

Bản án số: 141/2023/DS-ST
Ngày: 30/6/2023
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG ANH- THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Lâm Bình.

- Các Hội thẩm nhân dân: Bà Ngô Thị Yêm

Ông Nguyễn Hữu Độ

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Hùng – Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Đông Anh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Vân- Kiểm sát viên.

Vào các ngày 27/6/2023 và 30/6/2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, TP. Hà Nội xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 161/2022/TLST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2022 về việc: *Tranh chấp quyền sử dụng đất*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2023/QĐXXST-DS ngày 20/4/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 31/2023/QĐST-DS ngày 16/5/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 40/2023/QĐST-DS ngày 31/5/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Đào Việt A**, sinh năm 1959. Nơi thường trú: 207 D1, phường X, quận Y, TP. Hà Nội. Nơi ở: Phòng 307, Nhà 17/1, đường Z, phường T, quận U, TP. Hà Nội.

Bị đơn: Ông **Lê Văn B**, sinh năm 1967. Địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện P, TP. Hà Nội.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà **Kim Thị C**, sinh năm 1967 (Vợ ông B).
- Anh **Lê Văn D**, sinh năm 1993 (Con trai ông B, bà C).
- Chị **Ngô Thị D1**, sinh năm 1992 (Vợ anh D).
- Cháu **Lê Gia D2**, sinh năm 2019 (Con anh D, chị D1).
- Cháu **Lê Thảo Kiều D3**, sinh năm 2022 (Con anh D, chị D1).
- Anh **Lê Văn G**, sinh năm 1998 (Con trai ông B, bà C).

Đều có địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện P, TP. Hà Nội.

- Người đại diện hợp pháp của cháu An, cháu Tâm là anh Lê Văn D, chị Ngô Thị D1.

7. Anh **Nguyễn Hữu D**, sinh năm 1983. Nơi thường trú: Thôn M, xã N, huyện P, TP. Hà Nội. Nơi ở hiện tại: Thôn M1, xã N, huyện P, TP. Hà Nội.

8. Chị **Nguyễn Thị Ngọc E**, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Thôn M2, xã N, huyện P, TP. Hà Nội.

Có mặt: Ông A (Vắng mặt khi tuyên án ngày 30/6/2023), ông B.

Vắng mặt: Anh D, chị E (Đều có đơn xin xét xử vắng mặt), bà C, anh D, chị D1, anh G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, nguyên đơn ông Đào Việt A trình bày:***

Năm 2013, qua môi giới là bà Ngọc (Ông không biết tuổi, địa chỉ, là môi giới đất), ông có nhận chuyển nhượng thửa đất thửa số 26(1), tờ bản đồ số 41, địa chỉ: Thôn Đình Trung, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội với diện tích: 70,7 m² đứng tên chủ sử dụng là anh Nguyễn Hữu D với giá thỏa thuận là 5.000.000 đồng/m². Việc chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng tại Văn phòng công chứng Hà Anh ngày 21/8/2013. Trước khi nhận chuyển nhượng đất, bà Ngọc có dẫn ông đến xem đất nD cả hai chỉ đứng ngoài cổng. Ông nhìn vào qua bức tường thì thấy là đất trống, không có phần ngăn cách với phần đất còn lại có nhà cấp 4 của gia đình ông Lê Văn B. Ông thấy đất chính chủ đứng tên anh D nên đồng ý nhận chuyển nhượng và dự định sau khi ký công chứng xong sẽ nhờ cán bộ địa chính xã Xuân Nộn đến đo lại để xây tường ranh giới. Vì tin tưởng nên ông và anh D cũng không lập biên bản ngoài về việc bàn giao tiền và bàn giao đất. Trên thực tế, bà Ngọc và anh D chưa bàn giao đất cho ông trên thực địa.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng khoảng 02 năm, ông có đến thửa đất trên để xây tường ranh giới nD ông B (Là bố của người chuyển nhượng thửa đất trên cho anh D) dứt khoát cản trở không cho ông vào với lý do gia đình ông B không mua bán gì với ông. Ông thiết nghĩ đất đã có số thửa, số bản đồ và đã được cấp GCNQSD đất cho ông, yên tâm về pháp lý nên ông chưa nhờ chính quyền địa phương can thiệp và vẫn để hiện trạng như vậy. Do điều kiện ở xa, thỉnh thoảng 01- 02 năm, ông mới đến kiểm tra đất một lần nD hiện trạng vẫn đất trống như vậy, không thay đổi.

Đến đầu năm 2022, ông về kiểm tra đất thì phát hiện gia đình ông B đã xây dựng xong nhà 02 tầng trên phần đất của ông đã nhận chuyển nhượng từ anh D. Việc ông B xây nhà mặc dù đã biết ông là người đã mua đất và là chủ đất hiện tại, không được chính quyền cho phép, không có giấy phép xây dựng là trái quy định. Do đó, ông đã làm đơn nhờ UBND xã Xuân Nộn can thiệp, hòa giải nD gia đình ông B vẫn không đồng ý trả đất cho ông và không đồng ý hòa giải.

Nay, ông đề nghị tòa án xem xét, giải quyết: Buộc ông Lê Văn B và những người liên quan trong gia đình ông B trả lại thửa đất số 26(1), tờ bản đồ số 41, diện tích 70,7 m², địa chỉ: Thôn Đình Trung, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, TP. Hà Nội đã được cấp GCNQSD đất mang tên ông là Đào Việt A. Đối với phần nhà 02 tầng gia đình ông B đã xây dựng thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

**** Bị đơn ông Lê Văn B trình bày:***

Nguồn gốc thửa đất số 26(1), tờ bản đồ số 41, địa chỉ: Thôn Đình Trung, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội là của ông tặng cho con trai lớn là anh Lê Văn D vào năm 2012. Sau đó, anh D đã được cấp GCNQSD đất đối với thửa đất này.

Đến năm 2013, do gia đình ông có nhu cầu vay tiền làm ăn và được biết anh Nguyễn Hữu D (Người cùng thôn) có khả năng cho vay nên ông có đến gặp anh D để hỏi vay tiền. Anh D đồng ý cho ông vay 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng, với điều kiện gia đình ông phải cầm cố GCNQSD đất để làm tin. Ông đồng ý và có ý định sử

dụng GCNQSD đất đứng tên anh D để đưa cho anh D. Hai bên thống nhất xong, ông đưa GCNQSD đất và giấy tờ khác về nhân thân của anh D cho anh D, anh D hẹn ông và anh D lên thị trấn Đông Anh ký các giấy tờ để lấy tiền. Sau đó, bố con ông được anh D thông báo lên một văn phòng ở thị trấn Đông Anh (Không nhớ là phòng gì). Đến nơi, ông ngồi ngoài, còn anh D đưa D vào trong văn phòng ký giấy tờ. Một lúc sau, D đi ra và cầm theo số tiền 50.000.000 đồng mà D đưa và chuyển lại cho ông. D lúc đó còn trẻ nên cũng không biết ký vào giấy tờ gì và trong nhận thức của ông cũng chỉ nghĩ là ký để vay tiền. Việc vay tiền giữa gia đình ông và anh D không còn giấy tờ nào khác, anh D cũng không nói thời hạn vay và lãi suất là bao nhiêu.

Sau khi vay tiền vài tháng, ông không thấy anh D gọi để yêu cầu ông trả lãi nên cũng có nghi ngờ nD thỉnh thoảng gặp, anh D cũng không nhắc gì đến nên ông cũng không thắc mắc gì.

Khoảng 02-03 năm sau (Không nhớ chính xác thời gian), có 01 người đàn ông trung niên (Sau này ông mới biết là ông Đào Việt A) đến gặp vợ chồng ông, đứng ngoài cổng nói đã mua thửa đất của gia đình ông và đang là chủ sử dụng trên GCNQSD đất nD vợ chồng ông nói không mua bán gì với người này nên không tiếp, không nói chuyện.

Đến đầu năm 2020, gia đình ông muốn xây nhà trên thửa đất này nên có đến gặp anh D để trả tiền D và đề nghị được rút GCNQSD đất về. Tuy nhiên, anh D đều khất lần, lúc thì bảo để tìm lại GCNQSD đất, lúc thì trốn tránh không gặp gia đình ông, không nói có trả hay không trả nên gia đình chưa nhận lại được GCNQSD đất. Lúc này, ông đã nghi ngờ có vấn đề gì với GCNQSD đất đứng tên anh D nD do nhận thức hạn chế nên không làm đơn đến các cơ quan chức năng để nhờ can thiệp, giải quyết. Đến tháng 8 năm 2020, gia đình ông bắt đầu xây nhà, cuối tháng 12 năm 2020 đã hoàn thiện ngôi nhà 02 tầng cho vợ chồng anh D ở, diện tích nhà, mái tôn và sân thực tế là 103,1 m², theo GCNQSD đất tách cho D có lấn sang phần đất còn lại của gia đình ông 32,4 m². Trong quá trình xây nhà, ông không thấy ai có ý kiến gì hay gây cản trở gì, chính quyền địa phương cũng không ngăn chặn.

Đầu năm 2022, ông Đào Việt A tiếp tục đến gặp ông. Ông A nói đất này là của ông A và xuất trình GCNQSD đất thửa đất này đứng tên ông A, đồng thời yêu cầu bàn giao đất nD ông không đồng ý vì gia đình ông không mua bán, chuyển nhượng đất cho ai, không hề biết ông A.

Nay quan điểm của ông xác định không đồng ý với khởi kiện của ông Đào Việt A.

Đối với việc vay nợ giữa gia đình ông và anh D thì ông có trách nhiệm trả anh D tiền gốc, lãi đã vay theo quy định của pháp luật, đồng thời yêu cầu anh D trả lại GCNQSD đất cho gia đình ông.

Ngoài ra, ông yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là anh Lê Văn D với bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Hữu D vì là giả tạo, không đúng với ý chí, mục đích của các bên giao kết hợp đồng là vay tiền. Chữ ký trong hợp đồng trên gia đình ông xác nhận là của anh Lê Văn D.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bên chuyển nhượng là Nguyễn Hữu D với bên nhận chuyển nhượng là Đào Việt A thì ông không có ý kiến gì vì gia đình ông không biết và không liên quan.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hữu D trình bày:**

Năm 2013, anh có nhận chuyển nhượng thửa đất số 26(1), tờ bản đồ số 41, địa chỉ: Thôn Đình Trung, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội của anh Lê

Văn D với số tiền khoảng 75.000.000 (Bảy mươi lăm) triệu đồng do thời điểm đó giá trị đất ở xã Xuân Nộn rẻ, đường vào khu đất lại nhỏ, hẹp. Sau đó anh đã được cấp GCNQSD đất, hai bên không có tranh chấp hay khiếu kiện gì liên quan, anh đã bàn giao tiền cho anh D và được nhận bàn giao đất. Khi nhận chuyển nhượng, thửa đất này ông B đã xây tường bao ngăn cách cao khoảng 30 cm với phần đất còn lại của nhà ông B. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh đã quản lý đất nD do chưa có nhu cầu sử dụng nên vẫn để đất trống. Trong quá trình quản lý, sử dụng, anh cũng đã nhiều lần có ý định thế chấp thửa đất này để vay ngân hàng, nhân viên ngân hàng cùng xuống thăm định, xem đất nD không thấy có ai trong gia đình ông B có ý kiến gì.

Anh xác định không có việc gia đình ông B vay tiền của anh. Việc anh nhận chuyển nhượng đất của con trai ông B là đúng thực tế, đã bàn giao tiền và đất cho nhau. Tuy nhiên, hai bên chỉ ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng nD không làm biên bản, giấy tờ về việc giao nhận tiền và bàn giao đất.

Một thời gian sau, do anh không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng lại thửa đất này cho bà Ngọc (Anh không biết họ, năm sinh, số điện thoại của bà Ngọc, chỉ biết có địa chỉ thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, Đông Anh, Hà Nội) là người buôn bán, môi giới đất. Hai bên đã làm hợp đồng công chứng với giá chuyển nhượng khoảng 155.000.000 (Một trăm năm mươi lăm triệu) đồng. Tuy nhiên sau đó bà Ngọc tìm được người mua lại đất là ông A nên anh với bà Ngọc thống nhất đề nghị hủy hợp đồng để làm hợp đồng mới, theo đó vợ chồng anh chuyển nhượng trực tiếp thửa đất trên cho ông Đào Việt A để đỡ mất chi phí và thời gian làm thủ tục sang tên GCNQSD đất. Việc mua bán giữa bà Ngọc và ông A như thế nào anh không biết.

Việc vợ chồng anh chuyển nhượng đất cho ông A thông qua bà Ngọc thì hai bên hoàn toàn tự nguyện và thống nhất. Trước khi thỏa thuận chuyển nhượng đất, bà Ngọc đã vài lần đến xem đất và gặp ông B nD ông B không có ý kiến hay gây khó khăn gì. Do bà Ngọc đã xem đất kỹ nên anh và bà Ngọc không lập giấy tờ bàn giao tiền và đất.

Vì vậy anh đề nghị giữ nguyên 02 hợp đồng chuyển nhượng đất trên và xác định không còn liên quan gì đến thửa đất này nữa.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Ngọc E trình bày:**

Chị không biết ông Lê Văn B hay ông Đào Việt A là ai. Chị và anh Nguyễn Hữu D là vợ chồng nhưng đã ly hôn được khoảng 04 năm.

Chị đã được Tòa án thông báo việc tranh chấp giữa ông Đào Việt A với ông Lê Văn B và được xem Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2013 tại Văn phòng công chứng Hà Anh giữa bên chuyển nhượng là chị và anh D với bên nhận chuyển nhượng là ông A liên quan đến thửa đất số 26(1), tờ bản đồ số 41, địa chỉ: Thôn Đình Trung, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội. Chị xác định chữ ký trong hợp đồng này là của chị nD chị cũng chỉ ký cho đủ thủ tục do bên công chứng yêu cầu còn mọi vấn đề giao dịch, chuyển nhượng do anh D đứng ra thực hiện, chị không biết gì về nội dung này. Ngoài ra, chị cũng không biết việc chuyển nhượng thửa đất trên giữa gia đình ông B với anh D. Nay chị xác định không còn liên quan gì đến thửa đất này nữa vì vợ chồng chị đã ly hôn.

Tại phiên tòa:

* Nguyên đơn ông Đào Việt A vẫn giữ nguyên quan điểm, yêu cầu khởi kiện buộc phía bị đơn phải trả lại quyền sử dụng đất tại thửa đất số 26(1), tờ bản đồ số 41, địa chỉ: Thôn Đình Trung, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội và bàn giao mặt bằng cho nguyên đơn. Đối với phần nhà 02 tầng gia đình ông B đã xây dựng

thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Nếu Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh D và anh D vô hiệu thì ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Trong trường hợp phía gia đình ông B có thiện chí hòa giải, ông chấp nhận đề gia đình ông B chuộc lại đất với điều kiện trả cho ông số tiền 700.000.000 đồng.

* Bị đơn ông Lê Văn B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do phía bị đơn không mua bán, chuyển nhượng đất cho ông A. Việc anh D ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh D không đúng với ý chí, mục đích của các bên giao kết hợp đồng là ông B vay tiền của anh D. Nếu Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu thì ông cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Trong trường hợp ông A chấp nhận đề gia đình ông chuộc lại đất với số tiền tối đa không quá 300.000.000 đồng thì ông hoàn toàn nhất trí.

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt nên không có ý kiến tại phiên tòa.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký là đã tuân theo đúng quy định của pháp luật, không vi phạm tố tụng. Các đương sự chấp hành tương đối tốt pháp luật tố tụng dân sự.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh về đường lối giải quyết vụ án:

- Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào toàn diện hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh tụng công khai tại phiên tòa để:

+ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Buộc gia đình ông B phải tháo dỡ, di chuyển toàn bộ tài sản trên diện tích 70,7 m² tại thửa đất thửa số 26(1), tờ bản đồ số 41, địa chỉ: Thôn Đình Trung, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội để trả lại đất cho ông A.

- Về án phí: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất nên xác định đây là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền của Tòa án theo quy định tại Khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú trên địa bàn huyện Đông Anh, bất động sản đang tranh chấp cũng thuộc địa bàn huyện Đông Anh. Như vậy, thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc về Tòa án nhân dân huyện Đông Anh theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a, c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về thủ tục xét xử vắng mặt đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Văn B có giao nộp cho Tòa án Giấy ủy quyền và đơn xin vắng mặt có chữ ký của vợ và các con là bà Kim Thị C, anh Lê Văn D, anh Lê Văn G, chị Ngô Thị D1, đồng thời cam đoan vợ và các con ông đã thống nhất ủy quyền cho ông tham gia giải quyết vụ án này. Tuy nhiên, việc ủy quyền không có xác nhận của các cơ quan chức năng, không dưới sự chứng kiến của Tòa án nên Hội đồng xét xử không chấp nhận việc ủy quyền này và trong suốt các giai đoạn

tổ tụng, Tòa án vẫn triệu tập tất cả những người này tham gia tố tụng. Tuy nhiên, những người này được triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa mà không có lý do chính đáng. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác là anh Nguyễn Hữu D, chị Nguyễn Thị Ngọc E đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án D hành xét xử vắng mặt đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo thủ tục chung quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nguồn gốc và quá trình biến động, sử dụng thửa đất đang tranh chấp: Có đủ cơ sở để xác định các nội dung như sau:

Nguồn gốc thửa đất số 26(1), tờ bản đồ số 41, địa chỉ: Thôn Đình Trung, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội là của vợ chồng ông Lê Văn B, bà Kim Thị C tặng cho con trai là anh Lê Văn D vào năm 2012. Sau đó, anh D đã được cấp GCNQSD đất đối với thửa đất này.

Ngày 03/01/2013, giữa anh Lê Văn D (Bên chuyển nhượng) và anh Nguyễn Hữu D (Bên nhận chuyển nhượng) có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 04/2013/HĐCN, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất trên tại Văn phòng công chứng Hà Anh. Ngày 21/01/2013, anh D được UBND huyện Đông Anh cấp GCNQSD đất.

Tiếp đó, ngày 21/8/2013, anh Nguyễn Hữu D và chị Nguyễn Thị Ngọc E chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Đào Việt A theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1093/2013/HĐCN, quyền số 11/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hà Anh. Ngày 16/9/2013, ông A được UBND huyện Đông Anh cấp GCNQSD đất.

Đến tháng 8 năm 2020, gia đình ông B bắt đầu xây nhà, cuối tháng 12 năm 2020 đã hoàn thiện ngôi nhà 02 tầng ở trên phần đất đang tranh chấp.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

3.1. Đối với tính hợp pháp của *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 04/2013/HĐCN, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hà Anh ngày 03/01/2013*, giữa bên chuyển nhượng là anh Lê Văn D với bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Hữu D:

+ Về hình thức: Hợp đồng được lập thành văn bản, các bên đã ký tên và đã được Văn phòng công chứng Hà Anh công chứng nên hợp đồng hợp pháp về mặt hình thức.

+ Về nội dung: Các điều khoản trong hợp đồng không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Các bên tự thỏa thuận về toàn bộ các điều khoản trong nội dung hợp đồng, đã tự nguyện ký tên, thừa nhận không bị lừa dối, ép buộc nên nội dung của hợp đồng là hợp pháp.

Trong các lời khai tại Tòa án, ông Lê Văn B thừa nhận chữ ký trong hợp đồng này là của anh Lê Văn D, không có thắc mắc, khiếu nại gì. Tuy nhiên, ông yêu cầu hủy Hợp đồng này vì giả tạo, không đúng với ý chí, mục đích của các bên giao kết hợp đồng là vay tiền. Quá trình giải quyết vụ án, anh D xác định không có việc gia đình ông B vay tiền của anh. Tòa án đã yêu cầu gia đình ông B cung cấp các tài liệu, chứng cứ chứng minh việc chuyển nhượng thửa đất trên có liên quan đến việc vay nợ giữa gia đình ông B với anh D nhưng gia đình ông B không cung cấp được bất kỳ tài liệu nào. Ngoài ra, ông B khai sau khi vay tiền, ông không thấy anh D gọi để yêu cầu ông trả lãi nên cũng có nghi ngờ nD suốt thời gian dài sau đó, ông không có động thái gì để yêu cầu anh D trả lại GCNQSD đất mà trước đó ông và anh D đã đưa trực tiếp

cho anh D. Tại phiên tòa, ông B không giải thích được lý do vì sao đã tặng cho phần đất trên cho anh D nhưng sau đó lại dùng GCNQSD đất mà anh D được cấp để bảo đảm, làm tin cho việc vay tiền.

Hơn nữa, một bên chủ thể trong giao dịch này là anh Lê Văn D, người được nhận tặng cho hợp pháp từ ông B, bà C nhưng anh D không có ý kiến lời khai, không có yêu cầu gì đối với hợp đồng này. Vì vậy, đủ cơ sở kết luận hợp đồng trên hợp pháp toàn bộ. Yêu cầu hủy Hợp đồng của ông B không được xem xét và chấp nhận.

Do đó, xác định hợp đồng trên có giá trị thực hiện với các bên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Nguyễn Hữu D có giá trị pháp lý và được pháp luật thừa nhận nên không có cơ sở xem xét giải quyết vấn đề vay nợ theo ông B trình bày vì không có căn cứ.

3.2. Đối với tính hợp pháp của *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1093/2013/HĐCN, quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hà Anh ngày 21/8/2013*, giữa bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Hữu D và chị Nguyễn Thị Ngọc E với bên nhận chuyển nhượng là ông Đào Việt A:

+ Về hình thức: Hợp đồng được lập thành văn bản, các bên đã ký tên và đã được Văn phòng công chứng Hà Anh công chứng nên hợp đồng hợp pháp về mặt hình thức.

+ Về nội dung: Do xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Nguyễn Hữu D có giá trị pháp lý và được pháp luật thừa nhận như đã phân tích ở trên nên các điều khoản trong hợp đồng này không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Các bên đã tự nguyện ký tên, thừa nhận không bị lừa dối, ép buộc, đến nay không bên nào có ý kiến gì nên nội dung của hợp đồng cũng là hợp pháp.

Ông Đào Việt A tuy không trực tiếp xác lập giao dịch chuyển nhượng với anh Lê Văn D nD là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 26(1), tờ bản đồ số 41, địa chỉ: Thôn Đình Trung, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội thông qua giao dịch chuyển nhượng giữa anh D cho anh D và giữa anh D cho ông A, sau đó đã được cấp GCNQSD đất. Giả sử nếu có việc chuyển nhượng giữa anh D với anh D vô hiệu thì ông A vẫn là người chiếm hữu ngay tình đối với thửa đất trên. Quyền của người chiếm hữu ngay tình được pháp luật bảo vệ quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự:

Điều 133. Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu

1.

2. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nD tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu.

Trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giao dịch dân sự với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá tại tổ chức có thẩm quyền hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nD sau đó chủ thể này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa.

3. Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều này

nD có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại”.

Do đó, cũng xác định hợp đồng trên có hiệu lực, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đào Việt A có giá trị pháp lý và được pháp luật thừa nhận, bảo vệ.

Từ những phân tích trên có thể kết luận: Ông Đào Việt A đã nhận tài sản thông qua giao dịch dân sự và là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất nêu trên. Trình tự, thủ tục cấp GCNQSD đất đã được thực hiện theo đúng quy định pháp luật, trong suốt quá trình khoảng 10 năm không ai có ý kiến gì. Việc gia đình ông B chiếm dụng thửa đất trên là không có căn cứ nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Việt A về việc buộc gia đình ông B phải trả lại quyền sử dụng đất.

3.3. Giải quyết vấn đề tài sản gắn liền với đất: Về hiện trạng thực tế thửa đất đang tranh chấp: Quá trình kiểm tra trực tiếp hiện trạng do Tòa án tổ chức theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/11/2022 thể hiện:

- Diện tích thửa đất số 26(1), tờ bản đồ số 41, địa chỉ: Thôn Đình Trung, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã từng được cấp cho anh Lê Văn D, anh Nguyễn Hữu D và ông Đào Việt A không có sự thay đổi là 70,7 m². Phần diện tích đất này không có ranh giới với phần đất còn lại của gia đình ông B mà toàn bộ đã được bao phủ bởi nhà 02 tầng và các công trình xây dựng khác do gia đình ông B xây dựng. Tuy nhiên thực tế, phần công trình xây dựng có diện tích 103,1 m², lấn sang phần đất còn lại của gia đình ông B là 32,4 m².

- Giá trị quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất theo Biên bản định giá tài sản ngày 18/11/2022 như sau:

- + Quyền sử dụng đất: $103,1 \text{ m}^2 \times 15.000.000 \text{ đồng} = 1.546.500.000 \text{ đồng}$. Trong đó, phần diện tích đất nằm trong GCNQSD đất đã cấp cho ông Đào Việt A là $70,7 \text{ m}^2 \times 15.000.000 \text{ đồng} = 1.060.500.000 \text{ đồng}$; Phần diện tích đất lấn sang phần đất còn lại của gia đình ông B và nằm ngoài GCNQSD đất đã cấp cho ông Đào Việt A là $32,4 \text{ m}^2 \times 15.000.000 \text{ đồng} = 486.000.000 \text{ đồng}$.

- + Nhà 02 tầng: $75,5 \text{ m}^2 \times 02 \text{ tầng} \times 5.971.000 \text{ đồng} \times 96 \% = 865.556.000 \text{ đồng}$.

- + Mái tôn: $24,9 \text{ m}^2 \times 443.000 \text{ đồng} \times 80 \% = 8.824.000 \text{ đồng}$;

- + Sân gạch đỏ: $24,9 \text{ m}^2 \times 281.000 \text{ đồng} \times 80 \% = 5.597.000 \text{ đồng}$;

- + Tường bao: $6,3 \text{ m}^2 \times 676.000 \text{ đồng} \times 80 \% = 3.407.000 \text{ đồng}$;

- + Trụ công (02 trụ): $1,4 \text{ m}^3 \times 2.000.000 \text{ đồng} \times 80 \% = 2.240.000 \text{ đồng}$;

- + Cánh cổng sắt: $10,44 \text{ m}^2 \times 1.800.000 \text{ đồng} \times 80 \% = 15.033.000 \text{ đồng}$.

Xét thấy: Ông A khai sau khi kí hợp đồng chuyển nhượng khoảng 02 năm, ông có đến mảnh đất nhận chuyển nhượng để xây tường ranh giới nD ông B là bố của người bán mảnh đất cho anh D dứt khoát cản trở không cho ông vào với lý do không mua bán gì với ông. Ông B khai khoảng 02-03 năm sau khi vay tiền của anh D, có 01 người đàn ông trung niên (Sau này ông mới biết là ông Đào Việt A) đến gặp vợ chồng ông, đứng ngoài cổng nói đã mua thửa đất của gia đình ông và đang là chủ đất trên Sổ đỏ nhưng vợ chồng ông nói không mua bán gì với người này và không tiếp, nói chuyện. Các lời khai này có sự phù hợp với nhau về mặt thời gian và nội dung, do đó có cơ sở xác định ông B đã biết việc thửa đất này có việc chuyển nhượng sang tên cho ông A và đang có vấn đề tranh chấp. Ngoài ra, ông B còn xác nhận: Đến đầu năm 2020, gia đình ông muốn xây nhà trên thửa đất này nên có đến gặp anh D trả tiền để

rút GCNQSD đất về. Tuy nhiên, anh D đều khát lần, lúc thì bảo để tìm lại Sổ, lúc thì trốn tránh không gặp gia đình ông, không nói có trả hay không trả Sổ nên gia đình chưa lấy được về. Lúc này ông đã nghi ngờ có vấn đề gì với sổ đỏ đứng tên anh D nhưng do nhận thức hạn chế nên không làm đơn đến các cơ quan chức năng để nhờ can thiệp, giải quyết. Ngoài ra, tại phiên tòa ông B khai sau khi đòi lại sổ từ anh D không được, bà con hàng xóm đã nói cho ông có thể ông đã bị anh D lừa. Vì vậy, không có căn cứ từ phía ông B cho rằng không biết tình trạng, rủi ro về mặt pháp lý đối với GCNQSD đất đã cấp cho anh D.

Như vậy, trong khi GCNQSD đất đã cấp cho anh D được chuyển giao cho anh D và gia đình ông B chưa nhận lại, có sự việc thông báo của chủ sử dụng đất mới được cấp GCNQSD đất hợp pháp là ông A, hơn nữa ông B biết hoặc buộc phải biết mình không còn quyền đối với tài sản đang chiếm giữ nhưng ông B cùng gia đình đã bất chấp xây nhà và các công trình trên đất tranh chấp là trái pháp luật, là chiếm hữu không ngay tình, bội tín. Vì thế, cần buộc gia đình ông Lê Văn B phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản đang tồn tại trên diện tích 70,7 m² tại thửa đất thửa số 26(1), tờ bản đồ số 41, địa chỉ: Thôn Đình Trung, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, khôi phục lại tình trạng ban đầu để trả lại quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông Đào Việt A.

[4] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[6] Quan điểm của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh đề xuất về đường lối giải quyết vụ án là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Điều 121, 122, 124, 170, 388 Bộ luật dân sự 2005;
- Điều 179, 181 Bộ luật dân sự 2015;
- Điều 100, 101, 167, 203 Luật đất đai;
- Khoản 9 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a, c Khoản 1 Điều 39; Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án ;

Xử :

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đào Việt A về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc ông Lê Văn B, bà Kim Thị C, anh Lê Văn D, anh Lê Văn G, chị Ngô Thị D1 có nghĩa vụ phải phá dỡ, di dời toàn bộ tài sản đang tồn tại trên diện tích 70,7 m² tại thửa đất thửa số 26(1), tờ bản đồ số 41, địa chỉ: Thôn Đình Trung, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Đào Việt A.

Hiện trạng quyền sử dụng đất xác định đúng theo GCNQSD đất số BO 395183 đã được cấp cho ông Đào Việt A như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường tiểu ngõ, KT 5m.
- Phía Đông: Giáp hộ hàng xóm liền kề, KT 14,15m.

- Phía Nam: Giáp hộ hàng xóm liền kề, KT 5m.
- Phía Tây: Giáp phần đất còn lại của ông B, bà C, KT 14,14m.

Trường hợp Bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

2. Về án phí: Ông Lê Văn B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Án xử công khai sơ thẩm. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết hợp lệ./.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận:

- TAND TP. Hà Nội;
- VKSND huyện Đông Anh;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện
Đông Anh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;

Nguyễn Lâm Bình

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

