TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 06/2021/DS-PT
Ngày: 06/01/2021
V/v:"Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất".

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

-Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Trần Thị Thu Nam
Các Thẩm phán: Ông Vũ Toàn Giang
Bà Nguyễn Thu Hồng

-Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Lan, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Ngô Phương Liên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 01 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 435/2020/TLPT-DS ngày 16/10/2020 về *"Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 43/2020/DS-ST, ngày 30/7/2020 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 504/2020/QĐ - PT ngày 09 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:
Ông Đỗ Như Kh, sinh năm 1958 *(có mặt tại phiên tòa)*.
Trú tại: số 34 thôn Nhân Trạch, Tổ 6, phường Phú Lương, quận Hà Đông, Hà Nội.

Bị đơn:
Ông Quản Văn T, sinh năm 1965 *(vắng mặt tại phiên tòa)*.
Trú tại: Số nhà 96 Tổ dân phố Hoàng Văn Thụ, phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:
1. Văn phòng công chứng TĐ (nay là Văn phòng công chứng BH).
Địa chỉ: số 1 Lô 1 khu hành chính mới, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Hữu D - Trưởng Văn phòng *(có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa)*.

2. Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1966 *(có mặt tại phiên tòa)*.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nhạn: Ông Nguyễn Hồng Quân, Luật sư Công ty Luật TNHH Trung Quân thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội *(vắng mặt tại phiên tòa).*

3. Anh Quản Anh T, sinh năm 1984 *(vắng mặt tại phiên tòa)*.

4. Anh Quản Văn Đ, sinh năm 1995 *(có mặt tại phiên tòa)*.

5. Chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1991 *(vắng mặt tại phiên tòa)*.

Cùng hộ khẩu thường trú tại: Số nhà 96, tổ dân phố Hoàng Văn Thụ, phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

6. Chị Quản Thị V, sinh năm 1987 *(vắng mặt tại phiên tòa)*.

Trú tại: số nhà 96, Tổ dân phố Hoàng Văn Thụ, phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - ông Đỗ Như Kh trình bày:

Ngày 09/09/2011, ông Đỗ Như K nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đỗ Thị O, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng TĐ, thành phố Hà Nội (nay là Văn phòng công chứng BH) tại A4 TT 19 Khu đô thị Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 789909 do UBND thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây cấp ngày 20/9/2006, thửa đất số 314 tờ bàn đồ số 2, địa chỉ tại xóm Hoàng Văn Thụ, thôn La Nội, xã Dương Nội, thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây, diện tích sử dụng 509,3m^2. Hai bên có làm hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Công ty cổ phần khảo sát đo đạc và xây dựng công trình Hòa Bình lập ngày 28.7.2011, có xác nhận của UBND xã Dương Nội, diện tích chuyển nhượng 234,6m^2 với giá tiền là 300.000.000đồng. Việc chuyển tiền có Văn phòng công chứng TĐ xác nhận, việc giao tiền có giấy biên nhận nhưng hiện đã bị mất. Hiện trạng thửa đất mà bà O chuyển nhượng không có tài sản trên đất, có vài cây cau. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông K chưa làm thủ tục tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 25/12/2014 (âm lịch) thì bà O chết. Sau khi bà O chết ông đã gặp ông T (là con nuôi của bà O) đòi phần đất và yêu cầu ông T giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục tách Giấy chứng nhận nhưng ông T không đồng ý.

Nguồn gốc thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006 đứng tên chủ sử dụng là hộ gia đình bà Đỗ Thị O, nhưng ngày 15/6/2011 Giấy chứng nhận này đã được đính chính chủ sử dụng là bà Đỗ Thị O. Nay ông yêu cầu buộc gia đình ông T phải trả lại quyền sử dụng đất cho ông là 234,6m^2 theo Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 3539/2011/CNQSDĐ, quyển số 03/VP/CC-SCC/HĐGD lập tại văn phòng công chứng Thành Đô.

Bị đơn - ông Quản Văn T trình bày:

Tại đơn đề ngày 16/9/2019, ông Quản Văn T cho rằng quyền sử dụng thửa đất số 314, tờ bản đồ số 02, diện tích 609,3m^2 là của hộ gia đình bà O có nguồn gốc của bà nội ông T là cụ Nguyễn Thị Quy chết năm 1985 được chính quyền cấp cho sau Cách mạng tháng Tám. Bà nội ông cùng bố mẹ và gia đình ông T sinh sống từ khi được cấp đất đến nay. Khi Nhà nước yêu cầu kê khai, ông T và mẹ ông đã tiến hành thủ tục kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 789909 do UBND thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây cấp ngày 20/9/2006 thửa đất số 314 tờ bản đồ số 2 tại địa chỉ: xóm Hoàng Văn Thụ, thôn La Nội, xã Dương Nội, thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây với diện tích sử dụng 609,3 m^2 đứng tên hộ bà Đỗ Thị O**.**

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vào ngày 15/6/2011, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hà Đông đã đính chính chủ sử dụng đất từ "Hộ ông (bà): Đỗ Thị O sang "Bà: Đỗ Thị O", theo đơn đính chính của chủ sử dụng đất được UBND phường Dương Nội xác nhận ngày 15/6/2011 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 789909 đứng tên hộ gia đình là bà Đỗ Thị O do Ủy ban Nhân dân thị xã Hà Đông cấp cho gia đình bà Đỗ Thị O tháng 9 năm 2006;

Ông Tuấn cho rằng nội dung đính chính là trái với quy định của pháp luật, vì quyền sử dụng đất thực tế là của hộ gia đình, không phải riêng bà Đỗ Thị O, xâm phạm quyền sử dụng đất của ông T và các thành viên còn lại trong gia đình ông. Do vậy ông T không đồng ý trả lại đất cho ông K, đề nghị hủy nội dung Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hà Đông đã đính chính chủ sử dụng đất từ "Hộ ông(bà): Đỗ Thị O được sang "bà: Đỗ Thị O" theo đơn đính chính của chủ sử dụng đất được UBND phường Dương Nội xác nhận ngày 15/6/2011 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 789909 đứng tên hộ gia đình bà Đỗ Thị O do Ủy ban Nhân dân thị xã Hà Đông cấp cho gia đình bà Đỗ Thị O vào ngày 20 tháng 9 năm 2006 và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3539/2011/CNQSDĐ; Quyển số 03 VP/CC - SCC/HDDGD, ngày 09/9/2011 được Văn phòng Công chứng Thành Đô

công chứng giữa bên chuyển nhượng là bà Đỗ Thị O với bên nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Quang Khải.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :

1. Bà Nguyễn Thị Nhạn trình bày:

Nguồn gốc thửa đất mà ông K khởi kiện đối với gia đình bà có nguồn gốc như sau: Trong cải cách ruộng đất gia đình cụ Nguyễn Thị Quy được chia thửa đất số 314 tờ bàn đồ số 2 tại địa chỉ xóm Hoàng Văn Thụ, thôn La Nội, xã Dương Nội, thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây, diện tích sử dụng 609,3 m^2. Năm 1960 ông Vị (con cụ Quy) kết hôn với bà Đỗ Thị O về quản lý thửa đất trên. Năm 1965 vợ chồng bà O, ông Vị cùng cụ Quy xây dựng 5 gian nhà cấp 4, đến năm 1970 xây thêm 3 gian bếp. Do không có con chung nên vợ chồng bà O nhận ông Quản Văn T làm con nuôi từ đó đến nay. Năm 1982 ông T kết hôn với bà Nhạn. Năm 1985 cụ Quy và ông Vị mất, trước khi mất ông Vị có di chúc miệng cho vợ chồng ông T quyền sử dụng thửa đất nêu trên, việc này có cô ruột là bà Quản Thị Tình làm chứng. Bà Oanh cùng vợ chồng ông T quản lý nhà đất trên. Quá trình quản lý không phát triển tài sản gì, đến năm 2006 thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông (bà) Đỗ Thị O. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà O là người giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà O đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bà và chuyển nhượng cho ông Đỗ Quang Hưng và ông Đỗ Như K vợ chồng bà không được biết. Đến năm 2015 bà O mất thì gia đình bà mới biết là phần đất trên đã bị chuyển nhượng mất 100 m^2, số còn lại là 509,3 $m^{2,}$ đến năm 2019 thì gia đình bà thấy có người đến cho rằng bà O chuyển nhượng cho ông K 234,6m^2 đất nhưng gia đình bà không đồng ý.

2. Chị Quản Thị Vân Anh trình bày:

Chị Vân Anh trình bày về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất …phù hợp với mẹ chị là bà Nguyễn Thị Nhạn

Khi chị chưa lấy chồng có sống cùng bố mẹ chị nhưng không có công sức đóng góp gì cho gia đình, nay ông K khởi kiện bố mẹ chị thì gia đình chị không nhất trí yêu cầu khởi kiện của ông K.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm anh Quản Văn Tú, chị Nguyễn Thị My, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm vắng mặt không có lý do. Riêng anh Quản Văn Điệp có mặt tại phiên tòa sơ thẩm và đồng ý với lời trình bày của bà Nguyễn Thị Nhạn.

3.Văn phòng công chứng TĐ (nay là Văn phòng công chứng BH) có ý kiến bằng văn bản, nội dung thể hiện:

Ngày 09/9/2011, Văn phòng công chứng Thành đô có tiếp nhận yêu cầu công chứng của bên chuyển nhượng là bà Đỗ Thị O và bên nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Như K. Theo yêu cầu của hai bên, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đồng ý chuyển nhượng cho nhau một phần thửa đất có diện tích 234,6 m^2, theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Công ty cổ phần khảo sát đo đạc và xây đựng công trình Hòa bình thực hiện ngày 28/7/2011 do vậy Văn phòng đã tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3539/2011/CNQSDĐ ngày 09/9/2011.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 43/2020/DS - ST, ngày 30/7/2020 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông đã xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Như K, cụ thể như sau:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Như K và bà Đỗ Thị O lập ngày 09/09/2011tại văn phòng công chứng Thành Đô, số công chứng 3539/2011/CNQSDĐ, quyển số 03/VP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc ông Quản Văn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả cho ông Đỗ Như K quyền sử dụng 234,6 m2 đất tại thửa số 314 tờ bàn đồ số 2 địa chỉ thửa đất: xóm Hoàng Văn Thụ, thôn La Nội, xã Dương Nội, thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây (nay là quận Hà Đông, thành phố Hà Nội) trên đất có 06 cây cau cao 8m = 840.000 đồng, 02 cây cau nhỏ cao 4m 280.000 đồng, 04 cây khế nhỏ cao 2m = 440.000 đồng. Phần đất giao cho ông Đỗ Như K được giới hạn bởi các điểm ABCDE (có sơ đồ kèm theo).

3. Phần thanh toán tài sản: Buộc ông Đỗ Như K phải có nghĩa vụ thanh toán cho gia đình ông Quản Văn T là 1.560.000 đồng.

4. Ông Khải và những người liên quan có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước theo qui định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, tại đơn kháng cáo đề ngày 10/8/2020, bị đơn - ông Quản Văn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Nhạn, anh Quản Văn Điệp và chị Quản Thị Vân Anh kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và cho rằng, bản án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là trái pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn - ông Quản Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Quản Thị Vân Anh vắng mặt tại phiên tòa;

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị Nhạn và anh Quản Văn Điệp vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giải quyết đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu và đề nghị:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung:

Nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 234,6m^2 đất thuộc thửa đất số 314, tờ bản đồ số 02 có diện tích 609,3m^2 tại xóm Hoàng Văn Thụ, thôn La Nội, xã Dương Nội, thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây cũ (nay là phường Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội) giữa bà Đỗ Thị O và ông Đỗ Như K. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây chỉ là ý kiến phản đối của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà không xác định đây là yêu cầu phản tố của bị đơn để xem xét, thụ lý, giải quyết trong cùng một vụ án là thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phần đính chính thông tin chủ sử dụng đất có nội dung *chủ sử dụng đất là hộ ông (bà) Đỗ Thị O được đính chính là bà Đỗ Thị O theo đơn đính chính của chủ sử dụng đất được UBND phường Dương Nội xác nhận ngày 15/6/2011*. Xác minh tại UBND phường Dương Nội thể hiện, thửa đất tranh chấp đứng tên chủ sử dụng là ông Quản Văn Vị - chồng bà O từ những năm 1986. Bị đơn khai nguồn gốc đất là do cha ông để lại. Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh quận Hà Đông cung có văn bản gửi Toà án trả lời chưa tìm thấy hồ sơ liên quan đến việc đính chính chủ sử dụng đất nêu trên. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh tại UBND phường Dương Nội về việc xác nhận vào đơn xin đính chính của bà O là thiếu sót.

Do việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và giải quyết thiếu yêu cầu phản tố của bị đơn mà tại cấp phúc thẩm không khắc phục được.

Đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 43/2020/DSST ngày 30/7/2020 của Toà án nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

1. Về tố tụng: Bị đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định kháng cáo là hợp lệ.

Đối với bị đơn - ông Quản Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - chị Quản Thị Vân Anh là người có đơn kháng cáo. Tòa án đã tiến hành tống đạt Giấy triệu tập phiên tòa hợp lệ nhưng cả 2 lần mở phiên tòa đều vắng mặt không có lý do. Theo quy định của pháp luật thì việc ông T và chị Vân Anh không có mặt tại phiên tòa mở lần thứ hai bị coi như từ bỏ yêu cầu kháng cáo. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 và khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông T và chị Vân Anh.

Đối với Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Nhạn (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) có đơn xin hoãn phiên tòa. Xét thấy, trước ngày mở phiên tòa lần thứ hai (2 ngày), bà Nhạn mới nộp hồ sơ mời Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho mình. Sau khi được Tòa án xác nhận là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Nhạn, Luật sư đã được sao chụp hồ sơ vụ án và được tống đạt Thông báo ngày mở lại phiên tòa. Tại phiên tòa mở lại lần thứ hai, bà Nhạn có mặt, Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà Nhạn không có mặt mà gửi đơn đề nghị hoãn phiên tòa để có thời gian nghiên cứu hồ sơ. Căn cứ theo quy định của pháp luật, đề nghị của Luật sư không thuộc trường hợp hoãn phiên tòa.

Ngoài ra, căn cứ vào Đơn của bà Nhạn thì chỉ có bà Nhạn mời Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho mình; ông T - bị đơn không có đơn mời Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông T. Do vậy, Tòa án cấp phúc thẩm không xác nhận Luật sư Nguyễn Hồng Quân là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn - ông Quản Văn T.

2. Về Nội dung: Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1. *Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Như K và bà Đỗ Thị O*

Ngày 09/09/2011, ông Đỗ Như K nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị O quyền sử dụng 234,6 m^2 đất, thuộc một phần thửa đất số 314 tờ bản đồ số 2, địa chỉ tại xóm Hoàng Văn Thụ, thôn La Nội, xã Dương Nội, thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây (nay là quận Hà Đông, thành phố Hà Nội). Việc chuyển nhượng hai bên có làm Hợp đồng và được công chứng hợp pháp tại Văn phòng công chứng TĐ, số công chứng 3539/2011/CNQSDĐ, quyển số 03/VP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/09/2011.

Tại văn bản ngày 15/7/2019, Văn phòng công chứng TĐ khẳng định, thời điểm giao kết hợp đồng các bên tham gia giao kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đủ điều kiện chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng; các bên tự nguyện tham gia giao kết và thể hiện đúng ý chí của mình.

Căn cứ vào Hợp đồng giao kết giữa hai bên thì hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định tại các Điều 697, 698, 699, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005. Hợp đồng được công chứng hợp pháp theo quy định tại điều 405 Bộ luật dân sự năm 2005, do vậy hợp đồng phát sinh hiệu lực, các bên có nghĩa vụ phải thực hiện. Bên mua có quyền của bên nhận chuyển nhượng theo quy định tại điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005.

Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng, trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được đính chính chủ sử dụng đất từ "Hộ ông (bà) Đỗ Thị O sang tên thành bà Đỗ Thị O". Theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 thì bà O có quyền của chủ sử dụng đất và được quyền chuyển nhượng. Do vậy cần xác định khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng thì thửa đất đã được đính chính chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Oanh. Căn cứ Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 thì Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà O và ông K là hợp pháp. Nếu có sự che giấu từ phía bà O thì phải xác định ông K là người thứ ba ngay tình và được pháp luật bảo vệ khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà O.

Phía bị đơn - ông T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (trong gia đình ông T) cho rằng, việc bà O làm thủ tục và được Văn phòng đăng ký đất đai đính chính thửa đất nêu trên từ hộ gia đình bà Đỗ Thị O sang tên bà Đỗ Thị O là không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các thành viên trong gia đình ông T.

Xét thấy, tại Biên bản xác minh ngày 29/8/2019 UBND phường Dương Nội cung cấp, theo Sổ dã ngoại và bản đồ năm 1986 thể hiện, thửa đất số 266 tờ bản đồ 02, diện tích 646 m^2, chủ sử dụng đất là ông Quản Văn Vị. Theo bản đồ năm 2004,

thửa đất số 266 được xác định là thửa số 314, tờ bản đồ số 02, diện tích 609,3 m^2, đều là loại đất ở.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB789909, số vào sổ H00222 do Ủy ban nhân dân thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây cấp ngày 20/9/2006 cho hộ bà Đỗ Thị O, thửa đất số 314, tờ bản đồ số 02, diện tích 609,3 m^2, loại đất ở. Ngày 15/6/2011 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hà Đông đính chính nội dung tại trang 3: chủ sử dụng đất từ "Hộ ông (bà) Đỗ Thị O được đính chính là "Bà: Đỗ Thị O" theo đơn xin đính chính của chủ sử dụng đất được UBND phường Dương Nội xác nhận ngày 15/6/2011.

Ngày 17/6/2011, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hà Đông đính chính nội dung tại trang 3: *"Đính chính hình thức sử dụng thành: Sử dụng riêng: 609,3 m^2, Sử dụng chung: không m^2"*

Ngày 24/6/2011, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hà Đông đính chính nội dung tại trang 3: "Thửa đất số 314 đã tách thửa để chuyển quyền sử dụng cho ông Đỗ Quang Hưng: 100 m^2 có số thửa mới: 314A, theo hồ sơ: 2367- 2011. Diện tích không chuyển quyền sử dụng là 509,3 m^2.

Tại Công văn số 64 ngày 5/3/2020, Văn phòng đăng ký đất đai quận Hà Đông gửi Tòa án nhân dân quận Hà Đông, nội dung thể hiện chưa tìm thấy hồ sơ đính chính liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên.

Do không tìm thấy hồ sơ liên quan đến việc đính chính quyền sử dụng đất nêu trên nên không có cơ sở xác định việc đính chính sang tên chủ sử dụng đất có được thực hiện đúng quy trình, thủ tục hay không?, tuy nhiên căn cứ vào tài liệu xác minh do UBND phường Dương Nội, quận Hà Đông cung cấp, trong Sổ dã ngoại và bản đồ từ năm 1986 đã thể hiện, chủ sử dụng thửa đất tranh chấp nêu trên đứng tên ông Quản Văn Vị (là chồng bà O), nội dung này cũng phù hợp với lời khai của phía bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Nhạn, anh Điệp) khẳng định, thửa đất có nguồn gốc của các cụ tổ tiên nhà chồng bà O để lại. Do vậy xét về nguồn gốc thì thửa đất nêu trên không thuộc trường hợp Nhà nước cấp đất cho hộ gia đình. Trường hợp nếu có việc sai sót từ việc đính chính quyền sử dụng thửa đất nêu trên từ hộ gia đình bà O sang cá nhân bà O, căn cứ vào Luật hôn nhân và gia đình (các thời kỳ) thì thửa đất nêu trên được xác định là tài sản chung của vợ chồng ông Vị và bà O. Khi bà O còn sống đã định đoạt đối với phần diện tích đất 234,6m^2/609,3m^2 trong khối tài sản chung của vợ chồng thì phần diện tích đất chuyển nhượng cho ông K vẫn

trong phần tài sản chung của vợ chồng mà bà O được quyền định đoạt và không trái quy định của pháp luật.

Những phân tích nêu trên cũng là căn cứ để Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đối với phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội, đề nghị hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét và giải quyết yêu cầu phản tố bị đơn về việc hủy nội dung đính chính thông tin chủ sử dụng đất từ hộ bà Đỗ Thị O sang thành bà Đỗ Thị O và chưa tiến hành xác minh tại UBND phường Dương Nội về việc xác nhận vào đơn xin đính chính của bà O là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và xác minh, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án bị đơn - ông T có yêu cầu hủy việc đính chính thông tin chủ sử dụng đất từ hộ bà Đỗ Thị O sang bà Đỗ Thị O của Văn phòng đăng ký đất đai quận Hà Đông, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm cần xác định đây là yêu cầu phản tố để xem xét giải quyết trong cùng vụ án, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định đây là ý kiến phản đối đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên đã không hướng dẫn cho bị đơn nộp tiền tạm ứng án phí là thiếu sót và không đúng với quy định tại Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, như đã phân tích ở dung nêu trên, không có căn cứ để chấp nhận đối với yêu cầu của bị đơn về việc hủy nội dung đính chính thông tin chủ sử dụng đất từ hộ bà Đỗ Thị O sang cá nhân bà Đỗ Thị O. Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã đưa Văn phòng công chứng TĐ vào tham gia tố tụng và Văn phòng công chứng TĐ cũng có quan điểm về việc công chứng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà O với ông K là đúng quy định của pháp luật. Do vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm có nhận định, đánh giá nhưng không xác định yêu cầu của bị đơn là yêu cầu phản tố cũng không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T. Bên cạnh đó thì căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định nguồn gốc thửa đất không thuộc trường hợp Nhà nước cấp đất cho hộ gia đình nên cũng không cần thiết phải tiến hành xác minh tại UBND phường về việc xác nhận vào đơn của bà O khi bà O thực hiện thủ tục xin đính chính thông tin chủ sử dụng đất.

Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót nhưng không nghiêm trọng và được khắc phục ở cấp phúc thẩm nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

2.2 Đối với phần thanh toán tài sản: Trên diện tích đất trả lại cho ông K có một số cây cối do gia đình ông T trồng gồm, 06 cây cau cao 8m có giá trị 840.000đồng,

02 cây cau nhỏ cao 4m có giá trị 280.000 đồng, 04 cây khế nhỏ cao 2m có giá trị 440.000 đồng. Tộng trị giá là 1.560.000đồng, cần buộc ông K phải có nghĩa vụ thanh toán cho gia đình ông T.

3. Về án phí:

Yêu cầu khởi kiện của ông K được chấp nhận nên ông K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Do đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Vân Anh nên ông T và chị Vân Anh phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Do sửa án sơ thẩm về phần nhận định nên những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo (bà Nhạn và anh Điệp) không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 405, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ Điều 106 Luật Đất đai năm 2003.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Quản Văn T và chị Quản Thị Vân Anh.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Như K về việc buộc ông Quản Văn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả lại cho ông K quyền sử dụng 234,6m^2 đất theo Hợp đồng chuyển nhượng có số công chứng 3539/2011/CNQSDĐ, quyển số 03/VP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 9/9/2011 tại Văn phòng công chứng TĐ.

3. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Như K và bà Đỗ Thị O lập ngày 09/09/2011 tại Văn phòng công chứng TĐ, số công chứng 3539/2011/CNQSDĐ, quyển số 03/VP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật.

4. Buộc ông Quản Văn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan *(hiện đang cư trú trên phần diện tích đất ông K nhận chuyển nhượng của bà O)* phải

trả cho ông Đỗ Như K quyền sử dụng 234,6 m^2 đất tại thửa số 314 tờ bản đồ số 2, địa chỉ tại xóm Hoàng Văn Thụ, thôn La Nội, xã Dương Nội, thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây (nay là quận Hà Đông, thành phố Hà Nội), trên đất có 06 cây cau cao 8m có giá trị 840.000 đồng, 02 cây cau nhỏ cao 4m có giá trị 280.000 đồng, 04 cây khế nhỏ cao 2m có giá trị 440.000 đồng. Phần đất phải trả cho ông Đỗ Như K được giới hạn bởi các điểm A.B.C.D.E *(có sơ đồ kèm theo).*

Ông Đỗ Như K có trách nhiệm thanh toán cho gia đình ông Quản Văn T số tiền 1.560.000 đồng là giá trị cây trồng trên đất.

5. Ông Đỗ Như K có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị O và ông Đỗ Như K, lập ngày 09/09/2011 tại Văn phòng công chứng TĐ, số công chứng 3539/2011/CNQSDĐ, quyển số 03/VP/CC-SCC/HĐGD.

6. *Về án phí:* Ông Đỗ Như K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại số tiền 15.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Biên lai thu số 7653, ngày 09/5/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hà Đông.

Ông Quản Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 9370, ngày 17/8/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hà Đông. Số tiền án phí ông T còn phải nộp là 300.000đồng.

Chị Quản Thị Vân Anh phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 9374 ngày 17/8/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hà Đông. Xác nhận chị Vân Anh đã nộp xong tiền án phí.

Bà Nguyễn Thị Nhạn, anh Quản Văn Điệp không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Mỗi người được hoàn trả lại 300.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 9373, 9375 ngày 17, 18/8/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hà Đông.

7. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 - Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án,tự nguyện yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội;.
- Tòa án nhân dân quận Hà Đông;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Hà Đông;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

Trần Thị Thu Nam