| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ HÀ NỘI** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 202/2017/DS-PT
Ngày 28/11/2017
*Về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**TOÀ 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 Nguyễn Thị Thúy**
Các Thẩm phán**:** **Ông Mai Tiến Dũng**
**Bà Trần Thị Liên Anh**
Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên toà: **Ông Phạm Thái An**
Đại diện VKSND TP Hà Nội: **Bà Ngô Phương Liên -** Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 132/2017/TLPT-DS ngày 02/10/2017 về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 325/2017/QĐXXPT-DS ngày 26/10/2017, Quyết định hoãn phiên tòa số 251/2017/QĐST-DS ngày 09/11/2017, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:**

**1/ Ông Trần Văn Ch**, sinh năm 1950
**2/ Bà Lê Thị Tuyết M**, sinh năm 1953
*(Ông Chủy quyền cho bà M đại diện)*
Cùng địa chỉ: Xã T, huyện Đ, Hà Nội

**Bị đơn:**

**1/ Ông Đinh Văn T**, sinh năm 1962
Địa chỉ: xã H, huyện Đ, TP. Hà Nội.
**2/ Ông Nguyễn Văn Kh**, sinh năm 1965.
**3/ Ông Đinh Văn L**, sinh năm 1969.
Cùng địa chỉ: Xã T, huyện Đ, Hà Nội.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

**1/ Bà Đinh Thị H1**, sinh năm 1965

**2/ Bà Nguyễn Thị H2**, sinh năm 1964 (vợ ông T, đã ly hôn theo bản án số 65 ngày 20/12/1997 của Tòa án nhân dân huyện Đ).

**3/ Chị Nguyễn Thị Thu H**, sinh năm 1986

**4/ Anh Nguyễn Trung Th**, sinh năm 1988

**5/ Anh Nguyễn Quang Tr**, sinh năm 1992

**6/ Bà Trần Thị H**, sinh năm 1952.

Cùng địa chỉ: xã T, huyện Đ, TP. Hà Nội.

**7/ UBND huyện Đ, TP. Hà Nội.**

** Người đại diện theo pháp luật*: Ông Phạm Văn Châm - Chức vụ: Chủ tịch

** Đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Xuân Linh – Phó Chủ tịch theo Giấy ủy quyền ngày 27/02/2017

**Người kháng cáo:**

1. Bà Lê Thị Tuyết M- Là nguyên đơn
2. Ông Đinh Văn T – Là bị đơn

(Có mặt: Bà Lê Thị Tuyết M, Ông Đinh Văn L, Ông Đinh Văn T)

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

**** Theo đơn khởi kiện vụ án dân sự ngày 01/8/2013 và những lời khai tiếp theo tại Tòa án, nguyên đơn là ông Trần Văn Ch, bà Lê Thị Tuyết M trình bày:***

Ngày 20/4/1997 ông, bà nhận chuyển nhượng 58m$^2$ đất của Ông Đinh Văn T giá 10.500.000 đồng. Đây là phần diện tích đất của ông Tuấn mua của Ông Nguyễn Văn Kh và một phần đất ông Tuấn mua của bà Huyền. Sự thỏa thuận giữa hai bên được lập thành văn bản là "Biên bản chuyển nhượng đất ở" có xác nhận của ông Hình trưởng thôn. Diện tích đất ông, bà nhận chuyển nhượng có diện tích: chiều dài 14,5m, phía Bắc giáp nhà ông Nhật, chiều rộng 4m mặt đường; trong đó phần đất nhà ông Khanh có chiều mặt đường là 3,5m còn 0,5m phía Tây là đất của bà Huyền bán cho ông Tuấn. Khi mua đất của ông Tuấn thì ông Tuấn có giao cho vợ chồng ông, bà văn bản mua bán diện tích đất này giữa ông Tuấn với ông Khanh ngày 12/8/1995.

Đầu năm 2003 ông, bà đã yêu cầu ông Tuấn và ông Khanh đo đạc đất cho vợ chồng ông, bà để làm sổ đỏ nhưng hai ông gây khó khăn nên ông, bà không làm được. Năm 2004, ông bà tiến hành xây dựng thì bị Ông Đinh Văn L phản đối. Lúc này ông, bà mới biết UBND huyện Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất này cho Ông Đinh Văn L vào ngày 05/7/2004 (thửa đất số 66a, tờ bản đồ số 38 có diện tích 62m$^2$ tại xã T, huyện Đ, TP. Hà Nội) do ông Lộc mua lại diện tích đất này của ông Khanh.

Từ năm 2006 đến nay vụ án đã nhiều lần giải quyết nhưng chưa xong dứt điểm, nay ông bà yêu cầu:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập ngày 23/6/2004 giữa Ông Nguyễn Văn Kh và Ông Đinh Văn L.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 147/QSDĐ/TD do UBND huyện Đ cấp ngày 05/7/2004 cho Ông Đinh Văn L (thửa đất số 66a, tờ bản đồ số 38 có diện tích 62m$^2$ tại xã T, huyện Đ, TP. Hà Nội).

3. Buộc Ông Đinh Văn T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập với vợ chồng ông bà ngày 20/4/1997;

4. Buộc Ông Đinh Văn T, Ông Đinh Văn L bồi thường thiệt hại cho gia đình ông bà trị giá tài sản bị phá là 30.000.000 đồng.

5. Tại Đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/02/2015, ông Trần Văn Ch và bà Lê Thị Tuyết M yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0996.QSDĐ của UBND huyện Đ cấp cho hộ gia đình Ông Nguyễn Văn Kh ngày 18/9/1999 (thửa số 66, tờ số 38, diện tích 342m$^2$ tại xã T, huyện Đ) vì trong phần diện tích đất cấp cho ông Kh có cả phần đất của ông, bà đã mua của ông Tuấn.

**** Bị đơn là Ông Đinh Văn T trình bày:***

Ông có mua đất của ông Khanh theo " Biên bản chuyển nhượng đất ở" ngày 12/8/1995, trị giá 10.700.000 đồng, diện tích đất không ghi cụ thể mà chỉ ghi các kích thước đất. Hai bên chưa bàn giao đất cho nhau.

Ngày 20/4/1997, ông có cầm cố diện tích đất trên cho vợ chồng Ông Chđể vay tiền trả Ngân hàng 8.000.000 đồng và 2.500.000 đồng do mua lợn chịu. Tổng cộng tiền ông vay của vợ chồng Ông Ch bằng 10.500.000 đồng, giấy cầm cố do Ông Chquản lý.

Tháng 5/1997, ông có cho ông Khanh chuộc lại đất với giá 16.000.000 đồng. Trước khi cho ông Khanh chuộc lại ông đã được Ông Chnhất trí và ông cũng đã trả lại cho vợ chồng Ông Chtiền vay là 10.500.000 đồng và tiền lãi 3.000.000 đồng, tổng cộng là 13.500.000 đồng. Ông có yêu cầu Ông Chhủy bỏ các văn bản mua bán đất giữa ông với ông Khanh, văn bản cầm cố vay tiền giữa ông và ông Chư; Ông Chnhất trí khi nào bà M đi chợ về thì sẽ hủy bỏ. Do tin tưởng Ông Chnên khi giao tiền hai bên không lập thành văn bản và không yêu cầu Ông Chgiao trả ông các văn bản liên quan để hủy bỏ. Nay Ông Chkhông hủy bỏ văn bản cầm cố mà dùng chính " Biên bản chuyển nhượng đất ở" ngày 20/4/1997 để kiện ông và yêu cầu ông giao đất. Ông không nhất trí với yêu cầu của vợ chồng ông Chư. Ông yêu cầu hủy bỏ văn bản chuyển nhượng đất giữa ông với ông Chư, hậu quả của việc hủy hợp đồng yêu cầu giải quyết theo pháp luật. Việc chuyển nhượng đất giữa ông với ông Khanh ngày 12/8/1995 thì ông đã cho ông Khanh chuộc lại đất và hai bên đã giải quyết với nhau xong, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

****Bị đơn Ông Đinh Văn L trình bày:***

Ngày 11/6/2004, ông nhận chuyển nhượng 62m$^2$ đất của hộ gia đình Ông Nguyễn Văn Kh trong tổng số 342m$^2$ đất ở vợ chồng ông Khanh đang quản lý và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sự thỏa thuận được lập thành văn bản "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, đất ao, đất vườn liền kề

và tài sản trên đất". Hợp đồng chuyển nhượng đã được UBND huyện Đ chứng thực ngày 23/6/2004 và ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/7/2004. Tháng 10/2004, ông tiến hành xây dựng thì bị vợ chồng Ông Chngăn cản phá tường gạch và đem vật liệu đến xây dựng trái phép trên đất của ông, địa phương đã đình chỉ việc xây dựng, vợ chồng Ông Chkhông chấp hành với lý do vợ chồng Ông Chmua đất của ông Tuấn. Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng Ông Chđối với ông và có đơn yêu cầu phản tố đề nghị:

- Xác định thửa số 66a, tờ số 38, diện tích 62m$^2$ tại xã T, huyện Đ, TP. Hà Nội thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông; đất của ông không liên quan đến giao dịch đất giữa Ông Đinh Văn T với vợ chồng Ông Chvà giữa ông Khanh với ông Tuấn.

- Hủy bỏ tất cả các văn bản, giao dịch liên quan đến đất của ông giữa Ông Đinh Văn T với vợ chồng ông Chư; giữa ông Khanh với ông Tuấn. Hậu quả các bên phải chịu theo qui định của pháp luật.

- Yêu cầu Ông Chbồi thường thiệt hại tài sản là bức tường gạch trên đất của ông về phía Nam dài 4,5m cao 2m do vợ chồng Ông Chphá bỏ với số tiền 803.000 đồng.

**** Trong quá trình giải quyết vụ án, Ông Nguyễn Văn Kh và bà Đinh Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến Tòa án làm việc nhưng ông bà không đến Tòa án. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án trước đây, Ông Nguyễn Văn Kh trình bày:***

Thửa đất số 66, tờ bản đồ số 38 có diện tích 342m$^2$ tại xã T, huyện Đ, TP. Hà Nội đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 168556, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0996/QSDĐ ngày 18/9/1999 mang tên chủ sử dụng là hộ gia đình Ông Nguyễn Văn Kh.

Năm 2004, hộ gia đình ông đã đồng ý chuyển nhượng cho Ông Đinh Văn L 62m$^2$ đất trong tổng 342m$^2$ đất trong thửa đất số 66. Việc chuyển nhượng được thể hiện tại "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, đất ao, đất vườn liền kề và tài sản trên đất" ngày 23/6/2004 đã được UBND huyện Đ xác nhận là đủ điều kiện chuyển nhượng.

Ông xác nhận: Năm 1995, ông có bán cho ông Tuấn một phần diện tích đất ở thể hiện tại "Biên bản chuyển nhượng đất ở" ngày 12/8/1995, diện tích không cụ thể trong tổng số đất 342m$^2$ vợ chồng ông đang quản lý với giá 10.700.000 đồng nhưng hai bên chưa bàn giao đất cho nhau. Năm 1997, ông Tuấn đã cho ông chuộc lại toàn bộ đất đã bán ngày 12/8/1995 với giá 16.000.000 đồng. Việc mua bán đất và chuộc lại đất đều lập thành văn bản, không có chứng thực của cấp có thẩm quyền. Ông không biết việc ông Tuấn bán đất mua của ông cho vợ chồng ông Chư, ông không mua bán đất nào với Ông Chnên không chấp nhận yêu cầu của ông Chư. Trong quá trình vợ chồng ông quản lý sử dụng đất, không lần nào gia đình Ông Chđến yêu cầu ông bàn giao đất mua của ông Tuấn. Ông yêu cầu hủy bỏ 2

giấy mua bán đất giữa ông với ông Tuấn mà Ông Chđang quản lý và 1 bản do ông quản lý. Ông Tuấn đã cho ông chuộc lại đất nên hậu quả không có và hai bên đã giải quyết với nhau xong, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đề nghị Tòa án hủy bỏ giấy mua bán đất giữa ông Tuấn và vợ chồng Ông Chliên quan đến phần đất của gia đình ông, hậu quả do ông Tuấn và vợ chồng Ông Chphải chịu theo qui định của pháp luật.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng 62m$^2$ cho ông Lộc trong diện tích đất 342m$^2$ ông nhất trí như yêu cầu của ông Lộc, không yêu cầu gì đối với hợp đồng chuyển nhượng đất ở cho ông Lộc.

- Bà Đinh Thị H (vợ ông Khanh) trình bày: Bà không biết gì về việc mua bán đất giữa Ông Nguyễn Văn Kh và Ông Đinh Văn T cũng như việc ông Tuấn bán đất nhà bà cho vợ chồng ông Chư. Bà nhất trí với trình bày và yêu cầu của ông Khanh.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Hoa trình bày:***

Năm 1995 bà và ông Tuấn lúc đó là chồng bà có mua của ông Khanh đất ở như ông Tuấn trình bày. Bà không biết việc ông Tuấn bán đất cho ông Chư. Việc ông Tuấn cho ông Khanh chuộc lại đất sau này bà mới biết. Cuối năm 1997, bà và ông Tuấn ly hôn. Nay các bên có tranh chấp, bà xác định đã ly hôn ông Tuấn nên không liên quan gì đến việc giải quyết vụ án.

**** Đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Đ trình bày:***

Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 38 cho hộ gia đình Ông Nguyễn Văn Kh: Ngày 16/5/1999 hộ gia đình Ông Nguyễn Văn Kh kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 38 có diện tích 342m$^2$. Ngày 16/8/1999, UBND xã Tiên Dương đã nhất trí đề nghị UBND huyện Đ xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi xem xét hồ sơ, thấy đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 18/9/1999 UBND huyện Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất trên cho hộ gia đình Ông Nguyễn Văn Kh.

Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 66a, tờ bản đồ số 38 cho Ông Đinh Văn L: Ngày 23/6/2004 UBND huyện Đ xác nhận hợp đồng chuyển nhượng 62m$^2$ đất ở giữa hộ gia đình Ông Nguyễn Văn Kh và Ông Đinh Văn L. Sau khi xem xét hồ sơ thấy đã đủ điều kiện theo qui định của pháp luật nên UBND huyện Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 62m$^2$ đất do ông Lộc nhận chuyển nhượng từ hộ gia đình ông Khanh thể hiện ở thửa đất số 66a, tờ bản đồ số 38.

Đối với các biên bản chuyển nhượng đất ở ngày 12/8/1995 giữa ông Khanh và ông Tuấn và biên bản chuyển nhượng đất ở ngày 20/4/1997 giữa ông Tuấn và vợ chồng Ông Chthì UBND huyện Đ không nhận được các văn bản này.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên hoàn

toàn đúng trình tự, thủ tục theo qui định của pháp luật. Từ sau khi hộ gia đình ông Khanh chuyển nhượng 62m$^2$ đất cho ông Lộc đến nay thì UBND huyện Đ không nhận được bất kỳ khiếu nại nào liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất nói trên. Nay vợ chồng Ông Chkhởi kiện yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Đ cấp cho hộ gia đình ông Khanh (thửa đất số 66, tờ bản đồ số 38 diện tích 342m$^2$) và cấp cho Ông Đinh Văn L (đối với thửa đất số 66a, tờ bản đồ số 38, diện tích 62m$^2$) thì đề nghị Tòa án xem xét giải theo qui định của pháp luật.

**** Tại Bản án sơ thẩm số 19/2015/DSST ngày 21/7/2015 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã xử:***

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Ch và bà Lê Thị Tuyết M.

2. Không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập ngày 23/6/2004 giữa Ông Nguyễn Văn Kh và Ông Đinh Văn L; Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số cấp 147/QSDĐ do UBND huyện Đ cấp ngày 05/7/2004 cấp cho Ông Đinh Văn L (thửa đất số 66a, tờ bản đồ số 38, diện tích 62m$^2$ tại xã T, huyện Đ, TP. Hà Nội); Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp 0996/QSDĐ của UBND huyện Đ cấp cho hộ gia đình Ông Nguyễn Văn Kh ngày 18/09/1999 (thửa số 66, tờ số 38, diện tích 342m$^2$ tại xã T, huyện Đ, TP. Hà Nội) của ông Trần Văn Ch và bà Lê Thị Tuyết M.

2. Xác định thửa đất số 66a, tờ bản đồ số 38 diện tích 62m$^2$ tại thôn Cổ Dương, Tiên Dương, Đông Anh, Hà Nội (đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/7/2004) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Ông Đinh Văn L.

3. Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/4/1997 giữa Ông Đinh Văn T với ông Trần Văn Ch vô hiệu. Diện tích chuyển nhượng là 58m$^2$ x 17.000.000 đồng/m$^2$ = 986.000.000 đồng. Thiệt hại do hợp đồng vô hiệu (986.000.000 đồng - 10.500.000 đồng) = 975.500.000 đồng. Xác định lỗi của bên chuyển nhượng (Ông Đinh Văn T) chịu 3/4 = 731.625.000 đồng; bên nhận chuyển nhượng (Ông Chvà bà M) 1/4 = 243.875.000 đồng. Buộc ông Tuấn phải trả cho ông Chư, bà M tiền bán đất đã nhận 10.500.000 đồng + tiền bồi thường thiệt hại 731.625.000 đồng, tổng cộng là = 742.125.000 đồng.

4. Chấp nhận một phần đơn phản tố của Ông Đinh Văn L. Tuyên vô hiệu và hủy bỏ "Biên bản chuyển nhượng đất" lập ngày 12/8/1995 giữa Ông Nguyễn Văn Kh với Ông Đinh Văn T.

5. Buộc ông Trần Văn Ch và bà Lê Thị Tuyết M bồi thường cho Ông Đinh Văn L trị giá bức tường đã phá dỡ là 803.000 đồng.

Ông Trần Văn Ch và bà Lê Thị Tuyết M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án với lý do nhận định của bản án không đúng với bản chất sự việc ; UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lộc khi đất đang có tranh chấp là không đúng.

Ông Đinh Văn T có đơn kháng cáo cho rằng quyết định của án sơ thẩm đã gây thiệt hại cho ông.

Ngày 20/8/2015, Viện Kiểm sát nhân dân TP. Hà Nội có Quyết định kháng nghị số 39/QĐ-KNPT-P5 đề nghị hủy bản án sơ thẩm với các lý do: Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót người tham gia tố tụng là các con của ông Khanh vì đất của hộ gia đình ông Khanh gồm 05 người; bỏ sót bà Huyền là người Ông Chcho rằng mua bán đất với ông Tuấn. Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ mối quan hệ mua bán giữa các bên, diện tích thực tế mua bán, việc mua bán chuyển nhượng thêm là cơ sở để xác định lỗi khi hủy hợp đồng vô hiệu.

**** Tại Bản án phúc thẩm 82/2016/DSPT ngày 11/5/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã xử:*** Hủy Bản án sơ thẩm số 19/2015/DSST ngày 21/7/2015 của Tòa án nhân dân huyện Đ. Giao hồ sơ về Tòa án huyện Đ xét xử sơ thẩm lại.

**Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2017/DS-ST ngày 03/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Ch và bà Lê Thị Tuyết M.

2. Không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập ngày 23/6/2004 giữa Ông Nguyễn Văn Kh và Ông Đinh Văn L; Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số cấp 147/QSDĐ do UBND huyện Đ cấp ngày 05/7/2004 cấp cho Ông Đinh Văn L (thửa đất số 66a, tờ bản đồ số 38, diện tích 62m$^2$ tại xã T, huyện Đ, TP. Hà Nội);

Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp 0996/QSDĐ của UBND huyện Đ cấp cho hộ gia đình Ông Nguyễn Văn Kh ngày 18/9/1999 (thửa số 66, tờ số 38, diện tích 342m$^2$ tại xã T, huyện Đ, TP. Hà Nội) của ông Trần Văn Ch và bà Lê Thị Tuyết M.

3. Xác định thửa đất số 66a, tờ bản đồ số 38 diện tích 62m$^2$ tại xã T, huyện Đ, TP. Hà Nội (đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/7/2004) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Ông Đinh Văn L.

4. Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/4/1997 giữa Ông Đinh Văn T với ông Trần Văn Ch là Hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Tuấn phải thanh toán cho ông Chư, bà M số tiền 742.125.000 đồng (bảy trăm bốn hai triệu một trăm hai lăm nghìn đồng).

5. Chấp nhận một phần đơn phản tố của Ông Đinh Văn L. Tuyên vô hiệu và hủy bỏ "Biên bản chuyển nhượng đất" lập ngày 12/8/1995 giữa Ông Nguyễn Văn Kh với Ông Đinh Văn T.

6. Buộc ông Trần Văn Ch và bà Lê Thị Tuyết M bồi thường cho Ông Đinh Văn L trị giá bức tường đã phá dỡ là 803.000 đồng (Tám trăm lẻ ba nghìn đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo và quyền thi hành án của các đương sự.

Không đồng ý bản án sơ thẩm, nguyên đơn là ông Chư, bà M và bị đơn là ông Tuấn có đơn kháng cáo.

Ông Chư, bà M kháng cáo đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguên đơn;

Ông Tuấn kháng cáo với lý do: khi hủy hợp đồng chuyển nhượng, hai bên giao trả lại cho nhau những gì đã nhận nên Tòa án buộc ông trả lại tiền cho bà M Ông Chthì phải buộc bà M Ông Chtrả lại đất cho ông và ông chỉ có trách nhiệm trả lại số tiền 10.500.000 đồng; bản án sơ thẩm buộc ông phải thanh toán cho bà M Ông Chsố tiền là 742.125.000 đồng là quá cao.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn ông Tuấn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự giữ nguyên quan điểm của mình và không hòa giải được với nhau.

**Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến :**

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng và đầy đủ các bước tố tụng ;

Các đương sự có mặt chấp hành tốt các quyền và nghĩa vụ của mình được pháp luật quy định; các đương sự vắng mặt không có lý do, không có người đại diện mặc dù đã được triệu tập hợp lệ hai lần là không chấp hành tốt quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình.

Về việc kháng cáo của các đương sự : Đơn kháng cáo đều làm trong thời hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đầy đủ đúng hạn nên về hình thức đơn kháng cáo của các đương sự được coi là hợp lệ.

Về nội dung : Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội nhận xét: Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà M, Ông Chvà ông Tuấn ; tuy nhiên, đối với yêu cầu buộc ông Tuấn, ông Lộc bồi thường thiệt hại bức tường xây trị giá 30 triệu đồng của nguyên đơn, bản án sơ thẩm nhận định không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của Ông Chbà M vì ông bà xây dựng trên đất của ông Lộc đã được cấp giấy chứng nhận nhưng lại không quyết định trong phần quyết định của bản án là thiếu sót. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về cách viết bản án.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

**Về tố tụng**: Ông Nguyễn Văn Kh, bà Đinh Thị H, bà Nguyễn Thị Hoa, chị Nguyễn Thị Thu Hương, anh Nguyễn Trung Thành, anh Nguyễn Quang Trung và bà Trần Thị Huyền đều không có đơn kháng cáo và đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt không có lý do; đại diện UND huyện Đ không có đơn kháng cáo và có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ là đúng quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

**Về nội dung vụ án**: Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Tranh chấp về quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đương sự đã được các cấp Tòa án thụ lý, giải quyết từ năm 2006 đến nay. Ban đầu là việc khởi kiện của nguyên đơn Ông Đinh Văn L đối với bị đơn là ông Trần Văn Ch. Theo đó, Ông Đinh Văn L khởi kiện đề nghị ông Trần Văn Ch phải phá dỡ các công trình do gia đình Ông Chxây dựng trên diện tích đất tranh chấp để trả lại đất cho ông và yêu cầu Ông Chphải bồi thường thiệt hại về bức tường ông mua của ông Khanh có trên đất do Ông Chdu đổ. Qua các lần xét xử, Tòa án nhân dân huyện Đ và Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lộc: Buộc ông Chư, bà M phải tự tháo dỡ các công trình mà ông, bà xây dựng trên đất để trả lại đất cho ông Lộc; Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Tuấn với ông Chư, bà M; buộc ông Tuấn phải chịu trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận của Ông Chlà 10.500.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho Ông Chbà M theo mức 70 % lỗi. Tuy nhiên, các bản án của hai cấp Tòa án nêu trên đã bị Quyết định Giám đốc thẩm số 957/2011/QĐ- GĐT ngày 26/12/2011 của Tòa án nhân dân tối cao hủy với lý do: Lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tuấn và Ông Chbà M vô hiệu lỗi phần lớn thuộc về ông Tuấn. Việc các cấp Tòa án xác định ông Tuấn chỉ có lỗi 70% là thiệt hại cho Ông Chbà M; thời điểm ông Khanh chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Lộc thì mảnh đất này đang có tranh chấp nhưng cơ quan có thẩm quyền lại hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lộc là trái Luật Đất đai; Tòa án sơ thẩm và phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Khanh và vợ chồng ông Lộc và công nhận quyền sử dụng đất cho ông Lộc là chưa có đủ cơ sở.

Khi Tòa án nhân dân huyện Đ thụ lý giải quyết lại vụ án thì nguyên đơn Ông Đinh Văn L đã rút đơn khởi kiện và Tòa án huyện Đ đã ra Quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án.

[2.] Ngày 01/8/2013 Ông Chvà bà M đứng đơn khởi kiện đối với bị đơn là ông Khanh, ông Tuấn, ông Lộc với các yêu cầu: Buộc ông Tuấn, ông Khanh phải giao diện tích đất 58 m2 theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/4/1997 cho ông,

bà; đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Khanh với vợ chồng ông Lộc; đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Đ cấp cho gia đình ông Khanh và cấp cho ông Lộc đối với diện tích đất tranh chấp và yêu cầu ông Tuấn, ông Lộc phải bồi thường thiệt hại do đã tự ý phá bỏ các công trình ông, bà xây dựng trên đất.

Xét yêu cầu khởi kiện của ông Chư, bà M Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1]. Ngày 20/4/1997 Ông Đinh Văn T lập "Biên bản chuyển nhượng đất ở" phần đất ông mua của Ông Nguyễn Văn Kh cho ông Trần Văn Ch và bà Lê Thị Tuyết M trị giá 10.500.000 đồng. Nội dung văn bản không ghi cụ thể diện tích đất, chỉ ghi kích thước: *"Chiều dài là 14m50 phía Bắc giáp nhà ông Nhật, chiều rộng là 3m50 phía Nam của anh Khánh cộng của anh Tuấn là 0,50m = tổng số chiều rộng là 4 mét; Phía Đông giáp nhà anh Khanh, phía Tây giáp nhà Minh Bằng"*.

Ông Tuấn khai không bán đất cho Ông Chmà ông chỉ viết văn bản chuyển nhượng này theo yêu cầu của Ông Chđể cầm cố trong việc ông vay tiền của ông Chư. Tuy nhiên ông không xuất trình được tài liệu, chứng cứ về việc giữa ông và Ông Chcó quan hệ vay nợ và việc ông viết giấy chuyển nhượng đất cho Ông Chnhằm mục đích cầm cố. Việc ông Tuấn khai ông đã trả Ông Ch13.500.000 đồng để hủy việc chuyển nhượng đất giữa hai bên trước khi ông cho ông Khanh chuộc lại đất cũng như việc ông Tuấn khai Ông Chđã biết việc ông cho ông Khanh chuộc lại đất không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh; Ông Chbà M không xác nhận lời khai của ông Tuấn. Do vậy, bản án sơ thẩm không chấp nhận các lời khai này của ông Tuấn là có căn cứ.

[2.2]. Xét về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/4/1997 giữa ông Tuấn và vợ chồng Ông Chbà M, thấy:

Về hình thức: Hai bên chỉ lập văn bản viết tay, không có công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; bà M vợ Ông Chvà bà Hoa vợ ông Tuấn có tên trong văn bản chuyển nhượng nhưng không ký vào văn bản.

Về nội dung: Phần đất ông Tuấn chuyển nhượng cho vợ chồng Ông Chchính là phần đất ông Tuấn nhận chuyển nhượng của ông Khanh ngày 12/8/1995; "Biên bản chuyển nhượng đất ở" ngày 12/8/1995 giữa ông Khanh với ông Tuấn về hình thức chỉ là biên bản viết tay, không được công chứng, chứng thực hợp lệ và không ghi cụ thể diện tích đất mà chỉ ghi kích thước đất "kể từ móng nhà là 0,5m hất về phía Tây, phía Bắc giáp đất nhà ông Nhật chiếu từ móng nhà là 0,5m, phía Nam giáp trục đường làng cũ là 3,5m cũng từ móng nhà là 0,5m về Tây". Thời điểm ngày 12/8/1995, gia đình ông Khanh chưa được cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất này nên theo quy định pháp luật đất đai thì ông Khanh chưa được quyền chuyển nhượng; gia đình ông Khanh vẫn quản lý sử dụng, chưa bàn giao đất cho ông Tuấn. Do đó, việc chuyển nhượng đất giữa ông Khanh và ông Tuấn vô hiệu cả về nội dung và hình thức.

Ông Chư, bà M cho rằng trong phần diện tích đất 58 m2 ông Tuấn bán cho ông, bà có một phần đất ông Tuấn mua của bà Huyền ( 0,5 m x 14,5 m) không phải đất của gia đình ông Khanh do đó nằm ngoài phần đất của ông Khanh bán cho ông Lộc nên đề nghị xác định phần đất này vẫn là của ông, bà. Tuy nhiên, bà Huyền có lời khai bà không bán đất nào cho ông Tuấn. Mặt khác ông Tuấn khai chưa bao giờ mua đất của bà Huyền, việc ghi thêm chiều rộng 0,5 m là theo ý kiến của Ông Chnên ông mới ghi. Xét thấy, Ông Chvà bà M cũng chỉ được ông Tuấn giao cho giấy bán đất viết tay giữa ông Khanh và ông Tuấn ngoài ra không nhận được văn bản nào thể hiện 0,5 mét chiều rộng là do ông Tuấn mua lại của bà Huyền. Toàn bộ diện tích đất tranh chấp đều thuộc thửa đất số 62 của gia đình ông Khanh. Do đó, không có căn cứ xác định diện tích đất ( 0,5 m x 14,5 m) là đất của gia đình bà Huyền bán cho ông Tuấn và ông Tuấn bán cho vợ chồng Ông Chnhư lời khai của ông Chư, bà M v.

Ông Tuấn chưa được cấp giấy chứng nhận phần đất mua của ông Khanh và không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc gia đình ông Khanh biết và đồng ý việc ông Tuấn bán diện tích đất này cho vợ chồng ông Chư. Vợ chồng Ông Chcũng chưa được bàn giao diện tích đất này trên thực tế. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tuấn và vợ chồng Ông Chlập ngày 20/4/1997 cũng vô hiệu cả về nội dung và hình thức theo quy định tại khoản 4 Điều 131 và Điều 139 Bộ luật dân sự 1995.

Bản án sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Khanh với ông Tuấn và hủy hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 20/4/1997 giữa ông Tuấn với Ông Chbà M là có căn cứ nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 20/4/1997 của Ông Chbà M.

[2.3]. Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại điều 146 Bộ luật dân sự 1995: "Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hai bên trao trả cho nhau những gì đã nhận, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.".

Đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu giữa ông Khanh và ông Tuấn: Do ông Khnah và ông Tuấn xác định hai bên đã tự hủy hợp đồng và giải quyết xong với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét.

[2.4]. Xét về lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tuấn và Ông Chbà M vô hiệu và không được thực hiện:

Nhận thấy: Ông Chư, bà M và ông Tuấn đều có lỗi là biết đất của gia đình ông Khanh chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng đất giữa ông Khanh với ông Tuấn chỉ có giấy tờ viết tay, chưa được công chứng, chứng thự hợp lệ, ông Tuấn chưa được sang tên đất; việc lập hợp đồng chuyển

nhượng giữa hai bên không tuân thủ về hình thức. Tuy nhiên, nếu ông Tuấn có trách nhiệm bàn giao đất cho Ông Chbà M và không có việc cho ông Khanh chuộc lại đất giấu Ông Chbà M để dẫn đến hậu quả là ông Khanh đã bán lại diện tích đất này cho ông Lộc thì sau khi ông Khanh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên có thể tiếp tục hoàn thiện về mặt hình thức của hợp đồng; Hoặc nếu không thể tiếp tục hoàn tất về mặt hình thức hợp đồng hoặc ông Tuấn muốn hủy bỏ hợp đồng thì ông Tuấn phải trả lại cho Ông Chbà M ngay số tiền đã nhận của ông Chư. Như vậy, xét về mặt lỗi, ông Tuấn là người có lỗi nhiều hơn ông Chư, bà M.

Bản án sơ thẩm xác định lỗi của ông Tuấn là 3/4; lỗi của Ông Chbà M là ¼ là thỏa đáng, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Tuấn cũng như của Ông Chbà M về việc xác định lại lỗi.

[2.5]. Về thiệt hại: Xét thấy, thiệt hại là chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng và thời điểm xét xử.

Về giá trị quyền sử dụng đất: Nhận thấy, tại cấp sơ thẩm, do bị đơn ông Lộc không cho Hội đồng định giá xem xét, thẩm định nhà, đất trước khi định giá và trong biên bản định giá chỉ thể hiện giá do bên nguyên đơn là bà M nêu là 17.000.000 đồng/m2, không thể hiện giá do Hội đồng định giá xác định. Tại cấp phúc thẩm, bà M khai, bà không nêu giá 17 triệu đồng/m2 mà bà chỉ ký vào biên bản định giá khi Hội đồng chưa định giá. Bà kháng cáo cho rằng giá trị đất 17.000.000 đồng/m2 là quá thấp, không phù hợp với giá thị trường vì giá thị trường theo bà là 25.000.000 đồng/m2, bà đề nghị định giá lại; ông Tuấn cho rằng giá 17.000.000 đồng/m2 là quá cao và nhất trí việc đề nghị định giá lại của bà M. Tòa cấp phúc thẩm đã thành lập hội đồng định giá lại. Theo kết quả định giá ngày 26/10/2017 thì diện tích đất tranh chấp có đơn giá là:18.500.000 đồng/m2.

Diện tích đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/4/1997 là 58 m2.

Như vậy, giá trị diện tích đất chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 20/4/1997 là 58 m2 * 18.500.000 đồng/ m2 = 1.073.000.000 đồng. Thiệt hại được xác định là: 1.073.000.000 đồng – 10.500.000 đồng = 1.062.500.000 đồng

Như vậy, cần buộc ông Tuấn phải trả cho ông Chư, bà M tiền bán đất đã nhận 10.500.000 đồng + tiền bồi thường thiệt hại là ¾ x 1.062.500.000 đồng = 807.375.000 đồng.

[2.6]. Về yêu cầu của ông Chư, bà M đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 0996.QSDĐ do UBND huyện Đ cấp cho hộ gia đình Ông Nguyễn Văn Kh ngày 18/9/1999 đối với thửa số 66, tờ số 38, diện tích 342m$^2$ tại thôn Cổ Dương, xã Tiên Dương, huyện Đ; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập ngày 23/6/2004 giữa Ông Nguyễn Văn Kh và Ông Đinh Văn L; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ: 147/QSDĐ/TD do UBND huyện Đ cấp ngày 05/7/2004 cho Ông Đinh Văn L thửa đất số 66a, tờ bản đồ số 38 có diện tích 62m$^2$ tại xã T, huyện Đ, TP. Hà Nội.

Xét thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Khanh và vợ chồng ông Lộc và việc UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lộc khi đang có tranh chấp giữa vợ chồng Ông Chvới ông Tuấn và ông Khanh là không đúng pháp luật. Tuy nhiên, như trên đã nhận định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 58 m2 đất giữa ông Khanh và ông Tuấn, giữa ông Tuấn và ông Lộc bị coi là vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Hiện gia đình ông Khanh và gia đình ông Lộc không có tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/6/2004; không có tranh chấp gì về việc ông Lộc được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 62 m2 đất tại thửa số 66a. Gia đình ông Lộc đã làm nhà cấp bốn trên đất và sử dụng diện tích đất này từ sau khi có bản án phú thẩm số 74/2008/DS-PT ngày 30/9/2008 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội. Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy các giấy chứng nhận nêu trên của ông Chư, bà M và chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông Đinh Văn L về việc xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của Ông Đinh Văn L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 147/QSDĐ/TD do UBND huyện Đ cấp ngày 05/7/2004 cho Ông Đinh Văn L là đúng pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Chư, bà M về vấn đề này.

[2.7]. Xét yêu cầu của ông Chư, bà M yêu cầu Ông Đinh Văn T, Ông Đinh Văn L bồi thường thiệt hại cho gia đình ông bà trị giá tài sản bị phá là 30.000.000 đồng.

Xét thấy: Ông Trần Văn Ch và bà Lê Thị Tuyết M xây dựng các công trình móng, tường trên phần đất tranh chấp vào năm 2004. Thời điểm đó, Ông Chbà M vẫn cho rằng ông, bà xây dựng trên diện tích đất mà ông, bà đã mua của ông Tuấn trước đây, và cho rằng việc mua bán diện tích đất này giữa ông Khanh và ông Lộc không hợp pháp cũng như cho rằng việc ông Lộc được cấp giấy chứng nhận diện tích đất này là không đúng pháp luật. Tuy nhiên, việc xây dựng của vợ chồng Ông Chkhi đang có tranh chấp là không hợp pháp. Tại phiên tòa hôm nay, ông Lộc xác định, sau khi có bản án phúc thẩm năm 2008 quyết định buộc vợ chồng Ông Chbà M phải tự tháo dỡ các công trình này để trả lại đất cho ông nhưng Ông Chbà M không tháo dỡ nên ông đã tự tháo dỡ mà không đề nghị cơ quan Thi hành án thi hành bản án. Xét thấy, trường hợp bản án đã có hiệu lực pháp luật mà các bên không tự nguyện thi hành án, không thỏa thuận thi hành án thì có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án thi hành bản án. Do đó, việc Ông Chbà M chưa tự tháo dỡ và bản án chưa được cơ quan Thi hành án ra quyết định thi hành mà ông Lộc đã tự ý phá dỡ để xây nhà tạm là không đúng pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông Chư, bà M. Do đó, cả hai bên phải có trách nhiệm chịu ½ thiệt hại. Việc bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu này của Ông Chbà M là không có căn cứ, thiệt hại cho gia đình ông Chư, bà M. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng

cáo của ông Chư, bà M buộc ông Lộc phải bồi thường cho Ông Chbà M ½ trị giá các công trình xây dựng này là 15.000.000 đồng là phù hợp.

[3]. Đối với yêu cầu phản tố của ông Lộc đề nghị Ông Chvà bà M bồi thường bức tường gạch xây đơn bổ trụ (có từ khi mua đất của ông Khanh) nằm trên phần đất về phía Nam mà Ông Chbà M đã du đổ. Bức tường có chiều dài 4,5m cao 2m có giá trị là 803.000 đồng.

Xét thấy, bức tường này nằm trên phần đất của ông Khanh bán cho ông Tuấn, sau đó ông Tuấn bán lại cho Ông Chbà M, ông Khanh chuộc lại của ông Tuấn và nhượng lại cho ông Lộc. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tuấn và Ông Chbà M bị xác định là vô hiệu, hai bên phải giao trả nhau những gì đã nhận: ông Tuấn phải trả lại tiền cho bà M Ông Chthì bà M Ông Chphải có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Tuấn giá trị bức tường này và ông Tuấn phải thanh toán lại cho ông Khanh. Tuy nhiên, do hiện ông Lộc đã mua lại phần đất trên có bức tường này của ông Khanh và được công nhận là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất tranh chấp nên việc bản án sơ thẩm buộc bà M Ông Chphải thanh toán lại cho ông Lộc trị giá bức tường này là chính xác. Do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà M, Ông Chvề vấn đề này.

[4] *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Ông Trần Văn Ch và bà Lê Thị Tuyết M phải chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lộc và gia đình ông Khanh.

Ngoài ra các đương sự còn phải chịu án phí có giá ngạch tương ứng với phần yêu cầu của mình không được Tòa án chấp nhận cụ thể:

Ông Trần Văn Ch và bà Lê Thị Tuyết M phải chịu án phí là: 5% x (tiền bồi thường tài sản cho ông Lộc 803.000 đồng + ¼ lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là 265.625.000 đồng*)* = 13.321.400đồng.

Cộng với tiền án phí không giá ngạch 200.000 đồng, tổng cộng, Ông Chbà M phải chịu chung mức án phí dân sự sơ thẩm là: 13.521.400 đồng.

Ông Trần Văn Ch và bà Lê Thị Tuyết M đã nộp 8.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số AB/2010/0006770 ngày 31/10/2013 và AB/2010/0004373 ngày 08/5/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, nay còn phải nộp tiếp 5.121.400 đồng để sung công quỹ Nhà nước.

Ông Đinh Văn T phải chịu án phí đối với số tiền phải bồi thường cho bà M Ông Chlà 807.375.000 đồng: 36.000.000 đồng + 3% x 7.375.000 đồng = 36.221.250 đồng.

Ông Đinh Văn L phải chịu án phí sơ thẩm trên số tiền phải bồi thường cho bà M, Ông Chlà: 5% x 15.000.000 đồng = 750.000 đồng; ông được trừ vào 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp (theo biên lai thu tiền AB/2010 0004121 ngày 28/8/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ)ông còn phải nộp tiếp 525.000

đồng.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm : Do bản án sơ thẩm bị sửa nên những người kháng cáo là ông Chư, bà M và ông Tuấn không phải chịu án phí DSPT, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí các ông, bà đã nộp tại cơ quan Thi hành án huyện Đ.

**Vì các lẽ trên;**

**QUYẾT ĐỊNH**

**Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 21/2017/DS-ST ngày 03/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ và xưt cụ thể như sau:**

Áp dụng: Các Điều 134, 137, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106, Điều 207 Luật đất đai năm 2003; Điều 26, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27/2/2009; Luật Thi hành án Dân sự; 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.

**Xử:**

1. Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/4/1997 giữa Ông Đinh Văn T với ông Trần Văn Ch là vô hiệu.

Buộc ông Tuấn phải thanh toán trả cho ông Trần Văn Ch và bà Lê Thị Tuyế Minh số tiền 10.500.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông Trần Văn Ch, bà Lê Thị Tuyết M số tiền là 796.875.000 đồng. Tổng cộng là 807.375.000 đồng ( Tám trăm linh bảy triệu, ba trăm bảy lăm ngàn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn Ch và bà Lê Thị Tuyết M về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập ngày 23/6/2004 giữa Ông Nguyễn Văn Kh và Ông Đinh Văn L;

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn Ch và bà Lê Thị Tuyết M về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số cấp 147/QSDĐ do UBND huyện Đ cấp ngày 05/7/2004 cấp cho Ông Đinh Văn L (thửa đất số 66a, tờ bản đồ số 38, diện tích 62m$^2$ tại xã T, huyện Đ, TP. Hà Nội);

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn Ch và bà Lê Thị Tuyết M về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp 0996/QSDĐ của UBND huyện Đ cấp cho hộ gia đình Ông Nguyễn Văn Kh ngày 18/9/1999 (thửa số 66, tờ số 38, diện tích 342m$^2$ tại xã T, huyện Đ, TP. Hà Nội).

5. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Đinh Văn L :

5.1 Tuyên vô hiệu và hủy bỏ "Biên bản chuyển nhượng đất" lập ngày 12/8/1995 giữa Ông Nguyễn Văn Kh với Ông Đinh Văn T.

5.2. Xác định thửa đất số 66a, tờ bản đồ số 38 diện tích 62m$^2$ tại xã T, huyện Đ, TP. Hà Nội (đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/7/2004) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Ông Đinh Văn L.

6. Buộc ông Trần Văn Ch và bà Lê Thị Tuyết M bồi thường cho Ông Đinh Văn L trị giá bức tường đã phá dỡ là 803.000 đồng (tám trăm lẻ ba nghìn đồng).

7. Buộc Ông Đinh Văn L phải bồi thường cho ông Trần Văn Ch và bà Lê Thị Tuyết M1/2 trị giá công trình xây dựng của Ông Chbà M mà ông Lộc tự phá dỡ số tiền là 15.000.000 đồng ( Mười lăm triệu đồng)

8. Đối với khoản tiền phải thi hành án nói trên, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, cơ quan Thi hành án ra quyết định thi hành mà người phải thi hành án không nộp thì hàng tháng phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

9.1. Ông Trần Văn Ch và bà Lê Thị Tuyết M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 13.521.400 đồng. Ông Chư, bà M đã nộp 8.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số AB/2010/0006770 ngày 31/10/2013 và AB/2010/0004373 ngày 08/5/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, nay còn phải nộp tiếp 5.121.400 đồng ( Năm triệu, một trăm hai mốt ngàn bốn trăm đồng).

9.2. Ông Đinh Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 36.221.250 đồng ( Ba mươi sáu triệu, hai trăm hai mốt ngàn, hai trăm năm mươi đồng).

9.3. Ông Đinh Văn L phải chịu án phí sơ thẩm là 750.000 đồng ( bảy trăm năm mươi ngàn đồng); ông được trừ vào 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền AB/2010 0004121 ngày 28/8/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, ông còn phải nộp tiếp 525.000 đồng ( Năm trăm hai lăm ngàn đồng).

10. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn Ch, bà Lê Thị Tuyết M, Ông Đinh Văn T mỗi người được hoàn lại 300.000 đồng ( Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại các BL số 0000691; 0000692 cùng ngày 17/8/2017 và BL số 0000710 ngày 24/8/2017 của cơ quan Thi hành án huyện Đ

11. Trong 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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành, 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.

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

**Nơi nhận:**
- *Những người tham gia tố tụng*
- *VKSNDTp.Hà Nội.*
- *TAND TP. H. Đông Anh.*
- *THA huyện Đ.*
- *Lưu hồ sơ vụ án*

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

**Nguyễn Thị Thuý**