

Bản án số: 309/2019/DS-PT

Ngày: 18/10/2019

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Đặng Mạnh Cẩm Yên**

Các Thẩm phán: Ông **Đỗ Minh Hoàng**

Ông **Vũ Toàn Giang**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thanh Hà** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà **Nguyễn Mai Thanh** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 18 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 168/2019/DSPT ngày 09/5/2019 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2018/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Hà Nội bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 235/2019/QĐ-PT ngày 19/7/2019, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 305/QĐ-PT ngày 12/8/2019, Thông báo mở lại phiên tòa số 968/2019/TB-TA ngày 01 tháng 10 năm 2019 giữa:

- Nguyên đơn: Ông Trương Đ Q, sinh năm 1939, trú tại: Số 710A đường B, phường BĐ, quận H, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Trương HA, sinh năm 1975, trú tại: Số 710 đường B, phường BĐ, quận H, thành phố Hà Nội

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn VH, sinh năm 1965, trú tại: Số 08, ngách 325/45, phố K, tổ 14B, phường T, quận H, thành phố Hà Nội

2. Ông Nguyễn MH, sinh năm 1974, trú tại: Số 08, ngách 325/45, phố K, tổ 14B, phường T, quận H, TP Hà Nội.

3. Ông Nguyễn MC, sinh năm 1963, trú tại: Số 72H1, khu tập thể NCT, phường PH, quận H, TP Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Cg: Bà Nguyễn T B, sinh năm 1956, trú tại: Số 01B, ngách 325/45, phố K, tổ 14B, phường T, quận H, thành phố Hà Nội

4. Ông Lê KT, sinh năm 1962, trú tại: Số 10A, phố Đ, phường P, quận Đ, thành phố Hà Nội

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn TH, sinh năm 1946, trú tại: Thôn Cổ Châu, xã Nam Phong, huyện P, thành phố Hà Nội

2. Bà Nguyễn TN, sinh năm 1967, trú tại: Số 08, ngách 325/45, phố K, tổ 14B, phường T, quận H, thành phố Hà Nội

3. Bà Vũ NL, sinh năm 1974, trú tại: Số 06, ngách 325/45, phố K, tổ 14B, phường T, quận H, thành phố Hà Nội

4. Bà Lê T B N, sinh năm 1965, trú tại: Số 72H1, khu tập thể NCT, phường PH, quận H, TP Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền bà Ngọc: Bà Nguyễn T B, sinh năm 1956, trú tại: Số 01B, ngách 325/45, phố K, tổ 14B, phường T, quận H, thành phố Hà Nội

5. Chị Nguyễn TN Hà, sinh năm 1993, trú tại: Số 08, ngách 325/45, phố K, tổ 14B, phường T, quận H, TP Hà Nội

6. Cháu Nguyễn V HM, sinh năm 2001, trú tại: Số 06, ngách 325/45, phố K, tổ 14B, phường T, quận H, Hà Nội

7. Cháu Nguyễn Vũ NH, sinh năm 2010, trú tại: Số 06, ngách 325/45, phố K, tổ 14B, phường T, quận H, Hà Nội

Cháu Hà do bố mẹ là Ông H, bà L đại diện theo pháp luật

8. Ông Đỗ Đ L, sinh năm 1951

9. Bà Nguyễn T B, sinh năm 1956

10. Anh Đỗ AT, sinh năm 1985

11. Chị Đỗ T TH, sinh năm 1986

12. Cháu Đỗ TL, sinh năm 2011

Cháu L do bố mẹ là anh T, chị Hg đại diện theo pháp luật.

13. Chị Đỗ T Lh, sinh năm 1979

14. Anh Tổng C G, sinh năm 1976

15. Cháu Tổng M Đ, sinh năm 2002

Cháu Đức do bố mẹ là anh G, Chị Lh đại diện theo pháp luật

Cùng trú tại: Số 01B, ngách 325/45, phố K, tổ 14B, phường T, quận H, thành phố Hà Nội

Người kháng cáo: Ông Trương Đ Q là nguyên đơn trong vụ án, ông Trương HA là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/KNPT-VKS-DS ngày 11/12/2018 của Viện kiểm sát nhân dân quận H.

Tại phiên tòa có mặt: Ông Trương Đ Q, anh Trương HA, ông Nguyễn VH, ông Nguyễn MH, bà Nguyễn T B, ông Lê KT, bà Nguyễn TN.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/9/2008, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Trương Đ Q trình bày :

Ngày 26/10/1988 ông và ông Hà ĐH có mua chung 01 ngôi nhà lá khoảng 13m² của bà Lê T MH, trú tại số 87 tổ 13 phường T, quận H, thành phố Hà Nội (nay là số 121/69A phố K, quận H, thành phố Hà Nội). Ngôi nhà lá nói trên có vị trí phía Tây giáp ngõ đi, phía Bắc giáp nhà ông Hách (ông Hách chuyển nhượng cho ông Nhã), phía Đông và phía Nam giáp ao HTX Nông nghiệp TL, quận H, thành phố Hà Nội. Thực tế, ngôi nhà lá khoảng 13m² nằm trên diện tích 120m² đất. Ông và ông H góp tiền mua chung diện tích nhà đất nói trên gồm 13m² nhà lá trên 120m² đất.

Sau đó ông Hà ĐH không có nhu cầu sử dụng đất nên chuyển nhượng diện tích nhà và đất nói trên cho ông vào tháng 9 năm 1990, sau đó ông đã phá ngôi nhà lá đó đi để xây 01 ngôi nhà cấp 4, hai gian, mái lợp ngói, tường gạch cùng công trình phụ nằm trên diện tích đất nói trên gồm nhà tắm, nhà vệ sinh và bếp. Các ông không có sự phân định quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cụ thể.

Việc mua bán giữa ông và ông H với bà Hn được lập thành 02 bản. Trong đó, có 01 bản có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường T do ông Phạm Văn Hùng, ủy viên thư ký ký tên và có dấu; 01 bản có xác nhận của hàng xóm gồm 03 người: ông Phạm M K, ông Hồ V B, ông Nguyễn T T. Diện tích nhà đất đang tranh chấp nằm trên thửa đất số 160, 161, 111 tờ bản đồ số 6I-III-30 lập năm 1997.

Bà Hn chuyển nhượng diện tích đất và nhà cho ông và ông H với giá là 14 chỉ vàng. Sau đó ông mua lại toàn bộ diện tích của ông H vào tháng 9/1990 với giá 14 chỉ vàng để sử dụng và sở hữu toàn bộ diện tích nhà đất nói trên. Các ông chưa kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất vì chưa có chủ trương của Nhà nước về việc cấp Sổ đỏ. Sau khi mua lại toàn bộ diện tích nhà đất, năm 1990 ông đã phá bỏ nhà lá cũ và xây dựng nhà như trình bày ở trên. Đến năm 1992 ông mới làm tờ khai nộp thuế đất theo mẫu của chi cục thuế. Và từ đó đến năm 1996 ông vẫn nộp thuế đầy đủ theo quy định.

Vì ông H nhượng lại diện tích nhà đất mua chung với ông và các ông là bạn thân rất tin nhau nên không viết giấy chuyển nhượng mà thỏa thuận với nhau chỉ gạch tên ông H trong giấy xin chuyển nhượng nhà và giấy xin chuyển nhượng nhà. Ông không còn giấy tờ nào khác ngoài hai giấy tờ nói trên. Theo ông diện tích nhà đất đang tranh chấp không nằm trong quy hoạch của Nhà nước vì ông chưa nhận được thông báo nào từ cơ quan Nhà nước. Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải

quyết những vấn đề sau đây: yêu cầu các bị đơn gồm ông Nguyễn VH, ông Nguyễn MH, ông Nguyễn K T, ông Nguyễn MC trả lại nguyên trạng ngôi nhà ngói 2 gian cấp 4 cùng toàn bộ công trình trên 120 m² đất ở thuộc thửa đất vị trí 4/3 theo tờ khai nộp thuế đất năm 1992 - thửa đất số 52 tờ bản đồ số 4 khu LT (lập năm 1959) gồm các thửa đất tại số 161, 111, 160 tờ bản đồ số 6 I - III - 30 (lập năm 1997). Yêu cầu mỗi hộ gia đình bồi thường cho ông 96.000.000 đồng do ở trái phép trên đất của ông 20 năm.

Theo bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bị đơn ông Nguyễn VH trình bày:

Ngày 11 tháng 9 năm 1997, vợ chồng ông có mua diện tích đất tại địa chỉ: Số 8, tổ 14b, phường T, quận H, thành phố Hà Nội của ông V ĐL và vợ là bà Trần T H (năm sinh của vợ chồng ông L và bà H ông không nhớ nhưng ông biết cả hai vợ chồng ông bà ấy công tác tại Tổng công ty may Chiến Thắng). Diện tích ông mua là 32,67m² có giấy tờ mua bán viết tay đứng tên Nguyễn VH. Thời điểm mua bán đó không có tên của bà Ng vợ ông vì bà Ng chưa có chứng minh thư nhân dân và hộ khẩu. Để tránh phiền hà nên chỉ có ông đứng tên mua bán với ông L, bà H. Vợ chồng ông mua trực tiếp diện tích đất này của ông L bà H với giá 50.220.000 đồng tương đương với khoảng 8 chỉ vàng 999. Khi mua vợ chồng ông không làm thủ tục mua bán theo quy định của nhà nước vì chủ trước là ông L, bà H cũng không làm thủ tục mua bán theo quy định của nhà nước. Ông biết rằng việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông lại bà H là chưa hợp pháp và chưa đúng với quy định của pháp luật.

Ông L và bà H mua lại diện tích đất đó của bạn ông bà là bà Nguyễn TH. Hiện nay ông không biết bà H đang sinh sống ở đâu và bao nhiêu tuổi nhưng ông biết số chứng minh thư của bà H là 1105120 (không biết nơi cấp chính xác nhưng theo giấy chuyển nhượng quyền sở hữu nhà giữa ông Hà ĐH với bà H thì nơi cấp chứng minh thư tại xã Sơn Đồng, huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Sơn Bình).

Ông chỉ nghe nói diện tích đất này là của bà H mua lại của ông H. Theo giấy tờ mua bán thì ông Hà ĐH số chứng minh thư 01008808 cấp ngày 08 tháng 6 năm 1978 tại thành phố Hà Nội có hộ khẩu thường trú tại số 138 tập thể Máy Đền CD, quận HK, thành phố Hà Nội. Nơi công tác của ông H là Vụ kế hoạch Bộ Công nghiệp nặng.

Vợ chồng ông chỉ biết nguồn gốc diện tích đất mua bán như đã trình bày trên. Hiện nay vợ chồng ông sống cùng con gái trên thửa đất này. Nay ông Trương Đ Q khởi kiện vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, ông không biết ông Trương Đ Q là ai và có liên quan như thế nào đối với diện tích đất này. Nếu ông Trương Đ Q chứng

minh được quyền sử dụng đất hợp pháp của mình thì vợ chồng ông sẽ xem xét và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Tại biên bản lấy lời khai và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bị đơn ông Nguyễn MH trình bày :*

Ngày 30 tháng 12 năm 2001, vợ chồng ông có mua diện tích đất 36m² tờ bản đồ số G1-III-30 số nhà 6, tổ 14 b, phường T, quận H, thành phố Hà Nội của ông Trần Đ D và bà Từ HG. Hộ khẩu của ông D bà G ở tại số 6 phố Hàng Muối, quận HK, thành phố Hà Nội với giá 208.000.000 đồng (thanh toán bằng tiền mặt), sổ chứng minh thư của ông D là 011432585 và sổ hộ khẩu là 038859. Trên đất có nhà mái bằng 01 tầng và 01 tum (diện tích mặt bằng xây dựng nhà là 36m², diện tích sử dụng mặt sân là hơn 50m²). Theo giấy tờ khi chuyển nhượng thì ông D và bà G mua lại diện tích nhà ở này của ông Nguyễn K V ở số 3 phố Thanh Nhân, quận H, thành phố Hà Nội. (Sổ chứng minh thư của ông V là 010175516, sổ hộ khẩu là 68 8868) vào ngày 02 tháng 1 năm 2001.

Vợ chồng ông không làm thủ tục mua bán theo quy định của nhà nước vì chủ trước là ông D bà G cũng không làm thủ tục mua bán nhà theo quy định của pháp luật mà chỉ có giấy tờ viết tay, việc mua bán của vợ chồng ông bà là ngay thẳng nhưng chưa thực hiện các quy định của pháp luật về việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo giấy tờ mua bán viết tay thì ông V mua lại diện tích nhà đất này của ông Phạm H H có địa chỉ 304 b18 tập thể Bưu Điện, Hai Bà Trưng, Hà Nội. Việc mua bán giữa ông V và ông Hải diễn ra vào ngày 12 tháng 9 năm 1999. Khi ông V mua của ông Hải chỉ có nhà cấp 4 trên diện tích 36m². Sau đó ông V mới xây nhà trên diện tích bán cho vợ chồng ông. Sau đó vợ chồng ông đã xây thêm một Tum và làm lồng sắt như hiện trạng bây giờ. Theo giấy tờ mua bán viết tay mà ông đang lưu giữ thì ông Hải mua của bà Nguyễn TH, việc giao dịch mua bán giữa ông Hải và bà H diễn ra vào ngày 14 tháng 3 năm 1996 và chỉ có giấy tờ viết tay.

Tất cả những giao dịch mua bán trên đều chỉ có giấy tờ viết tay. Duy nhất chỉ có bản photo giấy tờ mua bán giữa bà H và ông Hà ĐH. Việc mua bán giữa bà H và ông H diễn ra vào khoảng năm 1990.

Tại thời điểm mua bán năm 2001 thì diện tích mua bán giữa ông và ông D đã được ông tìm hiểu không nằm trong quy hoạch hoặc diện giải tỏa của nhà nước. Tuy nhiên hiện nay khi kê khai thủ tục nhà đất với Ủy ban nhân dân phường T thì được thông báo diện tích nhà đất này nằm trong tổng diện tích 19.000 m² đất của tiểu thủ công nghiệp quận H nhưng không nằm trong diện tích quy hoạch hoặc giải tỏa của nhà nước trong thời điểm này.

Năm 2006 vợ chồng ông được Ủy ban nhân dân phường T thông báo và hòa giải bằng biên bản về sự việc tranh chấp quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông Trương Đ Q đối với các hộ gia đình đang sinh sống trên diện tích đất có tranh chấp. Vợ chồng ông yêu cầu Ông Q chứng minh được quyền sử dụng đất hợp pháp của mình. Nay ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ông bà nhận giám hộ cho hai con của là Nguyễn V HM sinh năm 1991 và Nguyễn Vũ NH sinh năm 2010 .

**Tại bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bị đơn ông Lê KT trình bày:*

Ông có mua một căn nhà trên diện tích đất có kích thước 7,8m x 3,4m của bà Nhâm T T H có địa chỉ tại Số 1, ngách 325/45, phố K, tổ 14B , phường T, quận H, thành phố Hà Nội với giá 416.000.000 đồng vào ngày 16/02/2004. Khi mua có tổ trưởng dân phố cùng toàn bộ các hộ liền kề xung quanh ký và có gửi toàn bộ hồ sơ ra phường T nộp thuế đất đầy đủ. Khi mua xong ông cũng không còn tiền để sửa nhà nên ông và gia đình dọn đến ở một thời gian thì có ông Trương Đ Q đi cùng một số thanh niên côn đồ nhận là nhà của Ông Q và đuổi gia đình ông ra khỏi nhà đồng thời dọa đâm chém. Ông Q tự ý khóa cửa nhà không cho gia đình ông vào. Từ đó đến nay gia đình ông không ở đó nữa. Ông có làm đơn trình báo ra công an phường nhưng hiện nay chưa được giải quyết. Nay ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật để trả lại nhà đất cho gia đình ông.

**Tại biên bản lấy lời khai và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bị đơn ông Nguyễn MC trình bày:*

Ông có mua diện tích nhà đất tại tờ bản đồ số III – thửa đất ông không nhớ - diện tích 40m², trên đất có nhà xây 03 tầng 01 tum kiên cố của vợ chồng ông Nguyễn VH và bà Trịnh KC vào ngày 20/4/2004 với giá 800.000.000 đồng. Khi mua có giấy tờ viết tay; sau khi mua vợ chồng ông có sửa chữa lại nhà hết 120.000.000 đồng vào năm 2008. Ông có đóng thuế đất ở đến năm 2006 sau đó thì không thấy ai đến thu nữa. Diện tích nhà đất này hiện ông cho anh họ là Đỗ Đ L sinh năm 1951 ở nhờ khoảng hơn 06 tháng. Gia đình Ông Đỗ Đ L và vợ là Nguyễn T B là anh chị họ của ông. Do là chị em, hai gia đình thường xuyên qua lại thân tình nên năm 2009 gia đình bà B có ý hỏi vợ chồng ông cho ở nhờ. Cũng vì gia đình ông ít người, không có người trông coi nhà nên vợ chồng ông đã đồng ý. Hiện gia đình bà B và con đang ở tại nhà đất trên. Nhà đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông được biết vợ chồng ông Hc, bà Ch mua ngôi nhà này của vợ chồng ông D, bà Hoa. Khi mua vợ chồng ông Hc khẳng định với ông nhà đất không nằm trong diện giải tỏa hay giải phóng mặt bằng. Việc mua bán của vợ chồng ông là ngay thẳng, nhà mua là tài sản chung của hai vợ chồng ông, do vợ ông là bà Lê T B N bận

công việc nên ông đứng tên mua một mình. Nay Ông Q khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông trả lại diện tích đất này là không đúng quy định của pháp luật, tuy nhiên vợ chồng ông bà sẵn sàng hòa giải với Ông Q trên cơ sở pháp luật.

**Tại biên bản lấy lời khai và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn TH trình bày:*

Bà và ông Trương Đ Q chung sống với nhau từ năm 1982 cho đến năm 1995 hoặc năm 1996, bà không nhớ rõ. Ông bà không có đăng ký kết hôn nhưng có một con chung sinh năm 1989 và đã mất cuối năm 1989. Lúc bà và Ông Q chung sống với nhau, Ông Q đã có vợ và có con chung.

Theo bà biết nguồn gốc diện tích đất 120m² tại số 14b phường T, quận H, thành phố Hà Nội có nguồn gốc của ông Trương Đ Q và ông Hà ĐH. Việc Ông Q và ông H mua của ai và vào thời gian nào bà không biết bà chỉ biết rằng ông H Ông Q mua mỗi người 60m² không có mốc giới phân định giữa đất của ông H với Ông Q, trên toàn bộ diện tích có một gian nhà cấp 4 bà và Ông Q có ở tại đó từ năm 1988, khi ở đó bà có tôn tạo và nâng cấp diện tích đó và xây tường bao quanh. Năm 1988 ông Hà ĐH có bán lại ½ diện tích của 120m² cho bà, giữa bà và ông H có lập giấy viết tay với nhau, giao dịch mua bán bằng tiền mặt và ông H đã nhận đủ tiền, ông bà không ghi giá trị chuyển nhượng là bao nhiêu mà chỉ thoả thuận với nhau là ông Hải đã nhận đủ tiền bán đất, giá tiền cụ thể bao nhiêu bà không nhớ. Ngoài giấy chuyển nhượng quyền sở hữu nhà đất mà bà nộp cho Tòa án, bà không có bất cứ một giấy tờ nào khác liên quan đến việc mua bán này. Sau khi nhận được tiền ông H cứ khất lần viết giấy chuyển nhượng đến năm 1990 sau khi bà giục thì ông H mới tự tay viết giấy cho bà. Việc mua bán phần diện tích của ông H, Ông Q bà không biết gì, bà cũng không nói cho Ông Q biết và cũng không ra cơ quan chính quyền để làm thủ tục sang tên vì bà nghĩ đơn giản chỉ giấy viết tay là đủ chứng minh đất đã mua là của bà và thời điểm đó xung quanh hàng xóm chỉ mua bán bằng giấy tờ viết tay.

Năm 1997 bà và Ông Q chấm dứt việc quan hệ vợ chồng, bà về thôn Cổ Châu, xã Nam Phong, huyện P ở còn Ông Q ở với vợ cả. Cũng năm 1997 bà đã bán 60m² đất của mình mua của ông H cho hai người mỗi người 30m² được 8 cây vàng. Do thời gian lâu rồi nên bà không nhớ tên người mua còn 60m² đất của Ông Q bà để cho người khác trông nom (phần diện tích của Ông Q và ông H không có phân định nên bà bán 60m² trên diện tích 120m² không rõ là của Ông Q hay ông H). Sau khi bán xong bà không còn liên hệ gì với những người mua đất và không liên quan đến mảnh đất trên.

Nay ông Trương Đ Q khởi kiện đòi lại phần diện tích của những người đang sống tại đó thì bà đề nghị Tòa án không triệu tập bà nữa vì bà không liên quan đến mảnh đất và những người sống trên mảnh đất này nữa. Bà cũng đề nghị Tòa án giải

quyết theo quy định của pháp luật. Bà có nộp cho Tòa án một bản giấy chuyển nhượng quyền sở hữu nhà đất giữa bà và ông H là bản photo được photo lại từ bản photo bà cất giữ cẩn thận, bà không có bản chính để cung cấp cho Tòa án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Đỗ Đ L, bà Nguyễn T B, Anh Đỗ AT, Chị Đỗ T TH trình bày: Đối với tài sản đang tranh chấp tại nhà số 1B , ngách 325/45 K N, tổ 14 B, phường T , quận H, thành phố Hà Nội, ông bà về ở nhờ của gia đình ông Nguyễn MC và đăng ký hộ khẩu thường trú từ năm 2009. Ông bà và anh chị chỉ biết ở nhờ, nay ông Trương Đ Q khởi kiện ông bà chỉ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án sơ thẩm số 41/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân quận H đã quyết định:

- Căn cứ khoản 9 điều 26 , điểm a khoản 1 điều 35 , điểm a khoản 1 điều 39 khoản 16 điều 70 ,điều 166 , điểm b khoản 3 điều 192 , khoản 1 điều 207, điều 220, điều 227, điều 228 , điều 235 điều 266 , điều 273 , điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Căn cứ điều 95 ,điều 96 , điều 107, điểm b khoản 2 điều 203, Luật Đất đai .
- Căn cứ khoản 2 điều 119 Bộ luật Dân sự .
- Căn cứ khoản 1 điều 73 Luật Hôn nhân gia đình .
- Khoản 3 điều 2 - Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ Về ổn định, lệ phí Tòa án.
- Khoản 1 điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

- Xử:

- Chưa chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Trương Đ Q đối với ông Nguyễn VH, ông Nguyễn MH, ông Nguyễn MC, ông Lê KT .

- Ông Trương Đ Q được quyền khởi kiện lại sau khi xác định được ranh giới đất đó mua lại của ông Hà ĐH .

- Về tiền chi phí định giá: Đại diện nguyên đơn xin chịu toàn bộ, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Tòa không xét.

Bác các yêu cầu khác của các đương sự .

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với bản án sơ thẩm, ngày 05/12/2018 ông Trương Đ Q là nguyên đơn và đại diện theo quyền của Ông Q là ông Trương HA đã có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 11/12/2018 Viện kiểm sát nhân dân quận H có

quyết định số 01/KNPT-VKS-DS ngày 11/12/2018 kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm để giải quyết, xét xử lại.

Quá trình tố tụng tại cấp phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên kháng cáo và không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ nào khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cho rằng việc kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ, bản án sơ thẩm xét xử là đúng pháp luật, nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa có ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng; các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật;

- Đơn kháng cáo của Ông Q trong thời hạn và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ;

- Về nội dung kháng cáo: Sau khi phân tích nội dung vụ án, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận H hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân quận H để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Đơn kháng cáo và biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của Ông Q nộp trong hạn luật định nên hợp lệ.

Một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên căn cứ và khoản 2 Điều 296 Hội đồng Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

Ông Trương Đ Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, xuất trình thêm một số tài liệu, chứng cứ khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân quận H kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại nên Hội đồng xét xử xem xét các vấn đề sau:

1. Về tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân quận H đã đưa những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng gồm: Bà Nguyễn TH là người chuyển nhượng các thửa đất đang có tranh chấp, bà Nguyễn TN, chị Nguyễn TN Hà là vợ, con ông Nguyễn VH – Bị đơn, bà Vũ NL, cháu Nguyễn V HM, Nguyễn Vũ

NH là vợ, con ông Nguyễn MH – Bị đơn, bà Lê T B N là vợ ông Nguyễn MC – Bị đơn, Ông Đỗ Đ L, bà Nguyễn T B, Anh Đỗ AT, Chị Đỗ T TH, Cháu Đỗ TL, Chị Đỗ T Lh, anh Tống C G, cháu Tống M Đ là những người sinh sống trên địa chỉ đất đang tranh chấp là số 1B, ngách 325/45, phố K, tổ 14B, phường T, quận H, thành phố Hà Nội đồng thời tiến hành thu thập các tài liệu chứng cứ và lấy lời khai của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tuy nhiên, theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai của nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan hiện đang sinh sống, sử dụng nhà, đất thì các thửa đất đang có tranh chấp đã được mua bán, chuyển nhượng qua rất nhiều người, việc mua bán đều chỉ có giấy tờ viết tay, vì vậy cần phải đưa thêm những người liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng các thửa đất tranh chấp vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: bà Lê Thị Minh Hiền, ông V ĐL và vợ là bà Trần T H, ông Phạm H H , ông Nguyễn K V và vợ là bà Nguyễn Thanh Thủy, ông Trần Đ D và vợ là bà Từ Hồng Giám, ông Lê Mạnh Tường và vợ là bà Đinh Thị Châu Loan, bà Nhâm Thị Thuý Hoa và chồng là ông Nguyễn Huy Long, ông Nguyễn VH và vợ là Trịnh KC, ông Đào Tiến Dũng. Thời điểm mua bán đất Ông Q đã kết hôn với bà Hoàng Thị Kim Loan, nên phải đưa bà L vào tham gia tố tụng, ông Hà ĐH là người mua chung đất với ông Trương Đ Q đã chết, nên phải đưa những người thừa kế quyền nghĩa vụ của ông H là bà Nguyễn Thị Thành vợ ông H và các con ông H vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Việc mua bán giữa Ông Q, ông H có xác nhận của UBND phường T mặt khác các thửa đất đang có tranh chấp có một phần diện tích nằm trong tổng diện tích 19.000 m² đất của tiểu thủ công nghiệp quận H do đó cần thiết phải đưa UBND quận H, UBND phường T tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Như vậy, việc Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm đưa thiếu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng, không tiến hành thu thập chứng cứ, lấy lời khai của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Về áp dụng pháp luật:

Tòa án nhân dân quận H đã căn cứ vào Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, Luật Đất đai 2013, 2015 Bộ luật Dân sự, Luật Hôn nhân gia đình 2014 để giải quyết, xét xử vụ án và quyết định: chưa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nguyên đơn có quyền khởi kiện lại sau khi đã xác định được ranh giới đất đã mua lại của ông Hà ĐH. Tuy nhiên hợp đồng mua bán giữa ông Trương Đ Q và ông Nguyễn Đình Hải với bà Lê Thị Minh Hiền đề ngày 26/10/1988 và việc mua bán giữa Ông

Q và ông H theo lời khai của Ông Q là thời điểm tháng 9/1990 do vậy phải áp dụng Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991 để giải quyết vụ án về mặt nội dung là hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H Ông Q, ông H và giữa ông H với Ông Q. Như vậy việc Tòa án nhân dân quận H áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án là chưa chính xác ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự.

3. Về nội dung:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai của Ông Q nguyên đơn, vợ chồng ông Hà ĐH là người mua đất cùng với Ông Q: Ông H và bà Th đều khẳng định ông H và Ông Q là bạn thân thiết nên năm 1988, ông và Ông Q có mua chung mảnh đất của bà Lê T MH có diện tích là 120m² tại địa chỉ số 14 phường T, quận H, thành phố Hà Nội. Ông và Ông Q có góp chung số tiền bằng nhau và cùng mua chung mỗi người một nửa là 60m², việc giao tiền mua đất là do Ông Q và bà Th giao, việc mua bán có xác nhận của UBND phường T ngày 14/11/1988. Sau đó vợ chồng ông H, bà Th đã nhượng lại 60m² cho Ông Q vào tháng 9/1990, ông H là người giao dịch, bà Th là người nhận tiền bán (BL345). Đối với việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông H và bà H, tại các lời khai của mình bà Th là vợ ông H khẳng định, bà xác nhận giấy chuyển nhượng nhà đất đề ngày 25/9/1990 chữ viết là của ông H, nhưng bà được biết chồng bà không bán nhà đất cho bà Nguyễn TH, mà chỉ bán cho ông Trương Đ Q, việc viết giấy chuyển nhượng nhà đất chỉ để tạo điều kiện cho bà H được đăng ký tạm trú. Giấy chuyển nhượng nhà đất giữa ông H, bà H không có xác nhận của UBND phường T, không ghi giá mà giá do hai bên thỏa thuận. Bà H chỉ cung cấp cho Tòa án bản photo, bà khai là bà photo từ bản photo bà cất giữ cẩn thận chứ không có bản chính. Tuy nhiên Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm chưa xác minh, làm rõ giấy chuyển nhượng giữa ông H và bà H có giá trị pháp lý hay không, việc chuyển nhượng 60m² đất của ông H cho bà H được giao dịch trước hay sau việc chuyển nhượng 60m² đất của ông H cho Ông Q, bà H có quyền chuyển nhượng đất cho người khác hay không, bà H nhận chuyển nhượng của ông H ở vị trí nào, sau đó bà H đã chuyển nhượng phần đất đó cho những ai, phần đất còn lại thuộc quyền sử dụng của ông Trương Đ Q ở vị trí nào để xác định quyền khởi kiện của Ông Q. Như vậy việc Tòa án sơ thẩm chưa xác minh, thu thập đầy đủ các tài liệu chứng cứ mà xử “chưa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn” làm ảnh hưởng tới quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm quá trình xét xử đưa thiếu người tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chưa tiến hành lấy lời khai đầy đủ của những người liên quan, áp dụng không đúng quy định của pháp luật trong giải quyết

vụ án, việc xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ chưa đầy đủ, tất cả những vấn đề trên không thể khắc phục được ở cấp phúc thẩm, vì vậy cần hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, do vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận H hủy bản án sơ thẩm để giải quyết, xét xử lại theo thủ tục chung.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân quận H để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Do hủy bản án sơ thẩm nên đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

*** Căn cứ vào:**

- Khoản 3, Điều 308, khoản 1 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

*** Xử:**

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 41/2018/DSST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Hà Nội.

Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân quận H để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được xác định lại và quyết định khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông Trương HA là đại diện theo ủy quyền của ông Trương Đ Q nguyên đơn 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 00004489 ngày 06/12/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự quận H, thành phố Hà Nội.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 18 tháng 10 năm 2019.

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội;
- Tòa án nhân dân quận H;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Đặng Mạnh Cẩm Yến