong nhà phục vụ cho sinh hoạt.

Ông L, bà H tự thỏa thuận:

1. Toàn bộ tài sản gồm ngôi nhà, xe máy… đều là sở hữu chung của hai người, không ai được tự ý bán hoặc trao đổi mà không được sự đồng ý của người kia;

2. Để thuận tiện cho sinh hoạt, ông L đồng ý cho bà H đứng tên sổ đỏ 02 mảnh đất nói trên nhưng bà H phải luôn luôn để sổ đỏ trong két sắt của gia đình, không được tự ý bán nhà đất khi không có sự đồng ý của ông L…

Tờ "Sớ" trên có chữ ký và ghi rõ họ tên của bà H và ông L.

[4.2] Quá trình giải quyết vụ án, bà H trình bày tiền mua đất là của bà tích cóp, dành dụm, bà chỉ nhờ ông L đứng ra giao dịch hộ nhưng bà H không cung cấp được tài liệu chứng minh cho quan điểm của bà. Bà H thừa nhận toàn bộ nội dung trong Giấy cam kết ngày 16/01/2012 và tờ "Sớ" ngày 29/9/2012 là do bà trực tiếp viết. Do đó, căn cứ theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ như lời khai của người làm chứng là ông Nguyễn Văn H1, bà Đinh Thị N về việc ông, bà là người trực tiếp thỏa thuận việc mua bán nhà đất với ông L, còn bà H chỉ là người đi cùng ông L; anh Nguyễn Văn P trình bày anh là người giới thiệu ông H1, bà N cho ông L2 để ông L2 đưa ông L đến nhà ông H1 hỏi mua đất, hai bên đã thỏa thuận về việc chuyển nhượng thửa đất cùng tài gắn liền với đất với số tiền như ông H1, ông L đã trình bày; người giao dịch và đứng ra làm thủ tục với

ông H1 là ông L, bà H chỉ đi cùng; ông Đinh Quang U – Tổ trưởng tổ dân phố Y, phường X, thành phố P trình bày: Ngày 31/3/2010 ông Nguyễn Văn H1 đi cùng ông Trịnh Đình L và bà Phạm Thị H đến nhà ông trình bày có 01 thửa đất của cha ông để lại muốn bán cho ông L mua cho cháu gái là cô H, hai bên đã viết giấy chuyển nhượng với nhau và nhờ ông xác nhận. Sau khi xem giấy chuyển nhượng thấy đúng thửa 59, tờ bản đồ 21 thuộc quản lý của ông H1 nên ông U đã xác nhận vào hợp đồng là đúng sự thật…. , từ đó có đủ cơ sở khẳng định ông Trịnh Đình L là người đứng ra giao dịch và nhận chuyển nhượng thửa đất số 59, tờ bản đồ số 21 cùng tài sản gắn liền với đất tại tổ dân phố Y, phường X, thành phố P. Tuy nhiên, sau đó ông L đã tự nguyện thỏa thuận với bà H về tài sản đã nhận chuyển nhượng từ ông H1, bà N là tài sản sử dụng chung và đồng ý để bà H đứng tên trong GCNQSDĐ nên đây là sự tự nguyện thỏa thuận xác lập quyền sở hữu chung của ông L, bà H theo quy định tại Điều 215 Bộ luật Dân sự năm 2005 và nay là Điều 208 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4.3] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm thành lập Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đang tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và thông báo hợp lệ cho các đương sự tham gia thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình, tuy nhiên 02 lần (ngày 24/11/201 và ngày 17/4/2022) bà H đều cản trở bằng việc khóa cửa cổng nên Hội đồng thẩm định và định giá tài sản không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và xác định tài sản định giá được, bà H đã gây khó khăn cho Hội đồng định giá, kéo dài thời gian giải quyết vụ án. Ngày 08/7/2022, bà H vẫn tiếp tục gây khó khăn bằng việc khóa cửa cổng, do đó Hội đồng đã phối hợp với cơ quan chuyên môn và địa phương cùng các hộ liền kề sử dụng thiết bị kỹ thuật hỗ trợ để tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Căn cứ theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/7/2022 thể hiện diện tích hiện trạng bà H đang sử dụng là 231,9 m^2 (giảm 40,2 m^2 so với GCNQSDĐ cấp cho bà H), tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ có sự chứng kiến, chỉ dẫn của các hộ giáp ranh thì thửa đất của bà H đã được xác định ranh giới rõ ràng bằng tường nhà và tường bao loan của nhà bà H cũng như của các hộ giáp ranh, các hộ sử dụng ổn định, không tranh chấp; đồng thời theo cung cấp của địa phương khẳng định theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ nêu trên không có sự đồng nhất số liệu so với GCNQSDĐ cấp cho bà H là sai số do đo đạc. Bởi lẽ, khi Tòa án quyết định theo Bản án số 88/2005/DS-PT năm 2005 thể hiện diện tích là 242,54 m^2; khi đo đạc làm hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông H1, bà H thì diện tích lại tăng là 272,1 m^2.

Các đương sự đã được tiếp cận và được Tòa án thông báo về kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, không có ý kiến thắc mắc, khiếu nại gì. Căn cứ theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản của Hội đồng định giá ngày 08/7/2022 thì toàn bộ tài sản gắn liền với đất hiện nay là do bà H kiến thiết xây dựng; các tài sản gắn liền với đất khi ông L nhận chuyển nhượng của ông H1 và ông L, bà H kiến thiết trong thời gian chung sống và sử dụng cùng nhau hiện nay không còn. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả định tài sản của Hội đồng định giá thể hiện:

Quyền sử dụng đất diện tích 231,9 m^2 có trị giá 3.478.500.000 đồng (15.000.000 đồng/1m^2 gồm đất ở và đất vườn).

Các tài sản do bà H xây dựng trên đất có tổng trị giá: 930.819.115 đồng, trong đó gồm: Nhà 02 tầng = 874.964.160 đồng; sân lát gạch trước nhà 02 tầng và nhà cấp 4 = 3.172.500 đồng; nhà cấp 4 = 46.275.600 đồng; sân lát gạch sau nhà cấp 4 = 945.000 đồng; mái tôn nhà hai tầng = 3.060.000 đồng; tường xây gạch trước nhà = 865.123 đồng; tường gạch giáp nhà ông T = 1.536.732 đồng. Ngoài ra, còn một số tài sản khác không còn giá trị sử dụng.

[4.4] Như vậy, theo nhận định nêu trên thì tài sản ông L xác lập quyền sở hữu chung với bà H là quyền sử dụng đất tại thửa số 59, tờ bản đồ số 21, có diện tích theo GCNQSDĐ cấp cho bà H 272,1 m^2, theo diện tích đo đạc theo kết quả thẩm định ngày 08/7/2022 là 231,9 m^2 (trong đó có 60 m^2 đất ở, 171,9 m^2 đất vườn) có trị giá 3.478.500.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, ông L đề nghị bà H trả lại tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên, căn cứ theo quy định tại Điều 207, 208, 218, 219 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tài sản nêu trên là tài sản ông L xác lập quyền sở hữu chung với bà H là sở hữu chung theo phần và có thể phân chia; theo đó xác định ông L, bà H mỗi người có ½ tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 115,95 m^2 đất (trong đó có 30 m^2 đất ở, 85,95 m^2 đất vườn) có trị giá 1.739.250.000 đồng (231,9 m^2, trong đó có 60 m^2 đất ở, 171,9 m^2 đất vườn/2). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của ông L về việc buộc bà H trả lại cho ông L ½ tài sản nêu trên là quyền sử dụng đất có diện tích 115,95 m^2 đất (trong đó có 30 m^2 đất ở, 85,95 m^2 đất vườn) có trị giá 1.739.250.000 đồng là có căn cứ.

Do trong quá trình sử dụng bà H đã phá bỏ toàn bộ tài sản là nhà và công trình trên đất khi ông L nhận chuyển nhượng của ông H1, bà N và tài sản xây thêm. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H khẳng định khoảng năm 2020 bà H đã xây dựng toàn bộ tài sản như kết quả xem xét thẩm định và định giá ngày 08/7/2022, nên căn cứ theo nhu cầu sử dụng và bảo đảm quyền lợi của người đang sử dụng tài sản thì cần chia cho bà H phần quyền sử dụng đất mà trên đất bà H đã xây dựng nhà kiên cố 02 tầng cùng với mái tôn trước nhà, cụ thể bà H được quyền sử

dụng diện tích 134,5 m^2 (trong đó có 30 m^2 đất ở, 104,5 m^2 đất vườn) có trị giá 2.017.500.000 đồng, nằm trong chỉ giới A, 2, 3, 4, B, A (ký hiệu S1) và sở hữu các tài sản do bà H xây dựng trên phần đất được chia (có sơ đồ chi tiết kèm theo).

Chia cho ông L quyền sử dụng đất có diện tích 97,4 m^2 (trong đó có 30 m^2 đất ở, 67,4 m^2 đất vườn) có trị giá 1.461.000.000 đồng, nằm trong chỉ giới 1, A, B, 5, 6, 1 (ký hiệu S2). Trên đất có các tài sản do bà H xây dựng (không có sự thỏa thuận sở hữu chung với ông L) gồm: 01 nhà vệ sinh có diện tích 04 m^2, 01 sân gạch phía sau nhà cấp 4 diện tích 14 m^2, 01 nhà cấp bốn diện tích 49 m^2, 01 sân gạch phía trước nhà cấp bốn diện tích 27 m^2, 01 cây hương thờ, 01 cây mít; cổng sắt và trụ cổng có tổng trị giá tài sản do bà H xây dựng là 49.043.100 đồng (có sơ đồ chi tiết kèm theo).

Do tài sản của bà H được chia là 2.017.500.000 đồng, ông L được chia là 1.461.000.000 đồng nên buộc bà H phải thanh toán chênh lệch tài sản được chia cho ông L là 278.250.000 đồng. Tuy nhiên, trên phần diện tích đất chia cho ông L có các tài sản của bà H xây dựng có trị giá là 49.043.100 đồng nên đối trừ thì cần buộc bà H phải thanh toán chênh lệch tài sản cho ông L là 229.206.900 đồng.

[4.5] Đối với yêu cầu buộc bà H trả lại tài sản trên đất là trị giá nhà cấp 4 diện tích 120 m^2, cùng 2 gian nhà trọ và công trình phụ. Những tài sản này cũng là tài sản mà ông L thỏa thuận sở hữu chung với bà H tại tờ "Sớ" do các bên xác lập. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng bà H đã phá bỏ toàn bộ và xây lại tài sản mới như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/7/2022 (tài sản mới bà H xây dựng không có sự thỏa thuận về sở hữu chung với ông L) nên toàn bộ tài sản ông L yêu cầu bà H trả lại không còn, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L về việc buộc bà H trả lại tài sản trên đất cho ông L là có căn cứ.

[4.6] Đối với yêu cầu hủy GCNQSDĐ số vào sổ CH 00054 do UBND thị xã P (nay là thành phố P) cấp ngày 16/4/2012 mang tên bà Phạm Thị H, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Ngày 16/4/2012, UBND thị xã P cấp GCNQSDĐ cho bà H trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà N với bà H. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã yêu cầu UBND thành phố P cung cấp hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bà H, tuy nhiên UBND thành phố P không cung cấp được nên Hội đồng xét xử không có cơ sở đánh giá về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho bà H. Tuy nhiên, theo GCNQSDĐ cấp cho bà H thể hiện diện tích quyền sử dụng đất là 272,1 m^2 nhưng theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/7/2022 là 231,9 m^2 (giảm 40,2 m^2) đồng thời như nhận định trên thì thửa đất 59, tờ bản đồ 21 là tài sản chung của ông L và bà H. Chia cho bà H sử dụng 134,5 m^2, chia cho ông L sử dụng 97,4 m^2 đất nên

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L về việc hủy GCNQSDĐ cấp cho bà H là có căn cứ, đúng pháp luật.

Từ những phân tích đánh giá trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xác định phần diện tích đất thuộc sở hữu chung, chia cho nguyên đơn và bị đơn sở hữu khối tài sản như bản đồ kèm theo và bị đơn phải thanh toán số tiền chênh lệch cho nguyên đơn là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, các đương sự kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu mới bảo vệ cho quan điểm của mình nên không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa.

[5] Về án phí: Do không được chấp nhận kháng cáo, bà Phạm Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định; ông Trịnh Đình L là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, bác kháng cáo của ông Trịnh Đình L và bà Phạm Thị H, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

2. Căn cứ Nghị quyết 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, bà Phạm Thị H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006937 ngày 12/12/2022 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Phúc.

Ông Trịnh Đình L được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**** Nơi nhận:***
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Vĩnh Phúc;
- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Phúc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Đình Khánh