TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LẠNG SƠN**	**CỘNG H3 XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 38/2018/DS-PT
Ngày 27 - 9 - 2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do mất thu nhập.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H3 XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lộc Sơn Thái;

Các Thẩm phán: Ông Giáp Thanh Long;

Ông Phạm Văn Tuệ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Liễu Thị Hồng Thắm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên toà: Bà Mông Thị Mai Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 11/2018/TLPT-DS ngày 05 tháng 6 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do mất thu nhập.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 24/4/2018 của Toà án nhân dân Huyện H, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 35/2018/QĐ-PT ngày 03 tháng 8 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 50/2018/QĐ-PT ngày 30/8/2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đặng Hồng P, sinh năm 1957. Địa chỉ: Thôn D, xã S, Huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Đặng Quý H, sinh năm 1962. Địa chỉ: Đường C, khu A, thị trấn H, Huyện H, Lạng Sơn. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan:*

1. Ông H1 H6 H1, sinh năm 1952. Địa chỉ: Thôn D, xã S, Huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

2. Bà Trần Thị H2, sinh năm 1969. Địa chỉ: Đường C, khu A, thị trấn H, Huyện H, Lạng Sơn. Vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1932. Địa chỉ: Khu N, thị trấn H, Huyện H, Lạng Sơn. Vắng mặt.

4. Bà Lý Thị H3, sinh năm 1957. Địa chỉ: Khu N, thị trấn H, Huyện H, Lạng Sơn. Vắng mặt.

5. Anh Đặng Quý Đ, sinh năm 1983. Địa chỉ: Khu N, thị trấn H, Huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

6. Chị Đặng Hương Quỳnh A, sinh năm 1994. Địa chỉ: Khu A, thị trấn H, Huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

7. Cháu Đặng Khánh N, sinh năm 2004. Địa chỉ: Khu A, thị trấn H, Huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của cháu Nhật: Ông Đặng Quý H là bố đẻ. Có mặt.

8. Ủy ban nhân dân thị trấn H, Huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Đức V– Chủ tịch UBND thị trấn H, Huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

9. Ủy ban nhân dân Huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Văn H4 – Phó trưởng phòng Tài nguyên – Môi trường Huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

10. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Người đại diện theo pháp luật: Ông Linh Văn T– Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

- *Người làm chứng*:

1. Ông Đặng Quý T1, sinh năm 1961. Địa chỉ: Đường B, khu T, thị trấn H, Huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

2. Ông Đặng Quý C, sinh năm 1954. Địa chỉ: Thôn N, xã Y, Huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

3. Ông Nguyễn Xuân Q (tên khác Nguyễn Văn Q), sinh năm 1955. Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện H, tỉnh Bắc Giang. Vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Gia Â, sinh năm 1937. Địa chỉ: Khu C, thị trấn H, Huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1932. Địa chỉ: Đường B, khu T thị Trấn H, Huyện H, Lạng Sơn (đã chết)

6. Ông Nguyễn Tiến D, sinh năm 1938. Địa chỉ: Khu C, thị trấn H, Huyện H, tỉnh Lạng Sơn (đã chết)

7. Ông Đỗ Duy T2. Địa chỉ: Khu T2, thị trấn H, Huyện H, Lạng Sơn. Vắng mặt.

8. Ông Vũ Ngọc S, sinh năm 1954. Địa chỉ: Khu T3, thị trấn H, Huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

9. Bà Đặng Thị Y, sinh năm 1964. Địa chỉ: Đường C, khu T2, thị trấn H, Huyện H, Lạng Sơn. Vắng mặt.

10. Bà Phạm Thị S1, sinh năm 1957. Địa chỉ: Đường X, khu T, thị trấn H, Huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

11. Bà Đặng Thị S2, sinh năm 1948. Địa chỉ: Đường 19/8, Khu A, thị trấn H, Huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

12. Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1948. Địa chỉ: Đường T, khu A, thị trấn H, Huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

13. Bà Nguyễn Thị H5(tên khác Nguyễn Thanh H5), sinh năm 1957. Địa chỉ: Khu N, thị trấn H, Huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

14. Bà Phạm Bích D2, sinh năm 1977. Địa chỉ: Xóm V, xã M, Huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

15. Bà Nguyễn Thị Đ1. Địa chỉ: Khu T2, thị trấn H, Huyện H, Lạng Sơn. Vắng mặt.

16. Ông Phạm Thành N2, sinh năm 1951. Địa chỉ: Khu T2, thị trấn H, Huyện H, Lạng Sơn. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Đặng Hồng P là nguyên đơn;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm và tài liệu có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Bà Đặng Hồng P và ông Đặng Quý H là hai chị em ruột. Năm 1989-1990 hai chị em chưa có mâu thuẫn gì nên bà đã tính cho ông H mua chung về danh nghĩa trên giấy một mảnh đất, trên đất có một ngôi nhà hai gian, lợp ngói, tọa tại Khu A, thị trấn H của ông chú rể là ông Nguyễn Duyên H6 (đã chết). Giá tiền mua là 1.700.000đồng, bà là người trực tiếp giao dịch mua nhà, đất. Tiền mua nhà đất là tiền của bà và ông H1 H6 H1 chồng của bà bỏ ra trả cho vợ chồng ông Nguyễn Duyên H6, bà Nguyễn Thị L. Thực tế ông H không trả tiền mua nhà, đất. Nhưng vì sau đó ông H có đề nghị bà cho mua chung để được cùng sử dụng và vì mẹ bà là bà Nguyễn Thị A1(đã chết năm 2010) bảo cho ông H mua chung nên trong số tiền 1.700.000đồng bà đã trả cho vợ chồng ông H6, thực tế bà cho ông H chung bằng miệng nên tính số tiền 800.000đồng là ông H trả, còn vợ chồng bà trả 900.000đồng. Sau khi trả đủ tiền lần cuối ông H6 đã viết giấy biên nhận bán nhà, đất ngày 06/01/1990 đứng tên hai chị em. Trong giấy biên nhận có các nhân chứng là bà L vợ ông H6, chị H5 con gái ông H6, anh Q chồng chị H6, bà Y em ruột của bà đã ký làm chứng. Sau khi viết xong ông H6 giao cho bà chìa khóa nhà, tất cả các giấy tờ gốc liên quan đến nhà đất. Tiếp sau đó, cũng trong thời gian này hai chị em mua thêm 02m chiều rộng mặt đường liền kề của bà Lý Thị H3, chiều sâu của đất khi mua không đo, bà không biết diện tích đất là

bao nhiêu, bà chỉ biết chiều sâu không kéo dài theo đất mua của ông H6. Hai chị em mỗi người trả tiền 1m là 300.000đồng. Số tiền trả bà H3 do mượn của ông Nguyễn Tiến D, có bà Phạm Thị S1 làm chứng. Bà H3 không viết giấy bán nên bà không có chứng cứ chứng minh cho 02m đất mua chung của bà H3, bà chỉ có người làm chứng là ông Nguyễn Tiến D, bà Phạm Thị S1, ông Vũ Ngọc S, bà Lý Thị H3. Giấy mua 02m đất của bà H3 đề ngày 10/01/1990 theo bà không phải đề ngày 10/01/1990 mà là ngày 10/9/1990 cũng là do H tự viết vào, bà H3 ký người bán.

Sau khi mua xong nhà, đất của ông H6, bà H3, bà có cho bà Nguyễn Thị Đ1 và con trai Đỗ Duy T2 30cm (0,3 m) đất mặt đường vào phần đất mua của ông H6. Bề mặt giáp đường 1A phần đất mua của ông H6 còn lại là 6,5m, chiều sâu 29m, chiều rộng mặt sau 8,0m. Sau khi cho đất bà Đ1, ông T2 diện tích đất mua chung của ông H6, bà H3 còn là 239m^2, mặt tiền rộng 8,5m, phía sau rộng 8m, chiều dài mảnh đất là 29m. Sau đó, hai chị em có tạm thời phân chia đất bằng miệng, bà lấy phần đất bên phải giáp đất nhà bà O, ông B, ông H lấy phần đất ở bên trái giáp đất nhà bà Q1, ông T2 nay là đất nhà ông Nguyễn Thái S2. Mọi giao dịch mua nhà, đất và làm ranh giới hai bên đều là bà làm, có ông Vũ Ngọc S làm chứng. Sau khi tạm phân chia, bà đã làm hai gian quầy giáp đường quốc lộ 1A cũ kinh doanh vật liệu xây dựng, được phòng thương N1ệp huyện H cấp giấy phép kinh doanh Tổ hợp Huy H1 và làm nhà vệ sinh, trồng chuối ở phần đất giáp kho lương thực, được một thời gian thực hiện Chỉ thị 203 vợ chồng bà đã chấp hành tháo dỡ hai gian quầy để Nhà nước mở rộng hành lang quốc lộ 1A. Như vậy, diện tích đất hai chị em mua còn 239m^2, nhà nước mở rộng hành lang đường quốc lộ 1A cũ đã trừ hành lang đường vào 10m chiều sâu. Nên diện tích đất theo bản đồ địa chính năm 1996 còn là 156m^2, chiều rộng mặt tiền 8,5m, chiều rộng mặt sau 8,0m, chiều sâu 19m.

Năm 1991 ông H xây lò bánh mỳ lấn sang phần đất phía sau của bà, chồng bà có đơn viết ngày 20/6/1991 đề nghị UBND thị trấn giải quyết. Đến năm 1992, ông H xuống nhà bảo bà mang giấy tờ và 500.000đồng sang nhà ông N1 cán bộ địa chính thị trấn H. Giấy tờ mua bán đất bà đã đưa cho ông H1 chồng bà cùng ông H và ông T1 đi đến nhà ông N1 xin làm thủ tục nộp thuế trước bạ sang tên nhà đất cho hai chị em như đã tạm phân chia, đến nhà ông N1, ông H lấy lí do là ông N1 bận nên đã giữ lại các giấy tờ gốc và tiền để khi khác làm thuế nhà, đất.

Sau khi ông H đã làm được thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 13/7/1994 con gái bà đang bán hàng thì bị ông H giữ lại toàn bộ tài sản và đuổi con gái bà về, bảo bà sang nhà bà ngoại ở khu N để giải quyết. Ngày 14/7/1994 bà sang thì bị ông C anh trai đánh khiến bà phải đi viện điều trị dài ngày. Lợi dụng lúc bà đi viện ông H đã mua gỗ về dựng nhà trên đất của bà. Khi ở viện về bà đã nhờ chính quyền và công an giải quyết. Từ năm 1991 hai chị em bà có tranh chấp đất do ông H xây lò bánh mì lấn sang đất của bà, đã có đơn gửi ủy ban thị trấn năm 1991. Nhưng nay bà khẳng định chính thức giữa bà và ông H tranh chấp nhà, đất này từ năm 1994 sau khi ông H đã làm được thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dung đất (sổ đỏ). Cũng từ đó đến nay bà, ông H và bà Y, ông T1 các anh em trong gia đình mâu thuẫn với nhau.

Trong quá trình giải quyết tranh chấp ngày 27/3/1998 tại UBND thị trấn H ông H6 đã viết bản cam đoan bán chung cho hai chị em. Sau đó UBND thị trấn hòa giải nhưng không có kết quả. Ngày 07/3/2009 vào lúc 08 giờ tối UBND thị trấn H đã mời vợ chồng bà đến giải quyết. Vợ chồng ông H đã bảo bà rút đơn về và đã cho bà 50.000.000đồng nhưng bà không đồng ý. UBND thị trấn có lập biên bản nhưng không đưa nội dung này vào, ủy ban lưu giữ biên bản không giao cho bà, nên bà không có chứng cứ này để cung cấp cho Tòa án.

Đến ngày 11/3/2008 UBND thị trấn giải quyết thì ông H mới xuất trình giấy nhượng lại đất và nhà ở đề ngày 20/7/1989 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H được UBND tỉnh Lạng Sơn cấp với diện tích 67 m^2 năm 1994 số sổ E 0027803, đứng tên một mình ông H.

Giấy đề ngày 20/7/1989 là giấy ông H tự tạo bằng việc nhờ bà Yên viết hộ để lừa ông H6 ký giấy ra chính quyền địa phương xin làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, trong giấy ngày 20/7/1989 ông H đọc cho bà Y viết sai tên đệm ông H6, ông H, sai cả diện tích chiều dài, chiều rộng của mảnh đất, sai số tiền mua nhà đất. Trong khi đang viết bà Y không thấy có tên bà P nên không viết nữa. Sau đó, ông H đã điền ngày 20/7/1989. Thực tế ông H nhờ bà Y viết hộ năm 1992 có nội dung ghi là ông Nguyễn Duy H6 bán cho cháu Đặng Đức H nhà và đất với giá 980.000đồng. Ông H6 đã tin ông H nên không đọc mà đã ký vào giấy do ông H đã nhờ bà Y viết sẵn. Từ việc hai chị em mua chung với thủ đoạn trên ông H đã trở thành người mua đất của ông H6. Sau khi ông H xuất trình các giấy tờ nêu trên vợ chồng bà mang giấy về cho bà Y xem thì bà Y kể lại cho bà biết ông H6 ký giấy cho ông H năm 1992 và bà cũng mới biết ông H6 đã ký cả hai giấy là: giấy biên nhận đề ngày 06/01/1990 và giấy nhượng lại đất và nhà ở đề ngày 20/7/1989 lập năm 1992. Bà khẳng định giấy nhượng lại đất và nhà ở ông H có là do ông H6 ký người bán, có sau giấy biên nhận ngày 06/01/1990.

Sau khi biết sự việc trên, chồng bà đã gửi đơn đề nghị UBND tỉnh Lạng Sơn xem xét, thu hồi hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H. Ủy ban tỉnh đã trả lời vợ chồng bà bằng công văn số 814/UBND-TD ngày 12/9/2008 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H đúng quy định pháp luật và không chấp nhận đề nghị thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận của vợ chồng bà.

Cùng năm 2008, vợ chồng ông H xây ngôi nhà kiên cố hiện nay đang ở, bà H3, bà L vợ ông H6, các con ông H6, bà L đều biết cũng không ai có ý phản đối, thắc mắc gì. Bà cho rằng do vợ chồng ông H xây nhà trên đất gia đình bà L, bà H3 đã bán dứt điểm từ năm 1989 -1990 cho hai chị em nên họ không phản đối ông H xây nhà.

Bà và ông H1 xây dựng gia đình với nhau từ năm 1979, vợ chồng bà ở tại Dốc Mới I, xã Sơn Hà, huyện H từ đó đến nay, đã có nhà ở (nhà hai tầng) xây trên đất của bố mẹ chồng chia cho hai vợ chồng bà.

Quá trình Tòa giải quyết vụ án, bà khẳng định diện tích nhà đất đang tranh chấp ông H đang quản lý sử dụng từ trước năm 1993 đến nay là của bà và ông H mua chung của ông H6, bà H3. Căn cứ bà đưa ra là giấy biên nhận, nhượng bán nhà đất do ông Nguyễn Duyên H6 lập ngày 06/01/1990; đơn đề nghị của ông H6

với bà H3 năm 1989; bản cam kết của ông H6 ngày 27/3/1998 và các biên bản giải quyết tranh chấp của ủy ban thị trấn H; Những người làm chứng. Đối với 02m đất mua của bà H3 bà không có chứng cứ để chứng minh. Ngoài ra, các giấy tờ về nguồn gốc nhà, đất đang tranh chấp bà không có chứng cứ gì để cung cấp.

Sau khi xét xử phúc thẩm ông Đặng Quý H đã đi kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Bản án dân sự phúc thẩm số 49/2012/DSPT, ngày 18/10/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn. Ngày 22/9/2015 Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã ra Kháng nghị Giám đốc thẩm số: 08/2015/KN-DS đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 49/2012/DSPT, ngày 18/10/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn, tạm đình chỉ thi hành bản án dân sự phúc thẩm nêu trên cho đến khi có quyết định giám đốc thẩm. Sau khi có quyết định giám đốc thẩm ông H đã làm hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số BE 429651 mang tên ông Đặng Quý H, thửa đất số 146, tờ bản đồ số 21, diện tích 133,4m^2 cho anh Đặng Quý Đ và được ông Vũ Đức V– Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn H chứng thực ngày 21/10/2015. Bà cho rằng ông H đã cố tình chuyển nhượng, tẩu tán tài sản tranh chấp. Còn ông Vũ Đức V đã lợi dụng chức quyền, dùng con dấu Nhà nước cố tình tiếp tay cho hành vi tẩu tán tài sản đang tranh chấp của ông Đặng Quý H với bà bằng cách chứng thực vào hợp đồng mua bán đất trái pháp luật.

Do vậy, ngày 02 tháng 8 năm 2016 bà khởi kiện về hành vi chứng thực của ông Vũ Đức V– Chủ tịch UBND thị trấn H bằng vụ án hành chính. Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện H thụ lý và xét xử sơ thẩm, do bà không chấp nhận với quyết định của bản án nên bà đã kháng cáo bản án và đã được Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm. Kết quả xét xử phúc thẩm là Hủy bản án hành chính sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng với lý do nội dung vụ án hành chính L quan đến vụ án dân sự mà Tòa án nhân dân Huyện H đang giải quyết. Ngày 13/12/2017 Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng đã quyết định nhập vụ án hành chính và vụ án dân sự thành 01 vụ án để giải quyết chung.

Bà không đồng ý việc nhập hai vụ án dân sự, hành chính là một. Bà khởi kiện yêu cầu:

- Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa bà Đặng Thị P và ông Nguyễn Duyên H6 ngày 06/01/1990;

- Vợ chồng ông H phải trả lại một nửa diện tích nhà, đất là 239m^2 đã mua chung cho vợ chồng bà theo chiều dọc để hai bên cùng sử dụng có chiều rộng mặt đường quốc lộ 1A cũ 4,25m, mặt sau tiếp UBND Huyện 04m, chiều dài 29m;

- Ông H phải bồi thường thiệt hại do bị ông H chiếm đoạt nhà, đất bà không kinh doanh được, mất thu nhập từ 13/7/1994 đến ngày 13/4/2018 là: 285 tháng x 6.000.000đồng/tháng = 1.710.000.000đồng;

- Ông H thanh toán tiền 02 gian nhà gỗ mà bà mua với gia đình ông H6 đã bị ông H chiếm đoạt từ ngày 13/7/1994 cùng với hàng hóa theo biên bản của Công an huyện H lập ngày 18/4/1995;

- Ông H trả tiền mua đất chung cho bà theo giá thị trường hiện nay vì khi làm hợp đồng ông H chưa thanh toán tiền cho bà theo giá thị trường.

- Đề nghị Tòa án xem xét căn cứ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Quý H;

- Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất giữa ông H và ông Đ trái pháp luật.

- Yêu cầu hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Đặng Quý H đã được UBND tỉnh Lạng Sơn cấp năm 1994, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND huyện H cấp năm 2013 nay đã chuyển nhượng cho Đặng Quý Đ;

- Xem xét trách nhiệm của ông Vũ Đức V về hành vi hành chính chứng thực trái pháp luật.

- Yêu cầu chuyển hồ sơ qua cơ quan điều tra xem xét về hành vi gian dối chứng thực việc mua bán không có thực của ông Vũ Đức V;

- Yêu cầu đưa ông Long Văn S3 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vì UBND Huyện xây nhà lấn chiếm đất của bà.

Bị đơn ông Đặng Quý H trình bày*:* Năm 1989 ông mua mảnh đất của ông Nguyễn Duyên H6 (đã chết 1999), tọa tại Khu A, thị trấn H, với giá tiền 1.700.000đồng. Mảnh đất có chiều rộng mặt đường giáp quốc lộ 1A cũ 7,8m; chiều sâu dài 27m; Bên phải giáp đất bà Lý Thị H3; bên trái giáp đất anh T2; phía sau giáp kho lương thực huyện H (nay là UBND Huyện H). Nguồn gốc mảnh đất ông H6 mua lại của ông Lương Văn T3 năm 1972 – 1973, trên đất có hai gian nhà ngói, chát vách, dứt điểm việc mua bán vào cuối năm 1989. Sau đó, để cho nhẹ tiền thuế đất ông đã nhờ bà Yên chữ đẹp viết sẵn giấy nhượng lại đất và nhà ở đề ngày 20/7/1989 tại nhà ông với giá tiền ít đi là 980.000đồng, rồi mang giấy vào nhà ông H6 xin chữ ký, ông H6 đã nhất trí với nội dung trong giấy và ký vào giấy nhượng lại đất và nhà ở đề ngày 20/7/1989 xác nhận đã bán nhà đất cho ông Đặng Quý H (tức Đặng Đức H) và giao giấy tờ gốc nhà, đất cho bà Y mang về cho ông cất giữ. Bà L vợ ông H6 có biết việc ông H6 ký giấy bán đất cho ông, nhưng không biết lí do gì bà L ra Tòa lại khai bán chung cho hai chị em. Bà P làm thế nào để có chữ ký của ông H6 trong giấy ngày 06/01/1990 ông không biết. Quá trình giải quyết vụ án bà P trình bày mẹ ông và ông đề nghị bà P cho chung mua nhà, đất của ông H6 là không đúng.

Việc ông H6 đã ký giấy bán nhà đất cho ông năm 1989, sau đó lại ký giấy biên nhận cho bà P năm 1990 với cùng một mảnh đất dẫn đến tranh chấp giữa bà P và ông nhiều năm nay là do lỗi của ông H6.

Việc bà Y viết số tiền 980.000đồng trong giấy ít đi, viết chiều rộng mặt tiền 7,8m, chiều sâu 27m là do bà Y tự ý làm và ông cũng đồng ý. Thực tế chiều rộng mặt đường đất mua của ông H6 ban đầu 6,8m, chiều sâu dài 29m. Bà P đã trình bày trước đây trong quá trình giải quyết vụ án là vợ chồng bà có đơn gửi ủy ban thị trấn đề nghị giải quyết tranh chấp đất từ năm 1991, nếu năm 1991 ông và bà P có tranh chấp thì không có lí gì bà Y lại viết giấy hộ ông vào năm 1992 như chị Y trình bày là không đúng.

Tiếp đến đầu năm 1990, tôi mua thêm 02m đất mặt đường của bà H3, liền kề mảnh đất mua của ông H6, chiều sâu chạy hết đất dọc theo đất mua của ông H6, diện tích không đo, với số tiền là 600.000đồng. Ông đã trả đủ tiền cho bà H3, khi mua mẹ ông đứng ra giao dịch mua với bà H3, ông trả tiền mua đất nên

ông khẳng định bà H3 bán 02m đất cho ông. Ngay khi mua bà H3 không làm giấy tờ. Vì diện tích đất không Đ kể đươc vài ngày sau để cho chắc chắn việc mua bán ông đã viết giấy biên nhận đề ngày 10/01/1990 âm lịch mang vào bà H3 đã nhất trí ký giấy mua bán đất vào ngày 10/01/1990. Hiện nay giấy này chưa được công chứng, chứng thực của chính quyền địa phương.

Trong diện tích mua của ông H6, ông có cho bà Đ1 và con trai T2 một ít đất làm nhà ở vào phần đất mua của ông H6. Đồng thời ông cũng cho bà P mượn bằng miệng một phần đất mặt đường mở quầy kinh doanh vật liệu xây dựng, được một thời gian ngắn thì Nhà nước quy hoạch mở rộng hành lang đường quốc lộ 1A (lấy vào 10m chiều sâu đất mua của ông H6, bà H3), thực hiện Chỉ thị 203, hai gian quầy bà P tháo dỡ không kinh doanh nữa. Vì các lý do này diện tích đất ông mua của ông H6 132m^2 theo bản đồ giải thửa 299 thị trấn H lập năm 1993, theo bản đồ địa chính năm 1996 là 156 m^2, hiện nay không còn đủ như lúc mua bán ban đầu.

Năm 1992 ông mang giấy tờ nhà, đất ra chính quyền thị trấn xác nhận, làm thủ tục chuyển quyền sử hữu nhà, đất nhận chuyển nhượng của ông H6, đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, nộp thuế chuyển quyền.

Cùng năm 1992 ông xây lò bánh mỳ trên đất không ai phản đối gì. Đến năm 1993 ông lại làm thêm 03 gian nhà gỗ phía trước lò bánh mỳ, ở mặt đường để cho thuê. Sau đó, đã cho cháu gái Phạm Thị D2 thuê 01 gian làm hàng may mặc, cho bà Đặng Thị S2 thuê 01 gian để hàng, cho bà P thuê 01 gian bán hàng nước. Năm 1994 ông lấy vợ là bà Trần Thị H2, ông bắt đầu tính tiền thuê nhà theo tháng. Bà S2, bà P mỗi người phải trả 10.000đồng, riêng cháu D2 thu nhập cao phải trả 30.000đồng/tháng. Bà S2, cháu D2 thì trả, bà P không trả, đến tháng thứ hai bà P vẫn không trả tiền, ông không cho thuê nữa. Hai chị em mâu thuẫn nhau từ đó.

Đến ngày 08/11/1994 ông được UBND tỉnh Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số sổ E0027803, diện tích 67 m2 trong tổng diện tích 132 m2, tờ bản đồ số 7, số thửa 18 đứng tên ông. Theo bản đồ giải thửa 299 năm 1993 diện tích còn lại 65 m2 là đất lưu không thuộc quy hoạch hành lang đường quốc lộ 1A cũ cho đến nay ông chưa được cấp giấy.

Sau khi ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chính thức từ năm 1995 giữa ông và bà P mới có tranh chấp nhà, đất này. Trước đó, bà P có đề nghị chính quyền, công an giải quyết đòi bồi thường tài sản, đến năm 1996 Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng đã đưa ra xét xử vụ án về việc đòi bồi thường tài sản.

Năm 2008 vợ chồng ông xây ngôi nhà cấp 4 và các công trình trên đất để làm mặt bằng kinh doanh đã xây hết đất mua của ông H6, bà H3. Ngôi nhà này là tài sản chung của vợ chồng ông. Còn diện tích 7,25 m^2 đất phía sau nhà, vợ chồng ông tạm sử dụng làm kho để hàng và để tránh mưa hất vào nhà là đất của UBND huyện H cho vợ chồng ông mượn tạm sử dụng từ năm 2008. Khi nào ủy ban huyện có nhu cầu đòi lại gia đình ông sẽ trả lại. Phần đất này nằm ngoài diện tích nhà đất ông H6, bà H3 chuyển nhượng năm 1989 – 1990 không liên quan đến tranh chấp trong vụ án này. Gia đình ông H6, bà L, bà H3 đều biết ông xây nhà và các công trình trên đất, không ai có ý kiến phản đối gì trong suốt quá

trình ông quản lý, sử dụng đất từ trước đến nay, không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào xử phạt vi phạm hành chính, cũng không vi phạm quy hoạch gì.

Ông H khẳng định toàn bộ nhà, đất ông mua của ông H6, bà H3 tính từ tường nhà ông đang ở về phía trước mặt đường 1A cũ, ông quản lý, sử dụng từ trước đến nay, không bán hay cho ai đất, không ai lấn đất. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông. Ông yêu cầu:

- Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa ông H6 và ông ngày 20/7/1989, giữa bà H3 và ông ngày 10/01/1990.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ngày 06/01/1990 do bà P cung cấp.

- Bà P yêu cầu hủy việc chuyển nhượng giữa ông và cháu Đ, ông đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực của Chủ tịch UBND thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn và hủy xác nhận việc chuyển nhượng nhà, đất cho anh Đặng Quý Đ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

Ông Hoàng Huy H1 trình bày: Ông Hoàng Huy H1 xác nhận theo lời trình bày của bà Đặng Thị P là đúng, ông H1 đồng ý với các yêu cầu của bà P, ông không bổ sung, yêu cầu gì thêm.

Bà Trần Thị H2 trình bày: Việc ông H, bà P mua nhà đất của ông H6, bà H3 như thế nào bà không được chứng kiến. Vì thời điểm năm 1989 – 1990 bà chưa lấy ông H. Đến năm 1994 bà lấy ông H, ông H đã ở trên đất hiện nay. Khi đó đã có một nhà gỗ mặt trước, mặt sau xây cay sỉ, ba gian. Bà được ông H và mọi người kể lại thì ông H, bà P không hề mua chung nhà, đất đang tranh chấp. Ông H6 đã ký giấy bán riêng cho ông H năm 1989. Sau đó ông H6 lại ký thêm giấy biên nhận ngày 06/01/1990 xác nhận bán chung cho bà P. Làm thế nào bà P có giấy biên nhận thì bà không biết. Năm 2008, vợ chồng bà được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng nhà, vợ chồng bà đã xây ngôi nhà ba tầng hiện nay. Khi xây ngôi nhà này vợ chồng bà đã làm một kho chứa hàng đằng sau nhà và để tránh mưa hất vào nhà với diện tích 7,25 m^2 đất phía sau nhà là đất của UBND huyện H cho vợ chồng bà mượn tạm sử dụng, phần đất này nằm ngoài diện tích nhà đất mua của ông H6, bà H3, không liên quan đến tranh chấp trong vụ án này. Khi nào ủy ban Huyện yêu cầu trả lại thì vợ chồng bà sẽ trả. Ngôi nhà là tài sản chung của vợ chồng bà nên không thể đem ra xem xét giải quyết được. Bà nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Đất đang tranh chấp gia đình bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Đặng Quý H. Tháng 01/2015 vợ chồng bà đã làm thủ tục chuyển nhượng cho anh Đặng Quý Đ, sinh năm 1983; địa chỉ: Khu N, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Bà thống nhất với yêu cầu của ông H, ngoài ra bà không yêu cầu bổ sung gì thêm.

Cháu Đặng Thị Quỳnh A và cháu Đặng Khánh N trình bày: Cháu Quỳnh A và cháu Nhật là con của ông H và bà H2 xác nhận từ nhỏ đã được sinh sống trên diện tích đang tranh chấp này, việc tranh chấp do bố mẹ hai cháu quyết định. Hai cháu cùng nhất trí với yêu cầu của ông H, ngoài ra không yêu cầu bổ sung gì.

Bà Nguyễn Thị L trình bày: Vợ chồng bà bán chung nhà đất cho ông H, bà P diện tích bốn phía và các lần trả tiền, viết giấy biên nhận ngày 06/01/1990 đúng như bà P trình bày. Năm làm giấy âm lịch hay dương lịch bà không nhớ rõ. Bà P là người đứng ra giao dịch và trả tiền mua nhà, đất cho vợ chồng bà, ông H không trả tiền lần nào. Nhưng do thời điểm năm 1989 – 1990 Nhà nước cấm việc mua, bán đất nên hai bên đã không ra chính quyền địa phương xác nhận vào giấy. Sau đó, có lần anh H đến nhà bà nhờ ông H6 chồng bà ký giấy nhượng lại đất và nhà ở giá tiền ít đi để nộp thuế chuyển nhượng ít. Do là chú cháu nên chồng bà ký giấy nhưng không đọc nội dung. Giấy này không phải do chồng bà viết mà do ông H chuẩn bị sẵn từ trước. Bà khẳng định ông H6 ký cả hai giấy bán nhà, đất, một giấy cho bà P và ông H, một giấy cho ông H riêng. Tuy nhiên, chồng bà đã ký giấy biên nhận gốc đề ngày 06/01/1990 trước giấy nhượng lại đất và nhà ở đề ngày 20/7/1989. Tại thời điểm vợ chồng bà bán nhà, đất thì bà H3 có tranh chấp đất với gia đình bà, hai bên đã tự thỏa thuận, không ra ủy ban thị trấn lần nào. Phần đất này nằm ngoài diện tích đất của nhà bà, diện tích bao nhiêu bà không nhớ rõ. Sau đó bà H3 lại bán cho bà P, ông H. Việc bà P, ông H cho bà Đ1 và con trai T2 như thế nào bà không biết. Chứng cứ để chứng minh việc anh H vào nhà nhờ chồng bà ký lại giấy nhượng bán nhà, đất là giấy cam đoan của chồng bà ngày 27/3/1998 tại ủy ban nhân dân thị trấn H. Đất đang tranh chấp hiện nay có tổng diện tích 133,4 m^2. Bà đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản của Tòa án, bà không có ý kiến thắc mắc hay bổ sung gì. Bà yêu cầu Tòa giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bà Lý Thị H3 trình bày: Năm 1990 bà bán cho ông H 2m đất mặt đường 1A cũ, liền kề đất nhà ông H6, với giá 2m là 600.000đồng. Lúc bán mẹ ông H đứng ra giao dịch hộ, ông H là người mua và trả tiền đất cho bà. Lúc bán bằng miệng, không làm giấy tờ. Sau một thời gian ngày 10/01/1990 âm lịch bà đã ký giấy biên nhận bán đất cho ông H, giấy đề ngày 10/01/1990 không phải đề ngày 10/9/1990 như bà P trình bày. Biên bản giải quyết của ủy ban thị trấn ngày 15/9/2001 ghi ngày 10/9/1990 là không đúng. Diện tích đất mua bán không Đ kể và đất lúc đó không có giá trị như bây giờ nên hai bên không đo cụ thể diện tích cho đến nay hai bên cha ra chính quyền địa phong làm thủ tục chuyển nhượng. Tại lời khai trước bà trình bày bán cho mẹ anh H là do bà nhớ nhầm, nay bà xin rút lại lời khai đó. Bà khẳng định không bán chung cho bà P, ông H. Bà bán riêng cho ông H. Ông H đã quản lý, sử dụng đất này và đất mua của ông H6 từ trước đến nay. Cách đây khoảng 2, 3 năm ông H1 chồng bà P có sang nhà bà đề nghị bà ký giấy chứng nhận bà bán chung 2m đất cho bà P, ông H. Bà đã bán và làm giấy tờ cho ông H năm 1990 rồi nên bà không đồng ý xác nhận cho ông H1, bà P. Bà bán dứt điểm đất cho ông H nay bà không muốn liên quan gì đến tranh chấp diện tích đất ông H mua của bà nữa. Bà đồng ý với kết quả thẩm định, định giá của Tòa án ngày 31/8/2011, không có ý kiến thắc mắc hay bổ sung gì. Bà yêu cầu Tòa giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Bản thân bà hiện nay sức khỏe yếu ốm thường xuyên nên bà yêu cầu được vắng mặt trong quá trình Tòa giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Quý Đ trình bày:

Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà P về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chú H đã được cấp từ năm 1994, 2013 theo đúng quy định pháp luật.

Tôi đồng ý việc bà P yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và ông H. Do việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa tôi và ông H như ông H trình bày là đúng vì tôi và ông H chỉ mới thực hiện việc chuyển nhượng trên giấy tờ, còn thực tế tôi chưa nhận tài sản. Nay bà P yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và xác nhận thay đổi chủ sử dụng đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/11/2015 tôi đồng ý.

Người đại diện theo Ủy quyền của ủy ban nhân dân Huyện H ông Cao Văn H4 trình bày: Giữ nguyên quan điểm như đã cung cấp tại biên bản ngày 06/9/2011 do ông H1 Văn Hùng - Phó chủ tịch UBND Huyện H đã cung cấp cụ thể là: Gia đình ông H đang quản lý, sử dụng nhà, đất tọa tại Khu A, thị trấn H từ trước năm 1993. Theo bản đồ giải thửa 299 gia đình ông H quản lý sử dụng diện tích 132m^2, trong đó: Có 67m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sổ E 0027803 năm 1994; 65 m^2 là đất lưu không hành lang đường quốc lộ 1A cũ đã được quy hoạch từ trước năm 2003. Từ năm 2004 đến nay diện tích đất lưu không không thuộc quy hoạch hành lang quốc lộ 1A cũ nữa. Nay đường 1A cũ là đường nội thị. Theo bản đồ địa chính lập năm 1996 gia đình ông H quản lý, sử dụng diện tích 156m ^{2}, tờ bản đồ số 21, thửa số 146. Lý do diện tích đất theo hai bản đồ giải thửa 299 và bản đồ địa chính năm 1996 có sự chênh lệch về diện tích là do sai số được phép trong đo đạc. Theo hiện trạng hiện nay gia đình ông H đang quản lý, sử dụng tổng diện tích 133,4m^2 đất đang tranh chấp là đúng, trong đó ông H nhận chuyển nhượng của ông H6, bà H3 có 67m^2 đất đã được cấp giấy, 66,4m^2 (đất lưu không) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải bà P quản lý, sử dụng.

Năm 2008 gia đình ông H xây ngôi nhà cấp 4 trên toàn bộ diện tích 67 m^2 đã được cấp giấy phép xây dựng, gia đình ông H không xây nhà trái phép. Nhà đất hiện nay gia đình ông H quản lý, sử dụng không vi phạm quy hoạch gì của chính quyền địa phương. Ngoài ra, phía đằng sau nhà vợ chồng ông H đang tạm sử dụng diện tích 7,25m^2 làm nhà kho chứa hàng là đất của UBND Huyện H đã được ủy ban thị trấn, ủy ban Huyện và các hộ gia đình, trong đó có gia đình ông H xác định tại biên bản về việc xác định diện tích đất giữa ủy ban với các hộ khu vực ngã tư đường 1A cũ ngày 31/3/2008 (Có trích đo địa chính khu đất kèm theo). UBND Huyện khẳng định 7,25 m^2 đất nằm ngoài diện tích nhà đất ông H6, bà L chuyển nhượng cho ông H năm 1989 – 1990. Khi nào ủy ban có yêu cầu thì gia đình ông H phải trả lại. Do diện tích đất này không liên quan đến nhà đất đang tranh chấp trong vụ án hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà P, ông H. Vì thế ủy ban huyện không có yêu cầu gì đối với diện tích đất này. Gia đình ông H được tiếp tục tạm sử dụng 7,25 m^2 đất này.

Ngoài ra ông Cao Văn H4 bổ sung thêm về phần diện tích đất lưu không mà gia đình ông H quản lý là 66,4m^2 không thuộc quy hoạch hành lang đường đô thị nên ngày 11/4/2013 UBND huyện H đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Quý H với tổng diện tích là 133,4m^2.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Quý H năm 1993 và năm 2013 đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật.

Toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có liên quan đang lưu giữ tại UBND Huyện H đã được cung cấp cho Tòa án nhân dân Huyện H để phục vụ quá trình giải quyết, không có bổ sung gì thêm.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện H ông Trình Tuấn A2 trình bày:

Thửa đất số 146, tờ bản đồ số 21, diện tích 133,4m^2 tọa tại Khu A, thị trấn H, Huyện H, tỉnh Lạng Sơn đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 423651, ngày 11/4/2013 cho ông Đặng Quý H theo đúng quy định của pháp luật. Ngày 22/9/2015, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm số 49/2012/DSPT, ngày 18/10/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn, tuy nhiên trong Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm, phần nơi nhận không gửi cho UBND thị trấn H, ngày 21/10/2015, ông Vũ Đức V, chủ tịch UBND thị trấn H chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Quý H và anh Đặng Quý Đ.

Sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên việc ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi nhận được Kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm số 49/2012/DSPT là trái với quy định của pháp luật.

Việc ông V chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Quý H và anh Đặng Quý Đ sau khi có Kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm số 49/2012/DSPT của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội là trái với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, cần xem xét việc ông Vũ Đức V không nhận được Kháng nghị giám đốc thẩm do Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội không gửi cho Ủy ban nhân dân thị trấn H.

Người đại diện theo ủy quyền của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Huyện H, tỉnh Lạng Sơn ông Phạm Thanh T4 trình bày:

Ngày 21/10/2015, Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai Huyện H, tỉnh Lạng Sơn tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng của ông Đặng Quý Đ bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BE 429651 do Uỷ ban nhân dân Huyện H cấp ngày 11/4/2013 cho ông Đặng Quý H; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Quý H và ông Đặng Quý Đ, Văn bản thỏa thuận xác nhận tài sản riêng của vợ chồng ông Đặng Quý Đ và bà Triệu Thị Thanh T5; Đơn xin miễn thuế chuyển nhượng, Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất và tờ khai thuế thu nhập cá nhân. Ngày 02/11/2015, sau khi kiểm tra hồ sơ thấy hợp lệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H đã xác nhận thay đổi về chủ sử dụng nhà đất vào trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BE 429651.

Lý do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai xác nhận, cũng như trước khi tiếp nhận giải quyết hồ sơ chuyển nhượng của ông Đặng Quý Đ, Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai không nhận được các bản Kháng nghị giám đốc thẩm của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội ngày 22/9/2015 đối với bản án

dân sự phúc thẩm số 49/2012/DSPT, ngày 18/10/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

Bà P yêu cầu hủy xác nhận chuyển đổi quyền sử dụng đất tại trang 3 GCNQSDĐ mang tên ông Đặng Quý H Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai đồng ý, vì ông H và anh Đ cũng yêu cầu hủy phần xác nhận đó.

Ông Vũ Đức V trình bày: Về việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng của UBND thị trấn H đã thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Trong quá trình chứng thực sau khi thấy đầy đủ các điều kiện để chứng thực ông đã thực hiện chứng thực theo quy định. Do khi đó ông không được biết đến quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao Hà Nội, vì UBND thị trấn không phải là các đương sự trong vụ án nên không được thông báo. Ngày 17/11/2015 UBND thị trấn mới được biết đến việc kháng nghị do bà P mang một bộ tất cả các hồ sơ liên quan đến. Khi thực hiện việc chứng thực đã căn cứ vào bản án dân sự phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn. Do ngoài bản án đó không còn văn bản nào khác. Sau đó đã nhận được đơn của bà P yêu cầu dừng việc xây dựng, UBND thị trấn H đã yêu cầu ông H dừng việc xây dựng lại. Bà P yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ông đã thực hiện chứng thực ông đồng ý, vì ông H và anh Đ cũng đã tự nguyện yêu cầu huỷ việc chuyển nhượng trên.

Quá trình giải quyết vụ án bà P, ông H đều yêu cầu những người làm chứng để bảo vệ quyền lợi cho mình. Bà P yêu cầu triệu tập người làm chứng: Ông T1, ông S, ông Q, ông D, ông T2, bà Đ1, bà S1, bà H5, bà Y.

Ông H yêu cầu triệu tập: Ông C, ông N1, ông Â, ông T2, ông N2, bà Đ1, bà D2, bà S1, bà D1. Tòa án đã tiến hành triệu tập người làm chứng để giải quyết theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bà Đ1, ông T2 không đến theo yêu cầu của bà P, ông H.

Ngày 31/8/2016 Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định gía tài sản. Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ, đã đo đạc thực tế và định giá tài sản, các đương sự đã thống nhất xác định được vị trí, hiện trạng nhà, đất đang tranh chấp như sau:

Về đất: Đất ông Nguyễn Duyên H6 và bà Lý Thị H3 đã chuyển nhượng năm 1989 – 1990 hiện nay có tổng diện tích 133,4 m^2, tọa tại Khu A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn có các phía tiếp giáp sau: Phía bắc giáp đất nhà ông Hà Huy B cạnh dài 21,41m; phía nam giáp đất nhà ông Nguyễn Thái S3 cạnh dài 19,51 m; phía tây giáp đường Chi Lăng quốc lộ 1A cũ cạnh dài 7,25m; phía đông giáp đất của UBND huyện H cạnh dài 6,26m. Đất tranh chấp thuộc thửa số 146, tờ bản đồ số 21, có tổng diện tích 143,3m^2. Đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sổ BE 429651 năm 2013 đứng tên ông Đặng Quý H.

Trong tổng diện tích đất tranh chấp có 7,3m^2 là đất của UBND huyện H có các cạnh là: Cạnh phía Bắc dài 0,87m; cạnh phía Nam dài 1,46m; cạnh phía Đông dài 6,26m; cạnh phía Tây dài 6,39m.

Tài sản trên đất: Có 01 nhà xây cấp 3, loại 1: Có hai phần xây: Xây năm 2008 nằm ở phần giữa nhà có 03 tầng, có diện tích mạt sàn 233,919m^2; phần xây 2015: Bên ngoài 05 tầng, có diện tích sàn 266,19m^2; phần ban công nhô ra 4 tầng, có diện tích sàn 28,68m^2; Phần 02 tầng mới xây trên 03 tầng nhà xây 2008,

diện tích sàn 155,946m^2; phần 5 tầng bên trong cùng thửa đất, diện tích sàn 38,369m^2.

Thiết bị vệ sinh: 03 bệ xí; 03 chậu rửa; 03 bộ vòi sen; 01 bình nóng lạnh; bán mái lợp tôn: 26,25m^2; sân lát gạch gốm đỏ 34,4m^2.

Tổng giá trị đất và tài sản trên đất tranh chấp là: 4.677.281.000đồng.

Tòa án đã tiến hành xác minh đối với ủy ban nhân dân thị trấn H về Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà P, ông H đang tranh chấp. Kết quả năm 1992 Ủy ban thị trấn đã chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là "giấy nhượng lại đất và hoa màu đề ngày 20/7/1989 giữa bên bán ông Nguyễn Duyên H6 (tức Nguyễn Duy H6) chuyển nhượng nhà và đất tọa tại Khu A, thị trấn Hcho bên mua là Đặng Quý H (tức Đặng Đức H) đã được xác nhận của ông H6 và ông H, xác nhận của trưởng khu ông Dương T5, cán bộ địa chính thị trấn ông Nguyễn Văn N1 là đúng. Có kèm theo giấy tờ gốc nhà đất của ông Lương Văn T3 chuyển nhượng lại cho ông H6. Sau đó, ông H đã thực hiện nộp lệ phí trước bạ chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại phiếu thu số 68 ngày 11/9/1992 của Ủy ban thị trấn H và đã có tên trong đăng ký kê khai sử dụng đối với toàn bộ diện tích đất trên khi lập bản đồ giải thửa 299 năm 1993, diện tích đất 132m^2. Năm 1994 ông H được UBND tỉnh Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp 67m^2, tờ bản đồ số 7, thửa số 18, số sổ E0027803 đứng tên ông Đặng Quý H. Diện tích 65m^2 còn lại là đất lưu không (theo kết quả thẩm định, định giá ngày 31/8/2011 của Hội đồng thẩm định, định giá diện tích đất lưu không là 66,4m^2) trước năm 2003 đất lưu không này thuộc quy hoạch đường quốc lộ 1A cũ, từ năm 2004 đến nay diện tích đất lưu không, không thuộc quy hoạch đường quốc lộ 1A cũ nữa. Nay đường 1A cũ là đường nội thị. Theo bản đồ địa chính năm 1996 diện tích ông H sử dụng là 156m^2 tờ bản đồ số 21, thửa số 146. Gia đình ông H quản lý, sử dụng từ trước năm 1993 cho đến nay, không phải bà P sử dụng. Theo hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông H6 và ông H thì bà P, ông H không mua chung hợp đồng chỉ thể hiện ông H mua. Mặt khác từ trước đến nay chưa lần nào Ủy ban thị trấn xác nhận vào bất cứ giấy tờ hay hợp đồng nào thể hiện ông H6 bán chung nhà đất cho hai chị em bà P, ông H. Tuy nhiên, đối với 02m đất của bà Lý Thị H3 chuyển nhượng cho ông H năm 1990, liền kề với mảnh đất mua của ông H6 năm 1989, đến nay bà H3 và ông H chưa làm thủ tục chứng thực, công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1995 hai chị em P, H có tranh chấp nhà đất mua của ông H6, bà H3. Ủy ban thị trấn giải quyết nhiều lần không thành, đã giao toàn bộ các văn bản giải quyết tại Ủy ban cho bà P. Nay Ủy ban thị trấn không giữ lại văn bản nào như bà trình bày trong quá trình Tòa giải quyết vụ án. Năm 2008 vợ chồng ông H xây ngôi nhà cấp 4 hiện nay trên toàn bộ đất mua của ông H6, bà H3. Diện tích 7,25m^2 đất phía sau nhà ông H đang tạm sử dụng làm kho chứa hàng là đất của UBND Huyện H. Đã được Ủy ban thị trấn, Ủy ban Huyện và các hộ gia đình có nhà đất giáp Ủy ban Huyện, trong đó có gia đình ông H xác định tại biên bản về việc xác định diện tích đất giữa ủy ban với các hộ khu vực ngã tư đường 1A cũ ngày 31/3/2008 (có trích đo địa chính khu đất kèm theo). Diện tích đất này nằm ngoài diện tích nhà đất ông H6, bà H3 chuyển nhượng năm 1989 – 1990, không liên quan đến diện

tích nhà đất tranh chấp. Quá trình gia đình ông H quản lý, sử dụng nhà đất này, không để ai lấn chiếm, không tặng cho hay bán cho ai. Nhà, đất gia đình ông H đang sử dụng nay không vi phạm quy hoạch gì.

Tòa án đã tiến hành xác minh đối với Văn phòng đăng ký đất đai huyện H về số liệu đo đạc qua 3 lần thẩm định tại chỗ. Kết quả Văn phòng đăng ký đất đai cho biết: Lần 1 tổng diện tích là 156m^2 được xác định theo bản đồ địa chính năm 1996, lần 2 đo theo hiện trạng thực tế hiện nay ông H đang sử dụng là 134,4m^2, lần 3 cũng đo theo hiện trạng thực tế hiện nay đất đang tranh chấp ông H đang sử dụng có tổng diện tích đất là 133,4 m^2 (trong đó 67m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 66,4m^2 đất lưu không), qua 3 lần số liệu đo có sự chênh lệch về diện tích tuy nhiên, sự chênh lệch này là sai số được phép trong đo đạc theo hướng dẫn số 205/HD-TNMT ngày 25/4/2006 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn về việc trích lục bản đồ địa chính, trích lục địa chính khu đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn. Về ranh giới của khu đất không thay đổi. Số liệu đo đạc lần thứ 3 là đúng với yêu cầu của vụ án.

Với nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 24/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Hữ Lũng, tỉnh Lạng Sơn Quyết định:

- Căn cứ khoản 14 Điều 26 các Điều 147, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ các điều 357; các Điều 122, 124, 405, 688, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 5 Luật đất đai năm 1987; Khoản 1 và 2 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993; Điều 49, 50, 105, 107 của Luật Đất đai năm 2003.

- Căn cứ khoản 3 Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án số: 10/2009/UBTVQH14 ngày 27 tháng 12 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Về trách nhiệm dân sự:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Hồng P công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất mua chung ghi ngày 06/01/1990; đòi quản lý và sử dụng 1/2 diện tích đất 239m2 (là 119,5m^2); yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1994 và cấp năm 2013; yêu cầu trả tiền mua đất chung theo giá thị trường; yêu cầu ông H thanh toán 02 gian nhà gỗ mà ông H chiếm đoạt; yêu cầu ông H phải bồi thường do không tiếp tục kinh doanh được từ ngày 13/7/1994 đến ngày 13/4/2018 là: 1.710.000.000đồng.

- Giao cho hộ ông Đặng Quý H tiếp tục được quản lý sử dụng toàn bộ diện tích đất 143,3m^2 đất thuộc thửa số 146, tờ bản đồ số 21, có tổng diện tích 143,3m2. Đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sổ BE 429651 năm 2013 đứng tên ông Đặng Quý H (có ghi các phía tiếp giáp, có sơ đồ kèm theo).

- Tạm giao diện tích 7,3m^2 đất cho hộ ông Đặng Quý H tiếp tục quản lý sử dụng. Khi nào Ủy ban nhân dân huyện H có yêu cầu hộ ông Đặng Quý H phải có trách nhiệm trả lại phần đất này (có ghi độ dài các cạnh, có sơ đồ kèm theo).

- Gia đình ông Đặng Quý H được tiếp tục được sử dụng, sở hữu nhà ở và công trình trên đất.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Hồng P với các yêu cầu sau:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Đặng Quý H và ông Đặng Quý Đ;

- Hủy nội dung xác nhận chuyển quyền sử dụng đất ngày 02/11/2015 tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Quý H với ông Đặng Quý Đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí vụ án và quyền kháng cáo.

Trong thời hạn luật định, nguyên đơn bà Đặng Hồng P kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng với lý do bản án không khách quan, cố ý làm trái, vi phạm điều 132 của Bộ luật Dân sự về về thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, xác định bản chất vụ án không chính xác vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đặng Hồng P trình bày: Giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị chuyển cơ quan điều tra để xử lý hành vi của ông V, ông H, bà H3. Ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đ ngày 21/10/2015 trong khi đã có Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm từ ngày 25/9/2015, đây là việc cố tình tẩu tán tài sản đang có tranh chấp. Đất của tôi khi mua bán có 239m^2, khi UBND tỉnh cấp sổ đỏ cho ông H chỉ còn có 67m^2 mà ông lại đi bán đất cho cháu Đ còn nhà thì như thế nào? Tại sao đất ở giữa thị trấn, trên đất có cả nhà mà chỉ bán có 500.000.000đồng trong khi định giá giá trị thực của nó cao hơn rất nhiều? Bà Đặng Hồng P đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh xem xét Quyết định hủy quyết định nhập vụ án của Tòa án nhân dân tối cao xét xử lại hai vụ án dân sự và hành chính.

Ông Đặng Quý H trình bày: Đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 24/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng. Đối với việc bà P yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông và anh Đặng Quý Đ vô hiệu ông đồng ý vì trên tế ông và anh Đ đã hủy hợp đồng này giữ nguyên hiện trạng nhà, đất đang có tranh chấp.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký: Đúng quy định của pháp luật; Tại phiên tòa bà P có yêu cầu thay đổi thẩm phán tuy nhiên không có căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 56 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng: Đã thực hiện đúng quy định của pháp luật;

Về việc giải quyết vụ án: Việc kháng cáo của bà Đặng Hồng P trong thời hạn luật định, kháng cáo hợp lệ được Tòa án chấp nhận. Xét nội dung kháng cáo bản án 05/2018/DS-ST ngày 24/4/2018 của TAND huyện Hữu Lũng. Bà P yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H vì cho rằng đất do bà và ông H mua chung. Bà P cung cấp tài liệu chứng cứ là giấy biên nhận năm 1990, trong giấy biên nhận có xác nhận của người làm chứng, còn ông H cho

rằng không có việc mua chung đất với bà P, ông H cung cấp cho Tòa án giấy nhượng lại đất và nhà năm 1989 của ông H6 cho ông H có xác nhận của chính quyền địa phương và xác nhận của những người làm chứng khẳng định việc ông H một mình mua đất. Trên cơ sở giấy chuyển nhượng ông H đi kê khai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, cùng một diện tích đất của ông H6 nhưng có 2 giấy chuyển nhượng đất nhưng khác nhau về thời gian và người nhận chuyển nhượng. Qua xem xét, thấy giấy biên nhận bà P cung cấp người mua không ký, giấy ông H cung cấp có đầy đủ chữ ký của người mua và người bán, có xác nhận của chính quyền địa phương.

Qua lời khai của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía bà P thấy có nhiều mâu thuẫn. Sau khi thụ lý lại do Quyết định giám đốc thẩm hủy về thì bà P có yêu cầu bổ sung hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H và anh Đ, hủy yêu cầu chỉnh lý đối với trang 3 của giấy chứng nhận.

Sau khi TAND tỉnh thụ lý phúc thẩm đối với bản án số 05/2018/DS-ST của TAND huyện H thì mới nhận được Quyết định giải quyết khiếu nại của Chánh án TAND cấp cao, nhận thấy đây là tình tiết mới. Khi giải quyết vụ án TAND huyện H không biết bà P có khiếu nại đến TAND cấp cao nên đã giải quyết vụ án. Nhưng Bản án dân sự số 05 chỉ nhận định yêu cầu của bà P về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà và ông H6 lập năm 1990 và yêu cầu ông H trả nhà, đất và bồi thường thiệt hại…xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H và anh Đ, hủy phần chỉnh lý biến động tại trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H. Khi Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định nhập vụ án nhưng trong quá trình giải quyết không nhận định về hành vi chứng thực của chủ tịch UBND huyện H, tại bản án số 05 của TAND huyện H đã hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H và anh Đ đồng thời hủy nội dung xác nhận tại trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó TAND huyện H đã giải quyết và chấp nhận yêu cầu của bà P. Do đó hành vi chứng thực hợp đồng chuyển nhượng không còn. Thấy rằng việc bà P kháng cáo là chưa có đủ căn cứ, lời khai của những người liên quan và người làm chứng có những nội dung mâu thuẫn. Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 24/4/2018 của TAND Huyện H, Lạng Sơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc xét xử vắng mặt người tham gia tố tụng: Phiên tòa ngày 30 tháng 8 năm 2018 là phiên tòa triệu tập lần thứ nhất. Các đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Nguyễn Thị L, đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H đã được triệu tập hợp lệ vắng mặt không có lý do, các đương sự khác có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử đã quyết định hoãn phiên tòa ngày 30/8/2018 và ấn định thời gian xét xử vào ngày 17/9/2018. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan và những người làm chứng theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật: Theo thông báo thụ lý vụ án được xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất. Qua quá trình giải quyết vụ án, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã thu thập được và yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Đặng Hồng P thấy rằng: Bà Đặng Hồng P yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa bà Đặng Hồng P và ông Nguyễn Duyên H6 vào ngày 06/01/1990, bà và ông Đặng Quý H mua chung 02m đất mặt đường với bà Lý Thị H3; yêu cầu vợ chồng ông H phải trả lại một nửa diện tích đất là 239 m^2 đã mua chung cho vợ chồng bà theo chiều dọc để hai bên cùng sử dụng có chiều rộng mặt đường quốc lộ 1A cũ 4,25m, mặt sau tiếp giáp Ủy ban nhân dân Huyện H là 04m, chiều sâu dài 29m; yêu cầu ông H phải bồi thường thiệt hại do bị chiếm đoạt nhà, đất bà không kinh doanh được, mất thu nhập từ 13/7/1994 đền ngày 13/4/2018 là: 285 tháng x 6.000.000đồng/tháng = 1.710.000.000đồng; yêu cầu ông H thanh toán tiền 02 gian nhà gỗ mà bà mua với gia đình ông H6 đã bị ông H chiếm đoạt từ ngày 13/7/1994; yêu cầu ông H trả tiền mua đất chung cho bà theo giá thị trường hiện nay vì khi làm hợp đồng ông H chưa thanh toán tiền cho bà là 800.000đồng. Ngoài ra theo đơn khởi kiện bổ sung và nội dung yêu cầu khởi kiện trong vụ án hành chính nhập vào bà P yêu cầu: Hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đặng Quý H đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn cấp năm 1994, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân Huyện H cấp năm 2013 nay đã chuyển nhượng cho Đặng Quý Đ; tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa ông Đặng Quý H và ông Đặng Quý Đ trái pháp luật. Do vụ án có yêu cầu khởi kiện bổ sung và nội dung yêu cầu khởi kiện trong vụ án hành chính nhập vào, nên cần xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất"* theo quy định tại khoản 14 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[3] Đối với Quyết định giải quyết khiếu nại số 23/2018/QĐ-GQKN ngày 24/4/2018 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội hủy Quyết định nhập vụ án số 01/2017/QĐST-NVA ngày 13/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn với lý do đối tượng bị kiện là là hành vi hành chính của UBND thị trấn H khi chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không phải quyết định cá biệt. Việc Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội hủy Quyết định nhập vụ án trên là do thủ tục tố tụng, không ảnh hưởng gì đến nội dung giải quyết vụ án.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án bà P và ông H đều khẳng định mình được mua đất của ông Nguyễn Duyên H6, bà P xuất trình giấy biên nhận đề ngày 06/01/1990 thể hiện ông H6 bán nhà, đất cho cả bà P và ông H. Bà P khai năm 1992, ông H đã lừa chồng bà lấy toàn bộ giấy tờ L quan đến việc mua bán nhà đất của ông H6. Nhưng bà vẫn có giấy tờ gốc là giấy biên nhận ngày 06/01/1990 để xuất trình cho Tòa án. Bà khẳng định giấy biên nhận này mới là căn cứ chứng minh việc mua bán nhà đất giữa bà và ông H6, ông H. Còn giấy ông H xuất trình là do ông H tự tạo ra bằng cách lừa bà Yên viết và ông H6 ký, giấy này còn viết sai tên đệm của ông H6 và ông H nên không có giá trị pháp lý.

Xét thấy, giấy biên nhận đề ngày 06/01/1990 thể hiện có sự giao dịch, mua bán nhà, đất. Nhưng người mua ông H không thừa nhận, không có xác nhận của chính quyền địa phương, không có chữ ký của người mua. Đồng thời, từ năm 1990 đến năm 1994 bà P và ông H1 cũng chưa lần nào ra chính quyền địa phương đăng ký kê khai về diện tích nhà, đất đã mua của ông H6. Xét về hình thức, giấy biên nhận này chỉ là ghi nhận lại về một sự việc đã qua, không phải là hợp đồng giao dịch mua bán nhà, đất, không được các bên công chứng, chứng thực tại chính quyền địa phương, những người làm chứng trong giấy biên nhận có lời khai không thống nhất do đó Hội đồng xét xử nhận thấy giấy biên nhận này không có cơ sở để chứng minh việc hai chị em bà P, ông H mua chung nhà, đất với ông H6. Trên thực tế, bà P để cho ông H quản lý, sử dụng từ năm 1989 đến nay, bà P không đưa ra được căn cứ chứng minh ông H đã lừa bà như thế nào.

[5] Ông H xuất trình giấy chuyển nhượng nhà, đất đề ngày 20/7/1989 có chính quyền địa phương xác nhận trên giấy này thể hiện ông H6 chỉ bán nhà, đất cho một mình ông H. Tại phiên tòa cũng như trong quá trình giải quyết vụ án ông H cho rằng khi mua bán nhà, đất là mẹ ông đứng ra giao dịch, ông là người trả tiền cho H6 đủ 1.700.000đồng. Để giảm nhẹ tiền thuế ông đã nhờ cô Y đem tiền trả ông H6 lần cuối và viết giấy chuyển nhượng nhà, đất với số tiền là 980.000đồngồng. Ông H6 đã đồng ý và ký giấy cho ông. Năm 1992, ông H6 đã cùng ông H ra chính quyền địa phương để nộp thuế và làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là căn cứ chứng minh có việc mua bán giữa ông H và ông H6.

[6] Tòa án nhân dân huyện Hữu Lũng đã tiến hành xác minh đối với ủy ban nhân dân thị trấn H về Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà P, ông H đang tranh chấp. Kết quả năm 1992 Ủy ban thị trấn đã chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là "giấy nhượng lại đất và hoa màu đề ngày 20/7/1989 giữa bên bán ông Nguyễn Duyên H6 (tức Nguyễn Duy H6) chuyển nhượng nhà và đất tọa tại Khu A, thị trấn H cho bên mua là Đặng Quý H (tức Đặng Đức H) đã được xác nhận của ông H6 và ông H, xác nhận của trưởng khu ông Dương Trọng, cán bộ địa chính thị trấn ông Nguyễn Văn N1 là đúng. Có kèm theo giấy tờ gốc nhà đất của ông Lương Văn T3 chuyển nhượng lại cho ông H6. Sau đó, ông H đã thực hiện nộp lệ phí trước bạ chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại phiếu thu số 68 ngày 11/9/1992 của Ủy ban thị trấn H và đã có tên trong đăng ký kê khai sử dụng đối với toàn bộ diện tích đất trên khi lập bản đồ giải thửa 299 năm 1993, diện tích đất 132m^2. Năm 1994 ông H được UBND tỉnh Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp 67m^2, tờ bản đồ số 7, thửa số 18, số sổ E0027803 đứng tên ông Đặng Quý H. Diện tích 65m^2 còn lại là đất lưu không (theo kết quả thẩm định, định giá ngày 31/8/2011 của Hội đồng thẩm định, định giá diện tích đất lưu không là 66,4m^2) trước năm 2003 đất lưu không này thuộc quy hoạch đường quốc lộ 1A cũ, từ năm 2004 đến nay diện tích đất lưu không, không thuộc quy hoạch đường quốc lộ 1A cũ nữa. Nay đường 1A cũ là đường nội thị. Theo bản đồ địa chính năm 1996 diện tích ông H sử dụng là 156m^2 tờ bản đồ số 21, thửa số 146. Gia đình ông H quản lý, sử dụng

từ trước năm 1993 cho đến nay, không phải bà P sử dụng. Theo hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông H6 và ông H thì bà P, ông H không mua chung hợp đồng chỉ thể hiện ông H mua. Mặt khác từ trước đến nay chưa lần nào Ủy ban thị trấn xác nhận vào bất cứ giấy tờ hay hợp đồng nào thể hiện ông H6 bán chung nhà đất cho hai chị em bà P, ông H.

[7] Đối với yêu cầu vợ chồng ông H phải bồi thường thiệt hại nhà, đất vợ chồng bà đã không được sử dụng do ông H sau khi làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chiếm giữ nhà, đất làm cho vợ chồng bà không tiếp tục kinh doanh được từ ngày 13/7/1994 đến ngày 13/4/2018 là 1.710.000.000đồng; yêu cầu bồi thường 02 gian nhà mua với ông H6 bị ông H chiếm đoạt và yêu cầu trả tiền mua đất chung theo giá thị trường. Do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ngày 06/01/1990 của bà P và ông H6 không được Tòa án chấp nhận nên không có căn cứ xem xét.

[8] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đặng Quý H và anh Đặng Quý Đ yêu cầu hủy hợp đồng này giữ nguyên hiện trạng nhà, đất đang có tranh chấp nên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST của TAND Huyện H đã hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H và anh Đ đồng thời hủy nội dung xác nhận tại trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó TAND Huyện H đã giải quyết và chấp nhận yêu cầu của bà P. Do đó hành vi chứng thực hợp đồng chuyển nhượng không còn.

[9] Với những căn cứ trên, Hội đồng xét xử thấy: Bản án sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của bà P đối với ông Đặng Quý H là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do vậy, không có căn cứ hủy bản án sơ thẩm theo đề nghị của bà Đặng Hồng P.

[10] Các yêu cầu của bà P đưa ra tại phiên tòa đã được Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ, đúng quy định của pháp luật và không có khiếu nại nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu của bà Đặng Hồng P không được chấp nhận nên bà Đặng Hồng P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2017 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Căn cứ khoản 14 Điều 26 các Điều 147, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 357; Điều 122, 124, 405, 688, 697 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 5 Luật đất đai năm 1987; Khoản 1 và 2 Điều 2 Luật đất đai năm 1993; Điều 49, 50, 105, 107 của Luật đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án số: 10/2009/UBTVQH14 ngày

27 tháng 12 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Hồng P . Vì không có căn cứ. Giữ nguyên bản án sơ thẩm, cụ thể:

1. Về trách nhiệm dân sự:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Hồng P công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất mua chung ghi ngày 06/01/1990; đòi quản lý và sử dụng 1/2 diện tích đất 239m2 (là 119,5m^2); yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1994 và cấp năm 2013; yêu cầu trả tiền mua đất chung theo giá thị trường; yêu cầu ông H thanh toán 02 gian nhà gỗ mà ông H chiếm đoạt; yêu cầu ông H phải bồi thường do không tiếp tục kinh doanh được từ ngày 13/7/1994 đến ngày 13/4/2018 là: 1.710.000.000đồng.

- Giao cho hộ ông Đặng Quý H tiếp tục được quản lý sử dụng toàn bộ diện tích đất 143,3m2 có các phía tiếp giáp:

+ Phía bắc giáp đất nhà ông Hà H6 Bộ cạnh dài 21, 41m ;

+ Phía nam giáp đất nhà ông Nguyễn Thái Sơn cạnh dài 19,51m ;

+ Phía tây giáp đường Chi Lăng quốc lộ 1A cũ cạnh dài 7,25m;

+ Phía đông giáp đất của UBND Huyện H cạnh dài 6,26m.

Đất thuộc thửa số 146, tờ bản đồ số 21, có tổng diện tích 143,3m2. Đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sổ BE 429651 năm 2013 đứng tên ông Đặng Quý H.

- Tạm giao diện tích 7,3m^2 đất cho hộ ông Đặng Quý H tiếp tục quản lý sử dụng. Khi nào Ủy ban nhân dân Huyện H có yêu cầu hộ ông Đặng Quý H phải có trách nhiệm trả lại phần đất này.

+ Cạnh phía Bắc dài 0,87m

+ Cạnh phía nam dài 1,46m

+ Cạnh phía đông dài 6,26m

+ Cạnh phía tây dài 6,39m

(Có sơ đồ kèm theo)

- Gia đình ông Đặng Quý H được tiếp tục được sử dụng, sở hữu nhà ở và công trình trên đất.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Hồng P với các yêu cầu sau:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Đặng Quý H và ông Đặng Quý Đ;

- Hủy nội dung xác nhận chuyển quyền sử dụng đất ngày 02/11/2015 tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Quý H với ông Đặng Quý Đ.

2. Về chi phí định giá: Buộc bà Đặng Hồng P phải chịu toàn bộ số tiền chi phí trong 4 lần định giá là 6.450.000đồng (sáu triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) Bà Đặng Hồng P đã nộp 4.700.000đồng (bốn triệu bảy trăm nghìn đồng). Buộc bà Đặng Hồng P phải hoàn trả cho ông Đặng Quý H số tiến tạm ứng chi phí định giá tài sản là 1.750.000đồng (một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải 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 thỏa thuận của các bên nH không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đặng Hồng P phải chịu là 63.300.000đồng (sáu mươi ba triệu ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự có giá ngạch để sung công quỹ Nhà nước. Xác nhận bà Đăng Hồng P đó nộp số tiền 5.000.0000đồng (năm triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001710 ngày 15/3/2010 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Bà Đặng Hồng P còn phải nộp tiếp là 58.300.000đồng (năm mươi tám triệu ba trăm nghìn đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đặng Hồng P phải chịu án phí phúc thẩm. Xác nhận bà P đã nộp 300.000đồng theo biên lai thu số AA/2012/04700 ngày 17/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Huyện H, tỉnh Lạng Sơn.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND Huyện H;
- Chi cục THADS Huyện H;
- Những người tham gia tố tụng;
- HCTP; P. KTNV&THA;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Lộc Sơn Thái