

Bản án số: 170/2024/DS-PT

Ngày: 22/4/2024.

V/v: *Tranh chấp diện tích sử dụng
chung và yêu cầu hủy quyết định cá biệt.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Hạnh;

Các Thẩm phán:

Ông Vũ Minh Tuấn;

Ông Nguyễn Xuân Điền.

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Nhạn, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

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

Ngày 22 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 540/2023/TLPT- DS ngày 20 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp diện tích sử dụng chung và yêu cầu hủy quyết định cá biệt” do có kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3993/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Anh D, sinh năm 1965, HKTT: Số nhà A phố H, phường H, quận H, thành phố Hà Nội; hiện trú tại: Số B đường P, tổ dân phố V, phường M, quận B, thành phố Hà Nội; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1970 (vợ ông D), hiện trú tại: Số B đường P, tổ dân phố V, phường M, quận B, thành phố Hà Nội; có mặt (Văn bản ủy quyền ngày 29/12/2015)

2. Bị đơn:

- Ông Nguyễn Hồng L, sinh năm 1957;

- Bà Trần Tuyết H1, sinh năm 1962.

Cùng HKTT: Phòng 300-C2, [khu tập thể C T, phường Đ, quận B, thành phố Hà Nội](#).

Ông [L](#), bà [H1](#) vắng mặt và đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư [Vũ Công D1](#) - [Văn phòng L4](#) thuộc [Đoàn luật sư thành phố H](#), có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà [Vũ Thị T](#), sinh năm 1953; trú tại: [P, tầng E, B phố P, quận Đ, thành phố Hà Nội](#); vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bà [Nguyễn Thị Thanh H](#) (vợ ông [D1](#)), sinh năm 1970; hiện trú tại: [Số B đường P, tổ dân phố V, phường M, quận B, thành phố Hà Nội](#); có mặt.

- [Công ty cổ phần H5](#); trụ sở: [Khu công nghiệp Q, huyện M, Tp..](#)

Người đại diện theo pháp luật: ông [Nguyễn Hồng L](#), chức vụ: Giám đốc Công ty; vắng mặt.

- [Ủy ban nhân dân thành phố H](#).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông [Nguyễn Trọng Đ](#) Phó chủ tịch [UBND thành phố H](#); vắng mặt (Văn bản ủy quyền số 64 ngày 19/3/2021).

- [Ủy ban nhân dân quận H](#), thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông [Phạm Tuấn L1](#), Chủ tịch quận.

Người đại diện theo ủy quyền: ông [Nguyễn Anh Q](#) Phó chủ tịch UBND quận; vắng mặt và có đơn xin giải quyết vắng mặt (Văn bản ủy quyền số 1546 ngày 12/4/2021).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Nguồn gốc nhà [số A phố H](#):

Theo Bảng khoán điền thổ số 709 [khu Đ](#) thì số nhà 11 Hàng Đường thuộc thửa đất số 760, tờ bản đồ số 15, khu chữ [A Đ](#). Trong biên bản chia đất của Trắc địa sư [Hoàng Hữu T1](#) lập ngày 30/12/1954 đã ghi rõ: Có 01 căn nhà gạch có gác rất cũ kỹ, nhà phụ thuộc, cùng sân, kiến tạo trên mảnh đất đo được 132m². Theo Chứng thư đoạn mãi ngày 08/01/1955 xác nhận cụ [Nguyễn Thị Đ1](#), sinh năm 1914 (vợ góa của cụ [Ngô Lê Đ2](#)) đã mua lại căn nhà này của ông, bà [Ngô Lê C](#) (việc mua bán hợp pháp, cụ [Đ1](#) đã đăng ký quyền sở hữu đối với căn nhà này).

Theo Bản đồ lập năm 1999 của [UBND quận H](#) thì số nhà 11 Hàng Đường thuộc thửa đất số 240, tờ bản đồ 7 H-II-16.

Cụ [Đ1](#) và cụ [Đ2](#) (Liệt sỹ) có 04 con đẻ là các ông, bà: [Ngô Thị C1](#), [Ngô Thị V](#), [Ngô Lê D2](#), [Ngô Thị H2](#) và có 01 người con nuôi là bà [Nguyễn Thị N](#). Bà [N](#) có chồng là [Hoàng Ngọc N1](#), có 02 người con trai là ông [Hoàng Anh D](#), ông [Hoàng Anh T2](#). Ông [D](#) có vợ là bà [Nguyễn Thị Thanh H](#).

[2]. Về biến động nhà đất 11 [H](#):

Ngày 22/5/1967, cụ [Nguyễn Thị Đ1](#) lập văn tự bán một phần nhà cho cụ [Trần Thị Kim L2](#) gồm có:

- Một buồng chính làm cửa hàng, đo trong nhà: Ngang 03m, dọc 13,15m, quy vuông 39,45 m², ở tầng dưới ngôi nhà chính, buồng này liền ngay mặt đường từ trước tới nay làm cửa hàng.

- Từ sân phơi trở vào, nhà phụ thuộc (dùng chứa đồ đạc, chạn bát, xe đạp...) bể nước, nhà tắm, nhà vệ sinh mỗi bên dùng một nửa, điện nước đều dùng chung. (Văn tự được [UBND khu phố H](#) nhận thực ngày 08/6/1967).

Theo Giấy chứng nhận ngày 24/5/1967 của Sở quản lý nhà đất chứng nhận nội dung như sau: ... “Nay bà [Nguyễn Thị Đ1](#) xin trích ra phần nhà ở mặt đường phố, tầng dưới diện tích 39,45 m² đem bán cho bà [Trần Thị Kim L2](#) với điều kiện sử dụng chung nhà tắm, nhà xí, nhà bếp. [Sở Q1](#) thấy không có gì trở ngại cả. Giấy chứng nhận này cấp cho hai bên mua bán để xin thị thực văn tự tại [UBND khu phố H](#).”

Năm 2000, cụ [Trần Thị Kim L2](#) bán phần nhà đã mua cho vợ chồng ông [Nguyễn Hồng L](#), bà [Trần Tuyết H1](#). Tại bản khai mua bán quyền sở hữu nhà, công trình và quyền sử dụng đất trong khuôn viên nhà được [UBND phường H](#) xác nhận ngày 22/5/2000 đã ghi: “Diện tích nhà là 39,45 m² và diện tích dùng chung gồm sân phơi, lối đi, bể nước, nhà bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh”.

Nội dung xác nhận trong văn bản này khác với nội dung ghi trong văn bản là Giấy bán nhà; Biên bản thỏa thuận ngày 22/5/2000 về diện tích phụ sử dụng chung tại [số nhà A phố H](#) đều ghi: “Đối với diện tích phụ sử dụng chung trong biên [số nhà A H](#) bên mua là vợ chồng ông [Nguyễn Hồng L](#), bà [Trần Tuyết H1](#) vẫn được toàn quyền sử dụng một nửa.” Về lối đi ra [phố H](#), bản thỏa thuận ghi:... “C, Trước mắt để tạo điều kiện cho các hộ phía trong có lối đi ra [phố H](#), chủ mua là ông [L](#), bà [H1](#) vẫn dành một lối đi như cũ có chiều rộng 0,8m dọc theo nhà [số I H](#) đến hết buồng bà [Vũ Thị T](#). Nếu các hộ phía trong muốn bán nhà đất mình đang sử dụng thì không được chuyển nhượng phần diện tích đi nhờ này.”

Ngày 07/7/2000, [UBND thành phố H](#) cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông [Nguyễn Hồng L](#) và vợ bà [Trần Tuyết H1](#) theo Quyết định số 3362.2000-QĐ-UB, có nội dung như sau:

a. Nhà ở: Địa chỉ [số A phố H](#) (phần nhà); tổng diện tích sử dụng 33,6 m², diện tích xây dựng: Chung, kết cấu nhà: Xây gạch, số tầng 01+02.

b. Đất ở: Thửa đất 760 (1p), tờ bản đồ 15 khu A; diện tích 44,48 m²; hình thức sử dụng riêng: 0 m²; chung: 44,48 m²

Sơ đồ thửa đất có kèm theo chú thích như sau:

- Dành lối đi có kích thước 10,88 m² giới hạn (1,2,3,6,1) để các hộ phía trong được dùng chung để đi lại.

- Từ sân phơi trở vào, bể nước, nhà bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh được dùng một nửa.

Theo Tờ khai đăng ký nhà tư nhân ngày 08/4/1986 của bà [Vũ Thị T](#) thể hiện: Năm 1972, vợ chồng ông [Nguyễn Hữu N2](#) và bà [Ngô Thị S](#) có mua 01 phòng (căn buồng) của ngôi nhà, đã đăng ký trước bạ ngày 12/4/1972 tại Phòng quản lý nhà

đất. Sau đó, bà [Vũ Thị T](#) đã mua lại diện tích này vào năm 1976, đã nộp thuế trước bạ ngày 23/6/1980. Nay bà [T](#) kê khai đăng ký nhà gồm 01 phòng diện tích 15 m² (chính), diện tích phụ sử dụng chung.

Ngày 14/4/2015, bà [Vũ Thị T](#) được [UBND quận H](#) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV15777 có nội dung như sau:

1. Thửa đất số 240, tờ bản đồ số 7H-II-16; địa chỉ: [Số A H](#); diện tích 18,7 m²; hình thức sử dụng: Riêng 00m²; chung: 18,7m²; mục đích sử dụng: Để ở; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

2. Nhà ở: Diện tích sàn 18,7m²; kết cấu nhà: Nhà gạch; cấp (hạng): IV; số tầng: 02 (SD T1). Sơ đồ thửa đất có kèm theo ghi chú như sau: Lối đi chung, sân chung, cầu thang chung, nhà vệ sinh chung sử dụng chung trong biển số nhà.

Theo cung cấp của [UBND phường H](#) có nội dung:

- Năm 1985, bà [Nguyễn Thị Đ1](#) được [UBND quận H](#) cấp Giấy phép xây dựng số 118 QĐ/XDHK với nội dung: “Cho phép cải tạo nâng tầng trên diện tích cũ với diện tích 5,8m x 3,2m, chiều cao phần coi 03m. Khi thi công phải gia cố dầm trụ chịu lực, không mở cửa sổ sang các nhà bên, sử dụng cầu thang có sẵn. Ngoài ra, không làm gì khác.

- Năm 1991, bà [Nguyễn Thị Đ1](#) chết, các con bà [Đ1](#) quản lý, sử dụng. Theo biên bản cuộc họp gia đình về việc phân chia quyền sở hữu nhà ở cho các con gồm có bà [Ngô Thị C1](#), bà [Ngô Thị V](#), ông [Ngô Lê D2](#), bà [Ngô Thị H2](#) và bà [Nguyễn Thị N](#) (con nuôi). Biên bản cuộc họp được mọi người trong gia đình tham dự đã ký (không có xác nhận của chính quyền). Các con thực tế quản lý, sử dụng gồm có:

+ Bà [Ngô Thị V](#), bà [Ngô Thị H2](#) quản lý sử dụng phần gác 02 thuộc nhà chính. Bà [V](#) kê khai nộp thuế sử dụng đất các năm 13,5m². Bà [H2](#) kê khai nộp thuế 56m². Đến năm 2008, bà [V](#), bà [H2](#) đã bán diện tích nhà này cho bà [Vũ Tuyết H3](#) (hợp đồng mua bán không có chứng thực của chính quyền.)

+ Bà [N](#) quản lý sử dụng phần phụ, kê khai sử dụng đất các năm là 25m².

Ngày 2/9/1999, bà [Trần Thị Kim L2](#) lập giấy tặng cho bà [N](#) nửa buồng phụ là 5,4m² (được [UBND phường H](#) xác nhận ngày 17/5/2000), đến năm 2008 bà [L2](#) lập văn bản cam kết xác nhận lại ý chí việc tặng cho này.

Ngày 14/5/2015, ông [Hoàng Anh D](#) là đại diện cho đồng sở hữu với ông [Hoàng Anh T2](#) được [UBND quận H](#) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 157818. Ngày 22/6/2015, được [Văn phòng Đ3](#) chi nhánh khu vực [B - H - Đ](#) đăng ký biến động cho ông [Hoàng Anh D](#) theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số công chứng: 557/2015/VBPC quyền số 1 TP/CC- SCC/HĐGD lập ngày 25/4/2015 tại [Văn phòng C2](#), thành phố Hà Nội. Nội dung của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất như sau:

1. Thửa đất: số 240, tờ bản đồ số 7H-II-16; địa chỉ: [số A H](#); diện tích 20,2m²; hình thức sử dụng: Riêng 14,8m²; chung: 5,4m²; mục đích sử dụng: Để ở; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

2. Nhà ở:

a. Địa chỉ: Như địa chỉ thửa đất.

b. Diện tích xây dựng: -/-m²

c. Diện tích sàn: 53 m²

d. Kết cấu nhà: Nhà gạch

đ. Cấp (hạng): IV

e. Số tầng: 02

Sơ đồ có kèm theo ghi chú:

- Diện tích sử dụng tầng 1: 14,8 m² giới hạn bởi các điểm (...)

- Diện tích sử dụng tầng 2: 19,1 m² giới hạn bởi các điểm (...)

[L3](#) đi chung, sân chung, cầu thang chung, nhà vệ sinh chung sử dụng chung trong biên số nhà.

[3]. Về việc khởi kiện của các đương sự:

- Ngày 16/11/2015, ông [Hoàng Anh D](#) có đơn khởi kiện đối với bà [Trần Tuyết H1](#); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà [Vũ Thị T](#). Nội dung đơn khởi kiện ông [D](#) yêu cầu Tòa án giải quyết: “Buộc bị đơn trả lại nguyên trạng phần diện tích lối đi chung (kích thước 0,87m x 13,23m) là diện tích sử dụng chung và bị đơn phải tháo dỡ ống dẫn nước thải điều hòa, nước thải; dỡ cửa lắp trên lối đi; dỡ bỏ biển hiệu bán hàng đã lắp trùm vào lối đi chung.”

- Ngày 01/12/2015, TAND quận Hoàn Kiếm thụ lý vụ án dân sự về việc “Tranh chấp diện tích sử dụng chung” theo đơn khởi kiện của ông [D](#).

- Ngày 30/11/2015 TAND thành phố Hà Nội có văn bản chuyển đơn khởi kiện ghi ngày 21/8/2015 của đồng nguyên đơn ông [Hoàng Anh D](#) và bà [Vũ Thị T](#) khởi kiện đồng bị đơn là vợ chồng ông [L](#), bà [H1](#). Nội dung yêu cầu khởi kiện là buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ diện tích sử dụng chung của số nhà và hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đã cấp sai (nếu có) cho bà [H1](#), ông [L](#) đến TAND quận Hoàn Kiếm.

- Ngày 11/01/2016, ông [Hoàng Anh D](#) có đơn bổ sung đơn khởi kiện, yêu cầu bổ sung như sau: buộc bị đơn trả lại nguyên trạng các diện tích sử dụng chung tiếp theo bao gồm: Diện tích sân chung, cầu thang 12,3m² (tiếp theo lối đi chung 18,3m² đã khởi kiện); diện tích 5,4m² lối đi ra khu phụ (khu vực tiếp theo của sân chung); diện tích khu phụ gồm bếp, tắm, vệ sinh 25,5m².

- Ngày 21/12/2015, ông [Hoàng Anh D](#) và bà [Vũ Thị T](#) có đơn khởi kiện vụ án hành chính. Ngày 05/4/2016, ông [Hoàng Anh D](#) có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện hủy bỏ Quyết định số 3362.2000.QĐUB ngày 7/7/2000 do [UBND thành phố H](#) đã

cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất cho ông [L](#), bà [H1](#). Cùng ngày 05/4/2016, bà [Vũ Thị T](#) có đơn yêu cầu độc lập về việc hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đã cấp cho ông [L](#), bà [H1](#).

- Ngày 15/03/2016, bị đơn là ông [L](#), bà [H1](#) có đơn phản tố yêu cầu buộc ông [D](#) phải thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đã ký giữa bên nhận đặt cọc là ông [Hoàng Ngọc N1](#), bà [Nguyễn Thị N](#), ông [Hoàng Anh D](#), bà [Nguyễn Thị Thanh H](#) với bên đặt cọc là ông [Nguyễn Hồng L](#) vào ngày 07/3/2009 với lý do: Thực tế ông [D](#) và bà [T](#) không sinh sống tại [A H](#) mà đã cho vợ chồng ông thuê nhà. Bà [Vũ Thị T](#) đã nhận tiền thuê nhà đến ngày 15/5/2016; ông [D](#) cùng vợ là bà [H](#) đã vay của ông bà hơn 500 triệu đồng và cho ông bà thuê nhà để trừ nợ đến năm 2019. Trước đó, ngày 7/3/2009, các bên đã ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, ngày 12/3/2009 ông [D](#) đã nhận 400 triệu đồng tiền cọc. Ngày 26/9/2019, đại diện theo ủy quyền của ông [L](#), bà [H1](#) đã rút yêu cầu phản tố yêu cầu ông [D](#) thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ký ngày 07/3/2009 do Tòa án đã thụ lý giải quyết trong vụ án khác. Sau khi nhập các vụ án để giải quyết, tại bản tự khai ngày 05/01/2021, đại diện theo ủy quyền của ông [L](#), bà [H1](#) đề nghị buộc ông [D](#) phải trả 1,2 tỷ đồng (phạt cọc gấp 03 lần) và tiền lãi cho ông bà do ông [D](#) không thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

- Ngày 22/4/2016, ông [L](#), bà [H1](#) có đơn bổ sung yêu cầu phản tố và yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất của [UBND quận H](#) đã cấp cho ông [D](#).

- Ngày 10/5/2016, ông [L](#), bà [H1](#) có đơn phản tố bổ sung yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất của [UBND quận H](#) đã cấp cho bà [Vũ Thị T](#).

Mặc dù các bên đương sự có đơn phản tố, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện kèm theo các tài liệu chứng cứ, nhưng TAND quận Hoàn Kiếm không thụ lý giải quyết trong vụ án dẫn đến hậu quả:

- Ngày 22/01/2016, TAND thành phố Hà Nội thụ lý vụ án hành chính số 06/2016/TLST-HC về việc “Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đã cấp cho ông [Nguyễn Hồng L](#) và bà [Trần Tuyết H1](#) theo đơn khởi kiện của ông [Hoàng Anh D](#) và bà [Vũ Thị T](#) đối với người bị kiện là [UBND thành phố H](#).”

- Ngày 23/03/2017, TAND quận Hoàn Kiếm thụ lý vụ án dân sự số 18/2017/TLST-DS về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” giữa nguyên đơn là ông [Nguyễn Hồng L](#) với bị đơn là ông [Hoàng Anh D](#) và bà [Nguyễn Thị Thanh H](#). Nội dung yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bị đơn phải thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đã ký ngày 07/3/2009 hoặc phạt cọc theo hợp đồng đã ký.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2023, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông [Hoàng Anh D](#) đối với ông [Nguyễn Hồng L](#) và bà [Trần Tuyết H1](#) về tranh chấp quyền sử dụng đất ở, quyền sở

hữu nhà ở (đối với diện tích sử dụng chung, sở hữu chung) tại tầng 1 [số nhà A phố H, phường H, quận H, thành phố Hà Nội](#).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông [Hoàng Anh D](#) về việc huỷ bỏ “sổ đỏ” do [UBND thành phố H](#) cấp cho ông [Nguyễn Hồng L](#) và vợ bà [Trần Tuyết H1](#). Huỷ một phần Quyết định số 3362/QĐ-UBND ngày 07/7/2000 của [UBND thành phố H](#) về việc “Cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho 15 hộ gia đình, cá nhân tại đô thị thành phố Hà Nội”. Phần Quyết định bị huỷ là phần quyết định đối với ông [Nguyễn Hồng L](#) và vợ bà [Trần Tuyết H1](#) có số thứ tự số 03 của danh sách kèm theo quyết định tại Phụ lục số 04.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông [Nguyễn Hồng L](#) và vợ bà [Trần Tuyết H1](#) về việc huỷ bỏ các sổ đỏ đã cấp cho ông [Hoàng Anh D](#) và bà [Vũ Thị T](#).

Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 157818 do [UBND quận H](#) cấp ngày 14/4/2015 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 000004 cho ông [Hoàng Anh D](#) là đại diện cho đồng sở hữu: ông [Hoàng Anh D](#) và ông [Hoàng Anh T2](#). Tại Quyết định 736/QĐ-UBND ngày 14/4/2015 của [UBND quận H](#) đã được [Văn phòng Đ3](#) chi nhánh khu vực [B - H - Đ](#) đăng ký biến động ngày 22/6/2015 cho ông [Hoàng Anh D](#) theo Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế số công chứng số 557 ngày 25/4/2015 tại [Văn phòng C2](#), thành phố Hà Nội.

Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 157777 do [UBND quận H](#) cấp ngày 14/4/2015 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 000003 cho bà [Vũ Thị T](#).

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông [Nguyễn Hồng L](#) về việc yêu cầu thực hiện hợp đồng đặt cọc. Huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 07/3/2009 giữa ông [Nguyễn Hồng L](#) (bên B) với ông [Hoàng Ngọc N1](#), bà [Nguyễn Thị N](#), ông [Hoàng Anh D](#), bà [Nguyễn Thị Thanh H](#).

Ông [Hoàng Anh D](#) có nghĩa vụ trả lại ông [Nguyễn Hồng L](#) số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) đã nhận vào ngày 12/3/2009.

Ông [Nguyễn Hồng L](#) phải trả lại ông [Hoàng Anh D](#) các giấy tờ đã nhận gồm:

- Biên bản cuộc họp gia đình về việc phân chia quyền sở hữu nhà cho các con ngày 15/5/1986 (bà [Nguyễn Thị Đ1](#), [Ngô Thị C1](#), [Ngô Thị V](#), [Ngô Lê D2](#), [Ngô Thị Ngọc H4](#), [Nguyễn Thị N](#) (con nuôi)) - bản gốc.

- Văn tự bán nhà của bà [Đ1](#) cho bà [Trần Thị Kim L2](#) (bản công chứng).

- Văn tự bán nhà của bà [Đ1](#) với ông [N2](#) và bà [S](#) (bản gốc).

- Công văn số 3229/VPĐKĐ&N-ĐK ngày 24/12/2007 (bản gốc).

- Hồ sơ kê khai nhà cửa (quyền gốc).

- Tờ khai nộp thuế nhà đất năm 1956 (tờ gốc).

- Tờ khai nộp thuế năm 1992 (bản gốc).

- Giấy cam kết xác nhận lại ý chí tặng cho năm 2008 của bà [L2](#) (bản gốc).

- Các hoá đơn nộp thuế nhà đất (gốc).

- Hộ khẩu, giấy tờ nhân thân của bà [N](#).
- Các giấy tờ khác liên quan đến chia nhà năm 1986.
- Giấy xác nhận của bà [Ngô Thị C1](#), [Ngô Lê D2](#).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/6/2023, bị đơn là ông [Nguyễn Hồng L](#) và bà [Trần Tuyết H1](#) có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 08/6/2023, nguyên đơn là ông [Hoàng Anh D](#) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà [Vũ Thị T](#) và bà [Nguyễn Thị Thanh H](#) có đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm do vi phạm về việc thụ lý phản tố; nhập nhiều vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp khác nhau dẫn đến xác định quan hệ pháp luật, tư cách đương sự không đúng; bỏ sót người tham gia tố tụng là bà [Vũ Tuyết H3](#); hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông [D](#), bà [T](#) không có căn cứ và bác yêu cầu khởi kiện tranh chấp diện tích sử dụng là xâm phạm diện tích sử dụng chung của các ông, bà và buộc ông [D](#) phải trả 400 triệu đồng tiền đặt cọc là trái pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông [L](#), bà [H1](#) và bà [T](#) có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và giữ nguyên các ý kiến, quan điểm đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Ông [D](#), bà [H](#) giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo và trình bày khi [UBND quận H](#) làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất cho ông [D](#) và bà [T](#) đã đo đạc thẩm định cụ thể, lối đi vào các căn hộ bên trong số nhà có diện tích 0,87m nhưng hiện nay lối đi chỉ còn 0,64m và cho rằng gia đình ông [L](#), bà [H1](#) đã tháo dỡ biển hiệu, nhưng sau đó lại lắp lại như cũ. Cụ [L2](#) (chủ cũ của ông [L](#), bà [H1](#)) không đăng ký kê khai nhà, chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất bán cho ông [L](#), bà [H1](#) dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ½ diện tích sử dụng chung của các hộ trong cùng số nhà là xâm phạm quyền lợi của các hộ gia đình bên trong. Bà [H3](#) là người mua nhà ở tầng 02, có quyền sử dụng diện tích sử dụng chung nhưng không đưa bà [H3](#) vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm tố tụng. Ông [L](#), bà [H1](#) yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất cấp cho ông [D](#), bà [T](#) là không có căn cứ vì việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất cho ông [D](#), bà [T](#) được thực hiện đúng quy định của pháp luật; hợp đồng đặt cọc năm 2009 ông [D](#), bà [T](#) chỉ nhận thay bố mẹ và bà [N1](#) (mẹ ông [D](#)) đã đơn phương chấm dứt hợp đồng từ năm 2009, đã gửi giấy mời yêu cầu ông [L](#), bà [H1](#) nhận lại tiền nhưng ông [L](#), bà [H1](#) không nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày việc cụ [D1](#) lập văn tự bán một phần nhà và thỏa thuận với cụ [L2](#) về việc sử dụng một nửa khu phụ là hợp pháp; Giấy chứng nhận ngày 24/6/1967 của [Sở Q1](#) chỉ là văn bản nêu ý kiến thể hiện quan điểm của Sở quản lý nhà đất về vấn đề sử dụng, mua bán

nhà đất trên địa bàn quản lý, được sử dụng làm căn cứ để các bên xin cấp thị thực văn tự mua bán nhà, không phải là văn bản quy phạm pháp luật. Hồ sơ vụ án không có tài liệu thể hiện nhà [số A H](#) đã được kê khai, đăng ký nhà chung với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Sau khi mua phần diện tích nhà đất, ông [L](#), bà [H1](#) đã lập biên bản thỏa thuận diện tích phụ sử dụng chung với các hộ trong cùng số nhà và quá trình sử dụng khu phụ tại [số nhà A H](#) đúng như thỏa thuận của các bên, không có tranh chấp. [UBND thành phố H](#) cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ghi nhận được sử dụng một nửa diện tích sử dụng chung là đúng với thỏa thuận trong giấy tờ mua bán và phù hợp với ý chí của người sử dụng nhà đất trong [số nhà A H](#); việc thông tin thừa đất theo bản đồ chính quyền cũ không ảnh hưởng đến quyền lợi của người được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu của ông [D](#) về việc hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đã cấp cho ông [L](#), bà [H1](#).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội sau khi phân tích nội dung vụ án, ý kiến trình bày của đương sự, ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã kết luận:

Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà [H3](#) tham gia tố tụng; xác định thiếu quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2009 và không xem xét yêu cầu chia thừa kế của cụ [Đ1](#) là không đúng. Về nội dung, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích lối đi chung, diện tích sân chung, diện tích cầu thang, diện tích khu phụ và hiện trạng sử dụng của từng hộ gia đình mà chỉ căn cứ vào việc gia đình ông [D](#), gia đình bà [T](#) đều không sinh sống tại đây, chỉ có gia đình ông [L](#) và bà [H1](#) kinh doanh tại đây cũng như biển hiệu của [công ty H5](#) đã được tháo dỡ theo thông báo của [UBND phường H](#) để xác định ông [L](#), bà [H1](#) không chiếm giữ, sử dụng trái phép diện tích phụ là không có cơ sở vững chắc. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất: Quá trình giải quyết vụ án [UBND thành phố H](#) và [UBND quận H](#) đều xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất của các hộ ông [L](#), bà [H1](#); ông [D](#), bà [T](#) là đúng quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm không xác định cụ thể phần diện tích đất ở thuộc quyền sử dụng riêng của từng hộ và phần diện tích sử dụng chung nhưng lại hủy bỏ 03 giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đã cấp và không tuyên các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định là thiếu sót. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày của đương sự và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của ông [Nguyễn Hồng L](#), bà [Trần Tuyết H1](#); ông [Hoàng Anh D](#), bà [Nguyễn Thị Thanh H](#) và bà [Vũ Thị T](#) đảm bảo đúng thời hạn do

pháp luật quy định. Ông [L](#), bà [H1](#) và bà [T](#) là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Ông [D](#), bà [H](#) đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về người tham gia tố tụng tại phiên tòa: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn có kháng cáo là ông [L](#), bà [H1](#) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo là bà [Vũ Thị Thanh v](#) mặt và đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt (Bà [H](#) cung cấp đơn đề nghị xét xử vắng mặt của bà [T](#) qua zalo và xác nhận đơn đề nghị xét xử vắng mặt cung cấp cho Hội đồng xét xử phúc thẩm là của bà [T](#) gửi cho bà [H](#)). Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không có kháng cáo là [UBND thành phố H](#), [UBND quận H](#) và [Công ty H5](#) đều được triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt không có lý do. Các đương sự có mặt tham gia phiên tòa, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn và đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đều đề nghị xét xử. Hội đồng xét xử phúc thẩm thảo luận thấy đây là phiên tòa phúc thẩm mở lần thứ 3, các đương sự có kháng cáo vắng mặt đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, các đương sự vắng mặt không có kháng cáo đã có ý kiến trình bày trong hồ sơ vụ án. Việc vắng mặt của những người này không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên quyết định tiến hành xét xử.

- Về việc xác định tư cách tham gia tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm: Theo trình bày của đại diện theo ủy quyền của [UBND phường H](#) thì bà [Ngô Thị H4](#) và bà [Ngô Thị V](#) (là con cụ [Đ1](#)) đã bán cho bà [Vũ Tuyết H3](#) phần diện tích nhà, đất còn lại của cụ [Đ1](#) mà hai bà quản lý, sử dụng. Tại Văn bản trả lời của [Công an phường H](#) ngày 04/01/2020 về việc xác minh nhân khẩu, hộ khẩu thường trú tại [số nhà A H](#) thể hiện hộ bà [Vũ Tuyết H3](#) đến tạm trú tại tầng 2 [số nhà A H](#) và tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng xác nhận bà [H3](#) ở tầng 2. Tuy nhiên, hợp đồng mua bán nhà giữa bà [H4](#), bà [V](#) với bà [H3](#) không có chứng nhận của chính quyền địa phương và tại Công văn số 128/CV-UBND ngày 10/10/2011 của [UBND phường H](#) trả lời kiến nghị của ông [D](#) liên quan đến tạm trú của bà [Vũ Tuyết H3](#) có nội dung thể hiện: “Việc giải quyết tạm trú, thường trú và quản lý cư trú cho công dân tại [số nhà A H](#) do Công an phường quản lý, giải quyết. Đối với bà [Vũ Tuyết H3](#), UBND phường không chứng thực hợp đồng thuê mượn, ở nhờ, mua bán, xác nhận, chứng nhận pháp lý điều kiện nhà ở hợp pháp cho bà [H3](#) để làm căn cứ đề nghị [Công an phường H](#) giải quyết cư trú tại [A H](#) trong thời gian qua”. Đồng thời, tại Công văn số 77/CV-UBND ngày 10/6/2011 của Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận của [UBND phường H](#) đã đề nghị rút lại toàn bộ hồ sơ đề nghị xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho bà [Vũ Tuyết H3](#) do có tranh chấp. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà [Vũ Tuyết H3](#) là người đang sống tại [A H](#) vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là thiếu sót, nhưng như đã phân tích nêu trên chưa có đủ căn cứ pháp lý xác định bà [Vũ Tuyết H3](#) là chủ sử dụng hợp pháp đối với phần diện tích nhà tại tầng 2 trong [số nhà A H](#) nên việc không đưa bà [Vũ Tuyết H3](#) vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng không làm thay đổi bản chất nội dung vụ án nên không cần thiết phải

hủy bản án sơ thẩm, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm trong việc xác định tư cách tham gia tố tụng cho đầy đủ và chính xác.

Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu khởi kiện bổ sung chia thừa kế của cụ [Nguyễn Thi Đ1](#) và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất [UBND quận H](#) cấp cho bà [Vũ Tuyết H3](#) thấy: Về vấn đề này Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định tại giai đoạn chuẩn bị xét xử, ngày 29/11/2021 ông [D](#) mới có đơn khởi kiện bổ sung các yêu cầu trên và yêu cầu này vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết trong vụ án này là đúng. Mặt khác, hồ sơ vụ án thể hiện ngày 10/6/2011 của Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận của [UBND phường H](#) đã đề nghị rút lại toàn bộ hồ sơ đề nghị xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho bà [Vũ Tuyết H3](#) do có tranh chấp như đã nêu trên. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà [H](#) và ông [D](#) cũng trình bày đã khởi kiện tranh chấp thừa kế bằng vụ án khác. Do đó, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội về vấn đề này là không chính xác nên không có cơ sở chấp nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của ông [Nguyễn Hồng L](#) và bà [Trần Tuyết H1](#) đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của ông [Hoàng Anh D](#) và yêu cầu của bà [Vũ Thị T](#) về việc hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất cấp cho ông [Nguyễn Hồng L](#) và bà [Trần Tuyết H1](#) thấy:

Căn nhà [số A H, phường H, quận H, Hà Nội](#) thuộc thửa số 760, tờ bản đồ số 15, Bảng khoán điền thổ số 709 [khu D](#), Bản đồ năm 1942 có nguồn gốc thuộc sở hữu của cụ [Nguyễn Thi Đ1](#) (nay là thửa số 240, tờ bản đồ 7H-II-16 Bản đồ năm 1999).

Ngày 22/5/1967, cụ [Đ1](#) lập “văn tự bán nhà” cho cụ [Trần Thị Kim L2](#) có nội dung: “Bán 01 buồng chính làm cửa hàng, đo trong nhà ngang 3m, dọc 13,15m quy vuông 39,45m² ở tầng dưới ngôi nhà chính. Buồng này liền ngay mặt đường từ trước tới nay làm cửa hàng. Từ sân phơi trở vào, nhà phụ thuộc (dùng chứa đồ đạc, chạn bát, xe đạp...), bể nước, nhà bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh, mỗi bên dùng một nửa, điện nước đều dùng chung”. Ngày 24/5/1967, [Sở Q1](#) có giấy chứng nhận với nội dung “...nay bà [Nguyễn Thi Đ1](#) xin trích ra phần nhà ở mặt đường phố, tầng dưới diện tích 39,45m² bán cho bà [Trần Thị Kim L2](#) với điều kiện sử dụng chung nhà tắm, nhà xí, nhà bếp. [Sở Q1](#) thấy không có gì trở ngại cả. Giấy chứng nhận này cấp cho 02 bên mua bán để xin thị thực văn tự tại Ủy ban hành chính [khu phố H](#)”. Ngày 08/6/1967, Ủy ban hành chính [khu phố H](#) chứng nhận vào văn tự mua bán nêu trên. Năm 1999, cụ [L2](#) lập Giấy tặng cho bà [N](#) nửa buồng phụ là 5,4m² vẫn được [UBND phường H](#) xác nhận ngày 17/5/2000.

Ngày 22/5/2000, cụ [L2](#) bán lại phần nhà đã mua này cho ông [Nguyễn Hồng L](#) và vợ [Trần Tuyết H1](#).

Ngày 21/3/1972, cụ [Đ1](#) lập “Văn tự bán nhà” có nội dung: Bán cho vợ chồng ông [Nguyễn Hữu N2](#), bà [Nguyễn Thị S1](#) một căn buồng thuộc phần chính của ngôi nhà dài 7,4m, rộng 3m, cao 2,4m diện tích bằng 22,2m² (căn buồng này cách mặt đường 13,15m, phía trong áp sân phơi. Sân phơi, bể nước, nhà bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh và điện nước dùng chung; đã đăng ký trước bạ ngày 12/4/1972. Ngày 06/4/1976, bà [S1](#) đã bán lại diện tích nhà này cho bà [Vũ Thị T](#).

Bà T đã nộp lệ phí trước bạ sang tên và ngày 08/4/1986 bà T khai đăng ký nhà tư nhân, nhưng chỉ ghi diện tích 15m².

Năm 1985, cụ Đ1 được UBND quận H cấp Giấy phép xây dựng số 118 với nội dung: “Cho phép cải tạo nâng tầng trên diện tích 5,8m x 3,2m, chiều cao phần coi 3m. Khi thi công phải gia cố dầm chịu lực, không mở cửa sổ sang các nhà bên. Sử dụng cầu thang sắt, ngoài ra không làm gì khác.

Như vậy, khi cụ Đ1 bán một phần diện tích nhà tại số nhà A H cho cụ L2, Sở Q1 đã đồng ý cho việc mua bán với điều kiện sử dụng chung diện tích khu công trình phụ, nhưng “Văn tự mua bán nhà” 22/5/1967 của cụ Đ1 và cụ L2 lại ghi: “Từ sân phơi trở vào, nhà phụ thuộc (dùng chứa đồ đạc, chạn bát, xe đạp,...), bể nước, nhà tắm, nhà vệ sinh mỗi bên dùng một nửa” là không đúng với yêu cầu của Sở Q1 tại Giấy chứng nhận ngày 24/5/1967 nên việc thỏa thuận trong văn tự mua bán nhà giữa cụ Đ1 với cụ L2 về phần diện tích khu công trình phụ sử dụng là không đúng với ý kiến của Cơ quan quản lý nhà đất Hà Nội tại giai đoạn đó, theo đó cụ Đ1 chỉ được quyền bán cho cụ L2 diện tích 39,45m² mà không có quyền bán phần diện tích công trình phụ sử dụng chung tại số nhà A H. Sau đó, cụ L2 bán phần nhà mua của cụ Đ1 cho vợ chồng ông L, bà H1. Tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất do UBND thành phố H cấp ngày 07/7/2000 cho ông Nguyễn Hồng L và bà Trần Tuyết H1 cũng xác định “Từ sân phơi trở vào, bể nước, nhà bếp, nhà tắm, nhà WC được dùng một nửa”. Như đã phân tích ở trên, đối với diện tích các công trình phụ gồm sân phơi, lối đi, bể nước, nhà bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh là diện tích sử dụng chung cho các hộ gia đình ở chung trong cùng số nhà nên khi bán phần diện tích nhà đất ở riêng, các bên thỏa thuận bán cả phần diện tích sử dụng chung là không đúng quy chế quản lý, sử dụng nhà ở chung tại đô thị ban hành kèm theo Quyết định số 1127-BXD/QLN ngày 16/8/1994 của Bộ X và không đảm bảo quyền lợi của các hộ gia đình trong cùng số nhà A H đối với diện tích khu công trình phụ sử dụng chung. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà H1 (bản photocopy) gửi kèm Công văn 9247/STNMT-VPĐĐĐ ngày 01/11/2017 do Sở Q1 cung cấp không có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của vợ chồng ông L, bà H1; hồ sơ xét duyệt cấp giấy chứng nhận của UBND quận H (Tờ trình đề nghị cấp giấy chứng nhận; biên bản xét duyệt của Hội đồng xét cấp giấy và toàn bộ hồ sơ của UBND phường H chuyển lên...) theo quy định tại các Điều 10, 12, 13 Quyết định số 69/1999/QĐ-UB ngày 18/8/1999 của UBND thành phố H. Do đó, Sở Q1 xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà H1 tại 11 H thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định tại Quyết định số 69/1999/QĐ-UB ngày 18/8/1999 của UBND thành phố H là không chính xác. Mặt khác, căn nhà số A H thuộc thửa số 240, Tờ bản đồ 7H-II-16 nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi thuộc thửa số 760, tờ bản đồ 15 khu A là không đúng thông tin thửa đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông L, bà H1 và hủy một phần Quyết định số 3362/QĐ-UBND ngày 07/7/2000 của UBND thành phố H về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần liên quan đến ông L, bà H1 là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không ghi cụ thể số giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất bị hủy nên Tòa án cấp phúc thẩm bổ sung cho đầy đủ. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông [L](#), bà [H1](#).

[2.2] Xét kháng cáo của nguyên đơn là ông [Hoàng Anh D](#) và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà [Nguyễn Thị Thanh H](#) và bà [Vũ Thị T](#) đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại thấy:

[2.2.1] Đối với yêu cầu tranh chấp liên quan đến diện tích đất sử dụng chung tại [số nhà A H](#):

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình giải quyết vụ án, ông [Hoàng Anh D](#) cho rằng ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/6/2015 trên cơ sở thừa kế trong đó xác định diện tích sử dụng riêng và diện tích sử dụng chung, nhưng gia đình ông [L](#) và bà [H1](#) đã lắp đặt điều hòa, ống nước thải trên diện tích lối đi chung, lắp biển hiệu bán hàng trùm vào diện tích lối đi chung, lắp cửa cuốn gây bất tiện cho các hộ dân ở phía trong [số nhà A H](#). Đồng thời, lấn chiếm toàn bộ các diện tích sử dụng chung là sân, khu phụ, bếp, vệ sinh sử dụng cho mục đích riêng của gia đình ông [L](#), bà [H1](#) để yêu cầu gia đình ông [L](#), bà [H1](#) tháo dỡ ống nước thải điều hòa, biển hiệu, cửa cuốn trả lại nguyên trạng lối đi chung và trả lại nguyên trạng các diện tích sử dụng chung là diện tích sân, cầu thang, lối đi, bếp, nhà tắm, vệ sinh.

Trong khi đó, ông [L](#) và bà [H1](#) xác định lối đi vẫn nguyên trạng không thay đổi, cửa lối đi bị hỏng không đảm bảo an ninh cho các hộ gia đình tại [số nhà A H](#) nên gia đình ông [L](#), bà [H1](#) đã xin phép [UBND phường H](#) và các hộ trong [số nhà A H](#) gồm có bà [Vũ Thị T](#), bà [Nguyễn Thị N](#) (mẹ ông [Hoàng Anh D](#)), bà [Ngô Thị H4](#), bà [Ngô Thị V](#) (là con cụ [Đ1](#) chủ sở hữu nhà) đồng ý thay cửa cũ bằng cửa cuốn.

Kết quả thẩm định tại chỗ ngày 02/02/2016 thể hiện lối đi chung từ đầu ngõ đến hết ranh giới nhà ông [L](#), bà [H1](#) là 0,73m (đo đoạn lối đi chung từ ngoài vỉa hè vào 7,8m; lối đi chung có chiều rộng 0,8m do tường nhà [số I H](#) bị lõm vào).

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà [H](#) (vợ ông [D](#) và là đại diện theo ủy quyền cho ông [D](#)) xác nhận có tham gia và ký biên bản xem xét thẩm định ngày 02/02/2016 nhưng cho rằng không có ý kiến đối với kết quả thẩm định thể hiện lối đi có chiều rộng 0,73m, không phải 0,64m như bà [H](#) trình bày là do bà [H](#) nghĩ không được có ý kiến. Thực tế gia đình ông [D](#) và gia đình bà [T](#) không sống tại căn nhà này từ năm 2008 và cho gia đình ông [L](#) thuê để hàng hóa phục vụ kinh doanh của [Công ty cổ phần H5](#). Tại Văn bản trả lời xác minh số 01/CAPHĐ ngày 04/01/2020 của [Công an phường H](#) thể hiện có 05 hộ gia đình đăng ký hộ khẩu thường trú tại [A H](#) là hộ bà [Trần Thị Kim L2](#), hộ bà [Vũ Thị T](#), hộ bà [Nguyễn Thị N](#), hộ bà [Ngô Thị V](#) và hộ bà [Ngô Thị H4](#). Các hộ gia đình này đều không sinh sống thường xuyên tại [A H](#). Toàn bộ phần diện tích phụ hiện không được sử dụng; diện tích ngõ đi chung nguyên trạng không thay đổi, chỉ lắp thêm cửa cuốn, ống nước thải điều hòa; biển hiệu mà [Công ty H5](#) lắp chắn lối vào nhà đã được khắc phục, chỉnh sửa theo Thông báo số 04/UBND ngày 23/01/2017 của [UBND phường H](#). Tại phiên tòa phúc thẩm, bà [H](#) xác nhận ống nước thải điều hòa đã được tháo dỡ, còn cửa cuốn như đã phân tích nêu trên gia đình ông [L](#) thay thế cửa cũ bị hỏng đã xin phép [UBND phường H](#) và được sự đồng ý của các hộ gia đình sống trong cùng số nhà trong đó có bà [N](#) (mẹ ông [D](#)). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định không có cơ sở xác định ông [Nguyễn Hồng L](#) và bà [Trần Tuyết H1](#)

chiếm giữ, sử dụng trái phép phần diện tích phụ để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp liên quan đến diện tích sử dụng chung tại [số nhà A H](#) của ông [D](#) là có căn cứ.

[2.2.2] Đối với kháng cáo của ông [D](#), bà [H](#) không đồng ý trả lại 400 triệu đồng tiền đặt cọc theo yêu cầu của ông [L](#), bà [H1](#) thấy:

Ngày 20/10/2016, ông [L](#) có đơn khởi kiện buộc ông [D](#), bà [H](#) thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 07/3/2009 được ký kết giữa ông [L](#) với ông [Hoàng Ngọc N1](#), bà [Nguyễn Thị N](#) cùng con đẻ là ông [Hoàng Anh D](#), con dâu là bà [Nguyễn Thị Thanh H](#) để mua phần diện tích nhà thuộc quyền sử dụng của ông [N1](#), bà [N](#) tại căn nhà [số A H](#) (tầng 1 diện tích xấp xỉ 14,8m², tầng 2 diện tích xấp xỉ 20m²) với tổng tiền là 1,5 tỷ đồng và ông [D](#) đã nhận số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Tuy nhiên, khi bà [N](#), ông [N1](#) chết và ông [Hoàng Anh D](#) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích nhà, đất nêu trên thì không thực hiện hợp đồng đặt cọc đã ký thấy: Ông [L](#) đã nộp tạm ứng án phí và được TAND quận Hoàn Kiếm thụ lý giải quyết theo quy định. Ông [D](#), bà [H](#) có nhiều đơn khiếu nại việc thụ lý vụ án này của TAND quận Hoàn Kiếm và đã được Chánh án TAND quận Hoàn Kiếm, Chánh án TAND thành phố Hà Nội giải quyết khiếu nại.

Ông [D](#) kháng cáo cho rằng ông không phải là chủ sở hữu nhà, chủ sử dụng đất nên không có tư cách nhận đặt cọc mà chỉ đại diện theo ủy quyền của bố mẹ nhận 400 triệu tiền đặt cọc. Hiện nay bố mẹ ông đã chết nên việc thực hiện ủy quyền đã chấm dứt để cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông [D](#) phải trả cho ông [L](#) số tiền 400 triệu đồng là trái luật thấy rằng: Hồ sơ vụ án thể hiện bà [Nguyễn Thị N](#) (mẹ ông [D](#)) là con nuôi của cụ [Đ1](#) (là chủ sở hữu nhà, đất tại [A H](#)). Năm 1991 cụ [Đ1](#) chết, các con của cụ [Đ1](#) hợp phân chia quyền sở hữu nhà. Thực tế bà [N](#) quản lý sử dụng phần nhà phụ, kê khai nộp thuế 25m² và năm 1999 bà [N](#) được cụ [L2](#) cho nửa buồng phụ diện tích 5,4m². Vợ chồng bà [N](#), ông [N1](#) có 02 người con là ông [D](#) và ông [Hoàng Anh T2](#). Tại điểm b Điều 2 Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 07/3/2009 được ký kết giữa bên nhận đặt cọc là ông [Hoàng Ngọc N1](#) và bà [Nguyễn Thị N](#), con đẻ là ông [Hoàng Anh D](#), con dâu là bà [Nguyễn Thị Thanh H](#) với bên đặt cọc là ông [Nguyễn Hồng L](#) có nội dung thỏa thuận: “*Thời điểm ký kết hợp đồng: Trong vòng 20 ngày kể từ ngày bên A nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở thì bên nhận đặt cọc phải cùng bên đặt cọc ký hợp đồng mua bán nhà theo quy định của pháp luật*”. Đồng thời, tại Điều 6 của hợp đồng này quy định điều khoản bổ sung, đó là: “*Hiện tại ông [Hoàng Ngọc N1](#) và bà [Nguyễn Thị N](#) tuổi đã cao, sức yếu, chính vì vậy để đề phòng trường hợp sau này có bất trắc về tính mạng, sức khỏe, ông [N1](#) và bà [N](#) đã làm di chúc cho toàn bộ căn nhà trên cho con trai là anh [Hoàng Anh D](#) và Anh [Hoàng Anh D](#) đồng ý và cam kết kế thừa việc thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng này với tư cách bên nhận đặt cọc. Ông [N1](#) và bà [N](#) chỉ định con trai và con dâu là anh [Hoàng Anh D](#) và chị [Nguyễn Thị Thanh H](#) đứng ra nhận tiền cọc và tiền thanh toán mua bán nhà*”. Hợp đồng này có hiệu lực từ thời điểm bên nhận cọc giải quyết xong tranh chấp đặt cọc mua bán với bà [Vũ Tuyết H3](#) và nhận đủ tiền đặt cọc. Hợp đồng có chữ ký của bên bán (A) gồm chữ ký và ghi tên: [Nguyễn Thị N](#), [Hoàng Ngọc N1](#), [Hoàng Anh D](#), [Nguyễn Thị Thanh H](#). Cuối trang 4 của Hợp đồng có

ghi: “Hôm nay ngày 12/3/2009 tôi Hoàng Anh D con trai bà N ông N1 đã nhận lần 1 với số tiền 400.000.000 đồng” có chữ ký và ghi tên Nguyễn Thị Thanh H và Hoàng Anh D.

Quá trình giải quyết vụ án, ông D xác nhận có ký hợp đồng, có nhận 400 triệu đồng tiền cọc đợt 1 như trong hợp đồng đã thể hiện nhưng cho rằng sau khi nhận tiền đặt cọc, ông D, bà H đã giao toàn bộ số tiền đặt cọc cho mẹ ông (bà N), có giấy giao tiền nhận cọc ngày 14/3/2009, có chữ ký và điểm chỉ của bà N để không đồng ý trả số tiền nhận đặt cọc bán nhà 400 triệu đồng.

Xét thấy: Vợ chồng bà N, ông N1 có 02 người con là ông Hoàng Anh D và ông Hoàng Anh T2. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, ông N1 và bà N đã lập di chúc cho ông D toàn bộ tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng riêng của ông N1, bà N tại căn nhà số B bên trong số nhà A H và Điều 6 Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 07/3/2009 thể hiện ông D cam kết thực hiện quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng này với tư cách bên nhận đặt cọc. Tại thời điểm tranh chấp, ông N1 và bà N đã chết và ngày 14/4/2015 ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất trên cơ sở thừa kế và được bà L2 tặng cho. Mặt khác, theo quy định tại Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại. Trong vụ án này, ông D là người được nhận phần di sản thừa kế nhà đất tại nhà số A H trên cơ sở thừa kế (do ông Hoàng Anh T2 là đồng thừa kế đồng ý cho ông D nhà đất này theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế) nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông D phải trả lại cho ông L số tiền 400 triệu đồng tiền đặt cọc đã nhận là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L về việc yêu cầu thực hiện đặt cọc trong khi đã thay đổi yêu cầu phản tố tranh chấp hợp đồng đặt cọc là không chính xác nên cần sửa lại cho đúng quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của ông D về vấn đề này là không có cơ sở chấp nhận.

[2.2.3] Đối với kháng cáo của ông D, bà H và bà T không đồng ý huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở của UBND quận H cấp cho bà Vũ Thị T và ông Hoàng Anh D thấy:

Hồ sơ vụ án thể hiện đầy đủ hồ sơ xác minh nguồn gốc đất, thời điểm sử dụng đất của bà T, ông D của UBND phường H; sơ đồ hiện trạng sử dụng đất; biên bản kiểm tra sử dụng đất ở của ông D, bà T; danh sách công khai kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, bà T theo đúng quy định của pháp luật. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông D, bà T xác định cụ thể phần diện tích sử dụng riêng và phần diện tích sử dụng chung tại thửa đất số 240, tờ bản đồ số 7H-II-16 tại số nhà A H, phường H, quận H, thành phố Hà Nội; sơ đồ thửa đất tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông D, bà T đã thể hiện rõ vị trí các công trình phụ sử dụng chung. Tại Công văn số 2689A/CNKV ngày 03/8/2015 của Văn phòng Đ3 chi nhánh B - H - Đồng Đa thể hiện Giấy chứng nhận cấp ngày 14/4/2015 cho ông D là đại diện cho đồng sở hữu ông D và ông Hoàng Anh T2 tại 11 H. Trên cơ sở Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 25/4/2015 tại Văn phòng C2, ngày 22/6/2015 Văn phòng Đ3 chi nhánh B- H- Đ đã đăng ký sang tên nhà đất trên cho ông D tại Giấy chứng nhận cấp ngày 14/4/2015. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông [D](#), bà [T](#) không xác định cụ thể diện tích đất ở thuộc quyền sử dụng riêng của chủ sử dụng gắn liền với nhà ở là bao nhiêu m²; phần diện tích nhà ở thuộc quyền sở hữu riêng; phần diện tích đất gắn liền với công trình phụ, lối đi thuộc quyền sử dụng chung là bao nhiêu m²; phần diện tích công trình phụ, lối đi thuộc quyền sở hữu chung là bao nhiêu là không đảm bảo quyền lợi của người được cấp giấy chứng nhận trong khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông [D](#), bà [T](#) đã thể hiện rõ diện tích nhà, đất thuộc quyền sử dụng riêng và phần đất gắn liền với công trình phụ, lối đi thuộc quyền sử dụng chung trong [số nhà A H](#) là lối đi chung, sân chung, cầu thang chung, vệ sinh chung (có sơ họa kèm theo) và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông [D](#), bà [T](#) có hồ sơ kỹ thuật thửa đất do [Công ty TNHH N3](#) thực hiện trong đó có thể hiện rõ diện tích sử dụng chung của các công trình phụ sử dụng chung, cụ thể: Lối đi chung 18,3m² (đang tranh chấp), diện tích sân chung, cầu thang là 12,3m²; diện tích lối đi ra khu phụ là 5,4m² (khu vực tiếp theo của sân chung) và diện tích khu phụ bếp, tắm, vệ sinh là 25,5m² để hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông [D](#), bà [T](#) là không cần thiết và không có căn cứ. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 8 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của [Bộ T4](#) về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà thì kiến nghị [UBND quận H](#) chỉnh sửa, bổ sung phần diện tích đất gắn liền với công trình phụ, lối đi thuộc quyền sở hữu chung theo hiện trạng thực tế sử dụng tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông [D](#), bà [T](#) cho đầy đủ. Do đó, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của ông [D](#), bà [H](#), bà [T](#) về vấn đề này.

[2.2.4] Đối với kháng cáo của ông [D](#), bà [H](#) và bà [T](#) cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm nhập các vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp khác nhau là không đúng pháp luật thấy: Trong vụ án này mặc dù các đương sự có các yêu cầu khởi kiện khác nhau, nhưng có chung đối tượng tranh chấp liên quan đến diện tích sử dụng tại [số nhà A H](#) và chủ thể tranh chấp trong các vụ án giống nhau. Quá trình giải quyết vụ án, ngày 10/12/2020 các ông bà có đơn đề nghị nhập vụ án hành chính hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào vụ án dân sự TAND thành phố Hà Nội đang giải quyết. Xét thấy căn nhà [số A H](#) gồm nhiều hộ gia đình khác nhau và có diện tích khu công trình phụ sử dụng chung nên TAND thành phố Hà Nội quyết định nhập các vụ án giải quyết trong cùng một vụ án để đảm bảo việc giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật là đúng quy định tại Điều 42 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của các ông bà về vấn đề này.

[2.2.5] Đối với yêu cầu thu thập hồ sơ địa chính dạng giấy của ông [D](#), bà [H](#) và bà [T3](#) thấy: Hồ sơ vụ án thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm đã có nhiều văn bản yêu cầu các cơ quan quản lý Nhà nước tại địa phương cung cấp hồ sơ địa chính và trả lời các vấn đề liên quan đến nguồn gốc, chủ sử dụng và việc xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất cho các chủ sử dụng tại căn nhà [số A H](#). Các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã có các văn bản trả lời trên cơ sở hồ sơ quản lý đất đai tại địa phương đang lưu giữ và chịu trách nhiệm pháp lý đối với văn bản ban hành. Do đó, việc các đương sự yêu cầu thu thập hồ sơ địa chính dạng giấy là không có cơ sở. Trường hợp các ông bà phát hiện có

sự gian dối trong các văn bản trả lời liên quan đến hồ sơ địa chính thì có quyền tố cáo đến cơ quan Công an để được xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2.3] Từ những phân tích nêu trên thấy ý kiến đề nghị hủy bản án sơ thẩm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội và ông [D](#), bà [H](#), bà [T](#) là không có cơ sở; có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của ông [D](#), bà [H](#), bà [T](#) về việc không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất của [UBND quận H](#) cấp mang tên ông [D](#), bà [T](#); không chấp nhận kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông [D](#) về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà, quyền sử dụng đất mang tên ông [L](#), bà [H1](#).

[3] Về án phí: Do ông [Nguyễn Hồng L](#), bà [Trần Tuyết H1](#) là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông [L](#), bà [H1](#) và bà [T](#); do chấp nhận một phần kháng cáo của ông [D](#), bà [H](#) nên ông [Hoàng Anh D](#), bà [Nguyễn Thị Thanh H](#) không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

I. Không chấp nhận kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm của ông [Nguyễn Hồng L](#), không chấp nhận kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm của ông [Hoàng Anh D](#), bà [Nguyễn Thị Thanh H](#) và bà [Vũ Thị T](#); chấp nhận một phần kháng cáo của ông [Hoàng Anh D](#), bà [Nguyễn Thị Thanh H](#) và bà [Vũ Thị T](#) về việc không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất của [UBND quận H](#) cấp mang tên ông [Hoàng Anh D](#), bà [Vũ Thị T](#); sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DSST ngày 31/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội (phần liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông [Hoàng Anh D](#), bà [Vũ Thị T](#)), cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông [Hoàng Anh D](#) đối với ông [Nguyễn Hồng L](#) và bà [Trần Tuyết H1](#) về tranh chấp quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở (đối với diện tích sử dụng chung, sở hữu chung) tại tầng 1 [số nhà A phố H, phường H, quận H, Hà Nội](#).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông [Hoàng Anh D](#) về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10105190021 do [UBND thành phố H](#) cấp ngày 07/7/2000 cho ông [Nguyễn Hồng L](#) và vợ bà [Trần Tuyết H1](#) đối với nhà, đất tại [A H, phường H, quận H, thành phố Hà Nội](#). Hủy một phần Quyết định số 3362/QĐ-UBND ngày 07/7/2000 của [UBND thành phố H](#) về việc “Cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho 15 hộ gia đình, cá nhân tại đô thị thành phố Hà Nội” phần liên quan đối với ông [Nguyễn Hồng L](#) và vợ bà [Trần Tuyết H1](#) (có số thứ tự số 03 của danh sách kèm theo quyết định tại Phụ lục số 04).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông [Nguyễn Hồng L](#) và vợ bà [Trần Tuyết H1](#) về việc huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 157818 do [UBND quận H](#) cấp ngày 14/4/2015 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 000004 cho ông [Hoàng Anh D](#) là đại diện cho đồng sở hữu: Ông [Hoàng Anh D](#) và ông [Hoàng Anh T2](#) tại Quyết định 736/QĐ-UBND ngày 14/4/2015 của [UBND quận H](#) đã được [Văn phòng Đ3](#) chi nhánh khu vực [B - H - Đ](#) đăng ký biến động ngày 22/6/2015 cho ông [Hoàng Anh D](#) theo Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế số công chứng số 557 ngày 25/4/2015 tại [Văn phòng C2](#), thành phố Hà Nội và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 157777 do [UBND quận H](#) cấp ngày 14/4/2015 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 000003 cho bà [Vũ Thị T](#).

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông [Nguyễn Hồng L](#) về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc; huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 07/3/2009 giữa ông [Nguyễn Hồng L](#) (bên B) với ông [Hoàng Ngọc N1](#), bà [Nguyễn Thị N](#), ông [Hoàng Anh D](#), bà [Nguyễn Thị Thanh H](#); .

Ông [Hoàng Anh D](#) có nghĩa vụ trả lại ông [Nguyễn Hồng L](#) số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) đã nhận vào ngày 12/3/2009.

Ông [Nguyễn Hồng L](#) phải trả lại ông [Hoàng Anh D](#) các giấy tờ đã nhận gồm:

- Biên bản cuộc họp gia đình về việc phân chia quyền sở hữu nhà cho các con ngày 15/5/1986 (bà [Nguyễn Thị Đ1](#), [Ngô Thị C1](#), [Ngô Thị V](#), [Ngô Lê D2](#), [Ngô Thị Ngọc H4](#), [Nguyễn Thị N](#) (con nuôi)) - bản gốc.

- Văn tự bán nhà của bà [Đ1](#) cho bà [Trần Thị Kim L2](#) (bản công chứng).

- Văn tự bán nhà của bà [Đ1](#) với ông [N2](#) và bà [S1](#) (bản gốc).

- Công văn số 3229/VPĐKĐ&N-ĐK ngày 24/12/2007 (bản gốc).

- Hồ sơ kê khai nhà cửa (quyền gốc).

- Tờ khai nộp thuế nhà đất năm 1956 (tờ gốc).

- Tờ khai nộp thuế năm 1992 (bản gốc).

- Giấy cam kết xác nhận lại ý chí tặng cho năm 2008 của bà [L2](#) (bản gốc).

- Các hoá đơn nộp thuế nhà đất (gốc).

- Hộ khẩu, giấy tờ nhân thân của bà [N](#).

- Các giấy tờ khác liên quan đến chia nhà năm 1986.

- Giấy xác nhận của bà [Ngô Thị C1](#), [Ngô Lê D2](#).

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do ông [Nguyễn Hồng L](#), bà [Trần Tuyết H1](#), bà [Vũ Thị T](#) là người cao tuổi và chấp nhận một phần kháng cáo của ông [Hoàng Anh D](#), bà [Nguyễn Thị Thanh H](#), bà [Vũ Thị T](#) nên các đương sự là ông [Nguyễn Hồng L](#), bà [Trần Tuyết H1](#), bà [Vũ Thị T](#), ông [Hoàng Anh D](#) và bà [Nguyễn Thị Thanh H](#) không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông [Hoàng Anh D](#), bà [Nguyễn Thị Thanh H](#) số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số AA/2021/0001898 và Biên lai thu số AA/2021/0001899 đều ghi ngày 04/7/2023 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 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.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Minh Tuấn

Nguyễn Xuân Điền

Nguyễn Phương Hạnh

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND thành phố Hà Nội;
- Cục THADS thành phố Hà Nội;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HCTP, HSVA.

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

Nguyễn Phương Hạnh

