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

Số: 301/2024/DS-PT
Ngày: 07/5/2024
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

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

-Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Trần Thị Thu Nam
Các Thẩm phán: Ông Phí Thành Chung
Ông Trương Chí Anh

-Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hiền - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

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

Ngày 07 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 241/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 79/2022/DS-ST ngày 04/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 435/2023/QĐ - PT ngày 06 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Hóa, sinh năm 1949 *(vắng mặt tại phiên tòa).*

2. Ông Nguyễn Thanh Tùng, sinh năm 1945 *(vắng mặt tại phiên tòa).*

HKTT: P32 khu A Láng Trung, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ: Số 2e ngõ 718 đường Láng, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Bùi Văn Đoàn.

Địa chỉ: Tầng 3 số 8 phố Quần Ngựa, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội *(ông Đoàn vắng mặt tại phiên tòa).*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Vũ Hồng Thanh, Luật sư Văn phòng Luật sư Thanh Vũ thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Tầng 3 số 8 phố Quần Ngựa, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội *(ông Thanh có mặt tại phiên tòa).*

Bị đơn:

1. Bà Lê Thị Chỉnh, sinh năm 1959 *(vắng mặt tại phiên tòa).*

Nơi cư trú: Thôn Vĩnh Lạc, xã Mỹ Thành, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội.

2. Anh Văn Trọng Sang, sinh năm 1982 *(có mặt tại phiên tòa).*

Nơi cư trú: Số 15 ngách 20 ngõ Gốc Đề, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Thanh Hoàng, sinh năm 1980. HKTT: 8/54 Quang Trung, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Địa chỉ liên hệ: Công ty Luật TNHH Tài Nguyên, Tầng 4, tháp A Keangnam, phố Dương Đình Nghệ, Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội *(ông Hoàng có mặt tại phiên tòa).*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Đức.

Địa chỉ: Số 2 phố Đại Đồng, thị trấn Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn Trang, Phó Chủ tịch UBND huyện Mỹ Đức *(vắng mặt tại phiên tòa).*

2. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Hữu Nghĩa - Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Mỹ Đức *(vắng mặt tại phiên tòa).*

3. Chị Nguyễn Thị Thanh Huyền *(vắng mặt tại phiên tòa).*

Địa chỉ: Số 15 ngách 20 ngõ Gốc Đề, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

4. Anh Văn Trọng Khang *(vắng mặt tại phiên tòa).*

Địa chỉ số 10 ngách 29 ngõ 420, đường Khương Đình, phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Chị Nguyễn Thị Thanh Huyền và anh Văn Trọng Khang ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh Hoàng và bà Đặng Thị Nhạn, sinh năm 1997; HKTT: xã Đoan Bái, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang. Địa chỉ liên hệ: Công ty Luật TNHH Tài Nguyên, Tầng 4, tháp A Keangnam, phố Dương Đình Nghệ, Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội *(ông Hoàng có mặt tại phiên tòa).*

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2004 vợ chồng chúng tôi (Nguyễn Thị Hóa và Nguyễn Thanh Tùng) có nhận chuyển nhượng của gia đình ông Văn Trọng Giang (là bố đẻ anh Văn Trọng Sang - bị đơn trong vụ án) diện tích 300m^2 đất tại thửa số 154, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Đội 4, thôn Vĩnh Lạc, xã Mỹ Thành, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội với giá 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Việc mua bán giữa hai bên công khai, ngay tình và được lập thành văn bản, có chữ ký của đại diện Bên bán là ông Văn Trọng Giang và Bên mua là ông Nguyễn Thanh Tùng.

Do ông Văn Trọng Giang gọi ông Nguyễn Thanh Tùng bằng Cậu, nên sau khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng bà Hóa, ông Tùng vẫn tin tưởng giao thửa đất đã nhận chuyển nhượng cho ông Giang quản lý, trông nom giúp.

Đến năm 2007 ông Văn Trọng Giang cùng UBND xã Mỹ Thành đã tiến hành bàn giao mốc giới cho vợ chồng bà Hóa, ông Tùng để tiến hành xây nhà kiên cố và tạo dựng nhiều tài sản trên thửa đất 154 mà bà Hóa, ông Tùng đã mua của gia đình ông Giang. Cũng trong năm 2007 (ngày 08/02/2007) hai bên tiếp tục lập 01 văn bản ghi nhận việc chuyển nhượng thửa đất 154 nêu trên giữa gia đình ông Văn Trọng Giang với vợ chồng bà Hóa, ông Tùng có xác nhận của UBND xã Mỹ Thành.

Sau khi ông Văn Trọng Giang chết (năm 2012) bà Hóa, ông Tùng yêu cầu vợ con ông Giang tiếp tục thực hiện việc sang tên trước bạ thửa đất 154 trên cho bà Hóa, ông Tùng thì con trai ông Giang là anh Văn Trọng Sang đã tiến hành các thủ tục khai nhận di sản thừa kế đối với thửa đất trên. Ngày 28/12/2012, UBND huyện Mỹ Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 4794901 cho anh Văn Trọng Sang 300m^2 đất thuộc thửa đất 154 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Đội 4, thôn Vĩnh Lạc, xã Mỹ Thành, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội.

Ngày 18/04/2013, tại Văn phòng công chứng Hòa Nam, vợ chồng anh Văn Trọng Sang, chị Nguyễn Thị Thanh Huyền đã tự nguyện ký hợp đồng có số công chứng số 90/2013/HĐCN để chuyển nhượng 300 m^2 đất thuộc thửa đất 154 trên cho vợ chồng chúng tôi (do bà Nguyễn Thị Hóa làm đại diện).

Ngày 29/3/2013, UBND huyện Mỹ Đức đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BN 505803 đối với 299,8 m^2 đất thửa đất số 110, tờ bản đổ số 18 Đội 4, thôn Vĩnh Lạc, xã Mỹ Thành mang tên chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị Hóa.

Ngày 06/3/2019, UBND huyện Mỹ Đức ban hành Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 505803 do diện tích đất được cấp không đúng vị trí thửa đất theo Kết luận số 65/KL-UBND ngày 10/01/2019 của UBND huyện Mỹ Đức.

Sau khi thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 505803, Sở Tài nguyên và Môi trường (TNMT) thành phố Hà Nội đã cấp (thay thế) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 793437 cấp ngày 28/5/2019 mang tên chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Hóa. Diện tích đất được cấp là 300 m^2 đất thuộc thửa đất 154 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Đội 4, thôn Vĩnh Lạc, xã Mỹ Thành, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội.

Dựa trên vị trí, ranh giới và hình thể thửa đất được xác định theo Giấy chứng nhận số CR 793437 có tứ cận: phía bắc giáp rãnh tiêu thoát nước có chiều dài 26,30m; phía nam giáp hành lang giếng công cộng có chiều dài 26,30m; phía tây giáp đất UBND xã Mỹ Thành có chiều dài 11,40m và phía đông giáp đường làng có chiều dài dài 11,40m.

Ngày 24/7/2019 thực hiện Kết luận thanh tra số 65/KH-UBND ngày 10/01/2019 của UBND huyện Mỹ Đức - UBND xã Mỹ Thành cùng các tổ chức chính trị xã hội tại địa phương đã xuống thực địa bàn giao mốc giới quyền sử dụng 300 m^2 đất tại thửa đất số 154 nêu trên cho gia đình bà Hóa, ông Tùng.

Khoảng giữa năm 2019, bà Lê Thị Chỉnh cùng con trai là anh Văn Trọng Sang (là vợ, con của ông Văn Trọng Giang - chủ đất cũ đã chết) đã tự ý lắp dựng hàng rào bằng thép B40 ngăn đôi thửa đất 154 (thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chúng tôi) đồng thời bà Lê Thị Chỉnh chiếm hữu, sử dụng trái pháp luật diện tích khoảng 145 m^2 đất có mặt tiền giáp đường làng dài 11,40m; sâu 12,70m.

Trước việc làm trái pháp luật của mẹ con bà Lê Thị Chỉnh, bà Hóa, ông Tùng đã có đơn đề nghị UBND xã Mỹ Thành mở cuộc họp để hòa giải, giải quyết với mục đích yêu cầu gia đình bà Lê Thị Chỉnh trả lại phần đất lấn chiếm trên cho gia đình bà Hóa, ông Tùng.

Ngày 25/07/2019 và ngày 19/09/2019, UBND xã Mỹ Thành đã mở cuộc họp hòa giải về tranh chấp đất đai giữa gia đình bà Hóa, ông Tùng với gia đình bà Lê Thị Chỉnh, anh Văn Trọng Sang nhưng không có kết quả do không có sự hợp tác của anh Văn Trọng Sang. UBND xã Mỹ Thành đã lập Biên bản làm việc để ghi nhận lại sự việc là căn cứ chuyển cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

Trước đó ngày 31/3/2016 và ngày 01/4/2016, UBND xã Mỹ Thành đã mở cuộc họp hòa giải về tranh chấp đất đai giữa gia đình ông Tùng, bà Hòa với bà Lê Thị Chỉnh

và con trai bà Chỉnh là anh Văn Trọng Sang nhưng không có kết quả, do không có sự hợp tác từ phía gia đình bà Lê Thị Chỉnh.

Nay, nguyên đơn - bà Hóa, ông Tùng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thị Chỉnh, anh Văn Trọng Sang trả lại quyền sử dụng 145m^2 đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên một phần hai thửa đất số 154, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Đội 4, thôn Vĩnh Lạc, xã Mỹ Thành, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội cho bà Hóa, ông Tùng.

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng thời cũng là đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Văn Trọng Khang, bà Nguyễn Thị Thanh Huyền trình bày:

Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đồng thời có Đơn yêu cầu phản tố như sau:

Thứ nhất: Hủy bỏ Quyết định số 453/QĐ-UBND ngày 6/3/2019 của UBND huyện Mỹ Đức về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất BN 505803 mang tên bà Nguyễn Thị Hóa, xã Mỹ Thành do cấp không đúng vị trí thửa đất theo kết luận số 65/KL-UBND ngày 10/1/2019 .

Thứ hai: Hủy bỏ Kết luận số 65/KL-UBND ngày 10/1/2019 do kết luận không có cơ sở pháp lý, vi phạm nghiêm trọng pháp luật xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình.

Thứ ba: Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 90/2013/HĐCN được văn phòng Công chứng Hòa Nam xác nhận ngày 18/4/2013 giữa gia đình bị đơn là ông Văn Trọng Sang cùng vợ là bà Nguyễn Thị Thanh Huyền với bà Nguyễn Thị Hóa vô hiệu do giả tạo.

Thứ tư: Buộc gia đình ông Tùng, bà Hóa trả lại toàn bộ diện tích bao gồm: 300m^2 đất tại thửa đất số 154 tờ bản đồ số 05, khôi phục Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BN 479401 cấp ngày 28 tháng 12 năm 2012 số vào sổ cấp GCN: 28578 A. Buộc gia đình ông Tùng, bà Hóa trả lại cho bị đơn toàn bộ diện tích mà ông Văn Trọng Giang khai hoang lấn chiếm và bị quyết định kỷ luật Đảng số 10/QĐ-ĐU ngày 29 tháng 10 năm 2007 của Đảng bộ xã Mỹ Thành.

Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Đức; Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội giữ nguyên các văn bản đã ban hành và đề nghị không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2022/DS-ST ngày 04/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể:

Buộc anh Văn Trọng Sang và bà Lê Thị Chỉnh phải trả lại cho ông Nguyễn Thanh Tùng và bà Nguyễn Thị Hóa phần đất có diện tích 146,9m^2 (theo kết quả thẩm định) và toàn bộ tài sản gắn liền tại thửa đất số 154 tờ bản đồ số 05 tại xã Mỹ Thành, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 793437 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 28/5/2019 (bổ sung 09/7/2019) vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS-MĐ 07576 mang tên chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Hóa do anh Sang và bà Chỉnh chiếm dụng, quản lý trái phép.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn gồm các nội dung:

Thứ nhất: Hủy bỏ Quyết định số 453/QĐ-UBND ngày 6/3/2019 của UBND huyện Mỹ Đức về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất BN 505803 mang tên bà Nguyễn Thị Hóa, xã Mỹ Thành do cấp không đúng vị trí thửa đất theo kết luận số 65/KL-UBND ngày 10/1/2019 .

Thứ hai: Hủy bỏ kết luận số 65/KL-UBND ngày 10/1/2019 do kết luận không có cơ sở pháp lý, vi phạm nghiêm trọng pháp luật xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình.

Thứ ba: Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 90/2013/HĐCN được văn phòng Công chứng Hòa Nam xác nhận ngày 18/4/2013 giữa gia đình tôi là Văn Trọng Sang cùng vợ là bà Nguyễn Thị Thanh Huyền với bà Nguyễn Thị Hóa vô hiệu do giả tạo.

Thứ tư: Buộc gia đình ông Tùng, bà Hóa trả lại cho bị đơn toàn bộ diện tích bao gồm: 300 m^2 đất tại thửa đất số 154 tờ bản đồ số 05, khôi phục giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BN 479401 cấp ngày 28 tháng 12 năm 2012 số vào sổ cấp GCN: 28578 A. Buộc gia đình ông Tùng, bà Hóa trả lại cho bị đơn toàn bộ diện tích mà bố của bị đơn khai hoang lấn chiếm và bị trả giá bằng quyết định kỷ luật Đảng số 10/QĐ-ĐU ngày 29 tháng 10 năm 2007 của Đảng bộ xã Mỹ Thành

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 17/11/2022, bị đơn anh Văn Trọng Sang và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Văn Trọng Khang có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do, Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá, xem xét một cách đầy đủ, toàn diện khách quan tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, không xác minh, điều tra làm rõ nguồn gốc thửa đất 110 và đã kết luận sai sự thật khách quan dẫn đến phán quyết của Tòa án ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của bị

đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm; tuyên Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng công chứng số 90/2013/HĐCN ngày 18/4/2013 vô hiệu do giả tạo, đồng thời buộc gia đình ông Tùng bà Hóa trả lại gia đình bị đơn toàn bộ diện tích bao gồm quyền sử dụng thửa đất 154 tờ bản đồ số 5 diện tích 300m^2, quyền sử dụng thửa đất số 110 diện tích 150m^2 ; khôi phục Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 479401 cấp ngày 28/12/2012 số vào sổ số 28578 A đứng tên ông Văn Trọng Giang; Không công nhận giao dịch giữa ông Giang với ông Tùng, bà Hóa do thỏa thuận này trái thẩm quyền, không phù hợp quy định của pháp luật.

Ngày 18/11/2022, Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Đức có Quyết định kháng nghị số 04/QĐKNPT/VKS-MĐ, kháng nghị đối với bản án sơ thẩm với các lý do:

- Bị đơn là anh Văn Trọng Sang có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 90/2013/HĐCN giữa Bên chuyển nhượng là anh Văn Trọng Sang, chị Nguyễn Thị Thanh Huyền với Bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Hóa là vô hiệu do giả tạo, Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Hòa Nam ngày 18/4/2013, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng công chứng Hòa Nam vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và xác minh làm rõ trình tự thủ tục công chứng nội dung chuyển nhượng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

- Bà Lê Thị Chỉnh đã tặng cho anh Văn Trọng Sang quyền sử dụng thửa đất số 154, tờ bản đồ số 5 nêu trên, anh Sang đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên mình, sau đó chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Hóa. Như vậy phần diện tích 145m^2 đất hiện cho anh Sang là người quản lý. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Chỉnh là bị đơn và buộc bà Chỉnh liên đới cùng anh Sang trả lại quyền sử dụng 145m^2 đất tranh chấp và có quan điểm áp dụng án phí đối với bà Chỉnh là không có căn cứ và sai tư cách tố tụng.

Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm số 79/2022/DSST ngày 04/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn là anh Văn Trọng Sang và người đại diện theo ủy quyền của anh Sang, anh Khang trình bày quan điểm:

- Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Sang và anh Khang; xác định giao dịch chuyển nhượng giữa ông Giang với ông Tùng, bà Hóa là có thực tế, số tiền ông Tùng thanh toán cho ông Giang

là 75.000.000 đồng không phải là 100.000.000đồng. Phần diện tích đất chuyển nhượng là 300m^2 nhưng có 150m^2 đất thổ cư thuộc thửa đất 154 và 150m^2 đất khai hoang thuộc thửa đất 110 và ông Tùng, bà Hoá đã xây nhà trên hai thửa đất này. Phần diện tích đất chuyển nhượng nằm trên cả hai thửa đất, ông Tùng, bà Hoá cũng có lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, phù hợp với lời khai của một số người làm chứng khác.

Giao dịch chuyển nhượng giữa vợ chồng anh Sang, chị Huyền với bà Hóa là giả tạo, che giấu cho giao dịch chuyển nhượng trước đó của ông Giang với vợ chồng ông Tùng, bà Hóa vì sau khi ký hợp đồng với anh Sang, chị Huyền thì hai bên không thực hiện bất cứ quyền, nghĩa vụ nào. Không có việc ông Tùng, bà Hoá thanh toán số tiền 159.000.000 đồng theo Hợp đồng cho anh Sang, chị Huyền; không có việc hai bên tiến hành bàn giao đất thực tế.

Bị đơn giữ nguyên quan điểm như trong đơn kháng cáo. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét đánh giá chứng cứ khách quan, toàn diện, xét xử đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 18/4/2013 là vô hiệu do giả tạo. Công nhận hợp đồng chính giữa ông Giang với bà Hoá, ông Tùng đã hoàn thành từ năm 2007, các bên đã bàn giao và chuyển nhượng theo đúng diện tích của hợp đồng chính mà ông Giang và gia đình bà Hoá, ông Tùng đã giao kết với nhau.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu:

- Khẳng định việc mua bán, chuyển nhưởng quyền sử dụng đất là có thực tế; đối tượng các bên thỏa thuận chuyển nhượng trong tất cả các văn bản đều thể hiện là thửa đất số 154, diện tích chuyển nhượng là 300m^2. Tại phiên tòa bị đơn cho rằng các bên có thỏa thuận phần diện tích đất chuyển nhượng là thửa 110, tuy nhiên không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện các bên thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích đất là trên thửa 110.

- Tại thời điểm chuyển nhượng tất cả các thành viên trong gia đình ông Giang đều biết việc chuyển nhượng nên không thể xác định giao dịch giữa vợ chồng anh Sang với vợ chồng ông Tùng là giả tạo.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về nội dung:

Sau khi phân tích, đánh giá tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội giữ nguyên quan điểm rút một phần kháng nghị liên quan đến xác định tư cách tố tụng của bà Lê Thị Chỉnh. Đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Đức về việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng công chứng Hòa Nam nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Như Dưỡng vào tham gia tố tụng là có căn cứ, tuy nhiên tại cấp phúc thẩm, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã bổ sung nội dung này nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm.

Đối với kháng cáo của bị đơn - anh Văn Trọng Sang và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - anh Văn Trọng Khang là không có cơ sở nên không có căn cứ chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2022/DS-ST ngày 04/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng: Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Đức có văn bản kháng nghị; bị đơn là anh Văn Trọng Sang và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Văn Trọng Khang có đơn kháng cáo đều trong thời hạn theo quy định của pháp luật. Anh Sang, anh Khang đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định kháng cáo hợp lệ về hình thức.

Đối với sự vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có đơn kháng cáo. Toà án đã tống đạt và triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

2. Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Văn Trọng Khang.

***2.1** Xem xét tính hợp pháp đối với các giao dịch chuyển nhượng*

Căn cứ vào trình bày của các đương sự; tài liệu, chứng cứ do các đương sự giao nộp và Tòa án thu thập được thể hiện, năm 2004, vợ chồng bà Nguyễn Thị Hóa, ông Nguyễn Thanh Tùng nhận chuyển nhượng của ông Văn Trọng Giang (là chồng của bà Lê Thị Chỉnh, là bố đẻ của anh Văn Trọng Sang) diện tích 300m^2 đất tại thửa số 154, tờ bản đồ số 05, tại Đội 4, thôn Vĩnh Lạc, xã Mỹ Thành, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội với giá 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Việc mua bán giữa hai bên công

khai, ngay tình và được lập thành văn bản có chữ ký của ông Văn Trọng Giang và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh Tùng. Hai bên xác nhận đã thanh toán và nhận đầy đủ tiền chuyển nhượng.

Năm 2007, ông Văn Trọng Giang cùng UBND xã Mỹ Thành đã tiến hành bàn giao mốc giới để vợ chồng ông Tùng, bà Hóa xây nhà kiên cố và tạo dựng nhiều tài sản trên thửa đất số 154 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Đội 4, thôn Vĩnh Lạc, xã Mỹ Thành, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội đã mua của gia đình ông Giang. Cũng trong năm 2007 (ngày 08/02/2007), hai bên tiếp tục lập 01 văn bản ghi nhận việc chuyển nhượng thửa đất số 154 nêu trên giữa ông Văn Trọng Giang với vợ chồng ông Nguyễn Thanh Tùng và bà Nguyễn Thị Hóa, có xác nhận của UBND xã Mỹ Thành.

Sau khi ông Văn Trọng Giang chết (năm 2012), ông Tùng và bà Hóa yêu cầu vợ, con ông Giang tiếp tục thực hiện việc sang tên trước bạ thửa đất số 154 nêu trên, nhưng con trai ông Giang là anh Văn Trọng Sang đã tiến hành các thủ tục khai nhận di sản thừa kế đối với thửa đất trên. Ngày 28/12/2012 UBND huyện Mỹ Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 4794901 cho anh Văn Trọng Sang diện tích 300m^2 đất thuộc thửa đất 154 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Đội 4, thôn Vĩnh Lạc, xã Mỹ Thành, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội.

Ngày 18/04/2013, tại Văn phòng công chứng Hòa Nam, vợ chồng anh Văn Trọng Sang, chị Nguyễn Thị Thanh Huyền đã tự nguyện ký Hợp đồng công chứng số 90/2013/HĐCN để chuyển nhượng 300m^2 đất thuộc thửa đất số 154 trên cho vợ chồng ông Tùng và bà Hóa (do bà Nguyễn Thị Hóa làm đại diện).

Nguyên đơn cho rằng thửa đất trên nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng hợp pháp nên có quyền quản lý, sử dụng.

Bị đơn cho rằng, ông Văn Trọng Giang không có quyền bán đất vì thửa đất cấp cho hộ gia đình; Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 90/2013/HĐCN được Văn phòng Công chứng Hòa Nam xác nhận ngày 18/4/2013 giữa gia đình anh Văn Trọng Sang cùng vợ là chị Nguyễn Thị Thanh Huyền với bà Nguyễn Thị Hóa vô hiệu do giả tạo; gia đình bị đơn bán 300m^2 đất, trong đó có 150 m^2 đất khai hoang (một phần thửa 110) và chỉ bán 150 m^2 đất thuộc thửa đất 154.

Căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện, các bên đều thỏa thuận mua bán chuyển nhượng đối với thửa đất số 154 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Đội 4, thôn Vĩnh Lạc, xã Mỹ Thành, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội, diện tích chuyển nhượng là 300m^2 đất. Việc mua bán, chuyển nhượng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, các bên đã thực hiện việc bàn giao mốc giới trên thực địa, bên chuyển nhượng xác nhận đã

nhận tiền đầy đủ. Tại thời điểm anh Sang, chị Huyền ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất 154 nêu trên đã được sang tên cho anh Sang, chị Huyền nên anh Sang, chị Huyền có quyền của chủ sử dụng đất ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hóa. Hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản và công chứng hợp pháp. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là nhằm thực hiện đối với các thủ tục pháp lý do thỏa thuận của các bên từ trước đó (đối tượng chuyển nhượng vẫn là thửa đất 154) nên giao dịch này là hợp pháp và không bị vô hiệu, các thành viên trong gia đình anh Sang đều biết, nên giao dịch này không phải là giao dịch giả tạo, các bên không có mục đích che giấu cho một giao dịch dân sự khác.

Do vậy yêu cầu của bị đơn đề nghị tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 90/2013/HĐCN ngày 18/4/2013 vô hiệu do giả tạo và buộc ông Tùng, bà Hóa phải trả lại quyền sử dụng thửa đất 154 tờ bản đồ số 5 có diện tích 300m^2 đất là không có cơ sở nên không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

2.2 *Đối với yêu cầu của bị đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đứng tên anh Văn Trọng Sang do cho rằng cấp không đúng đối tượng*

Nội dung này đã được Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, tại thời điểm anh Sang được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình không ai có ý kiến hay khiếu nại gì. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận anh Sang mới thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hóa, như đã nhận định nêu trên thì việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Sang, chị Huyền với bà Hóa là tự nguyện, ngay tình nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Sang. Trường hợp có căn cứ hợp pháp cho rằng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Sang là không đúng và ảnh hưởng quyền lợi của các thành viên khác trong gia đình thì các thành viên trong gia đình anh Sang có quyền khởi kiện đối với anh Sang để đảm bảo quyền lợi của mình bằng vụ kiện dân sự khác theo quy định của pháp luật.

2.3. *Đối với nội dung bị đơn yêu cầu hủy các quyết định do UBND huyện Mỹ Đức ban hành và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị Hóa.*

Xét thấy, ngày 29/3/2013, UBND huyện Mỹ Đức đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 505803 đối với 299,8m^2 đất thửa đất số 110, tờ bản đổ số 18 Đội 4, thôn Vĩnh Lạc, xã Mỹ Thành mang tên chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị Hóa.

Ngày 06/3/2019, UBND huyện Mỹ Đức ban hành Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 505803 do diện tích đất được cấp không đúng vị trí thửa đất theo Kết luận số 65/KL-UBND ngày 10/01/2019 của UBND huyện Mỹ Đức.

Sau khi thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 505803, Sở Tài nguyên và Môi trường (TNMT) thành phố Hà Nội đã cấp (thay thế) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 793437 cấp ngày 28/5/2019 mang tên chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Hóa. Diện tích đất được cấp là 300 m^2 thuộc thửa đất 154 tờ bản đồ số 05 địa chỉ tại Đội 4, thôn Vĩnh Lạc, xã Mỹ Thành, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội kích thước 10 x 30m. Ngày 09/7/2019, thửa đất được thay đổi lại kích thước: phía bắc giáp rãnh tiêu thoát nước có chiều dài 26,30m; phía nam giáp hành lang giếng công cộng có chiều dài 26,30m; phía tây giáp đất UBND xã Mỹ Thành có chiều dài 11,40m và phía đông giáp đường làng có chiều dài dài 11,40m.

Ngày 24/7/2019, thực hiện Kết luận thanh tra số 65/KH-UBND ngày 10/01/2019 của UBND huyện Mỹ Đức - UBND xã Mỹ Thành cùng các tổ chức chính trị xã hội tại địa phương đã xuống thực địa bàn giao mốc giới quyền sử dụng 300 m^2 đất tại thửa đất số 154 nêu trên cho gia đình ông Tùng và bà Hóa.

Nhận thấy, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BN 479041 cấp ngày 28 tháng 12 năm 2012 Số vào sổ cấp GCN: 28578A do UBND huyện Mỹ Đức cấp cho Ông Văn Trọng Sang là đúng nguồn gốc, vị trí và hình thửa. Sau khi anh Sang chuyển nhượng cho bà Hóa thì bà Hóa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BN 505803 đối với 299,8 m^2 đất thửa đất số 110, tờ bản đổ số 18 Đội 4, thôn Vĩnh Lạc, xã Mỹ Thành. Vì cấp sai vị trí, hình thửa nên Ngày 06/3/2019 UBND huyện Mỹ Đức ban hành Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 505803 do diện tích đất được cấp không đúng vị trí thửa đất theo Kết luận số 65/KL-UBND ngày 10/01/2019 của UBND huyện Mỹ Đức. Tiếp đó, Sở Tài nguyên và Môi trường (TNMT) thành phố Hà Nội đã cấp (thay thế) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 793437 cấp ngày 28/5/2019 mang tên chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Hóa. Diện tích đất được cấp là 300 m^2 thuộc thửa đất số 154 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Đội 4, thôn Vĩnh Lạc, xã Mỹ Thành, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội kích thước 10 x 30m. Ngày 09/7/2019, thửa đất được thay đổi lại kích thước: phía bắc giáp rãnh tiêu thoát nước có chiều dài 26,30m; phía nam giáp hành lang giếng công cộng có chiều dài 26,30m; phía tây giáp đất UBND xã Mỹ Thành có chiều dài 11,40m và phía đông giáp đường làng có chiều dài dài 11,40m. Đây chính là thửa đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BN 479041 cấp ngày 28 tháng 12 năm 2012 Số vào sổ cấp GCN: 28578A do UBND huyện Mỹ Đức cấp cho Ông Văn Trọng Sang (do cấp sai vị trí và hình thửa nên cấp lại)

Vì vậy các cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai đã thực hiện đúng thẩm quyền, trình tự, đúng thực tế theo quy định của pháp luật về nguồn gốc, vị trí, kích thước thửa đất mà ông Sang và bà Huyền chuyển nhượng cho bà Hóa (thửa 154).

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu Hủy bỏ Quyết định số: 453/QĐ-UBND ngày 6/3/2019 của UBND huyện Mỹ Đức về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất BN 505803 mang tên bà Nguyễn Thị Hóa, xã Mỹ Thành do cấp không đúng vị trí thửa đất theo kết luận số 65/KL-UBND ngày 10/1/2019 là có căn cứ.

2.4. *Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về đòi quyền sử dụng đối với phần diện tích đất do bị đơn và người liên quan chiếm hữu bất hợp pháp*

Căn cứ vào trình bày của các đương sự và tài liệu, chứng cứ do các đương sự giao nộp thể hiện, khoảng giữa năm 2019, bà Lê Thị Chỉnh cùng con trai là anh Văn Trọng Sang đã tự ý lắp dựng hàng rào bằng thép B40 ngăn đôi thửa đất 154 (thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn) đồng thời bà Lê Thị Chỉnh chiếm hữu, sử dụng trái pháp luật đối với phần diện tích 146,9 m^2 đất có mặt tiền giáp đường làng dài 11,40m; sâu 12,70m (theo kết quả thẩm định của Tòa án cấp sơ thẩm)

Xét thấy: Bà Hóa được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 793437 cấp ngày 28/5/2019 (bổ sung 09/7) mang tên chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Hóa. Diện tích đất được cấp là 300 m^2 thuộc thửa đất 154 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Đội 4, thôn Vĩnh Lạc, xã Mỹ Thành, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội, phía bắc giáp rãnh tiêu thoát nước có chiều dài 26,30m; phía nam giáp hành lang giếng công cộng có chiều dài 26,30m; phía tây giáp đất UBND xã Mỹ Thành có chiều dài 11,40m và phía đông giáp đường làng có chiều dài dài 11,40m. Do bà Lê Thị Chỉnh cùng con trai là anh Văn Trọng Sang đã tự ý lắp dựng hàng rào bằng thép B40 ngăn đôi thửa đất 154 đồng thời bà Lê Thị Chỉnh chiếm hữu, sử dụng trái pháp luật diện tích khoảng 146,9 m^2 đất có mặt tiền giáp đường làng dài 11,40m; sâu 12,70m (theo kết quả thẩm định của Tòa án cấp sơ thẩm) là hành vi chiếm hữu, sử dụng bất hợp pháp.

Như đã phân tích ở các nội dung nêu trên, có căn cứ xác định thửa đất 154 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn nên hành vi chiếm hữu, sử dụng đất của bà Chỉnh và anh Sang là bất hợp pháp nên nguyên đơn có quyền khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất bị chiếm hữu là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xác định bà Chỉnh là đồng bị đơn là đúng địa vị tố tụng và đúng quy định của pháp luật.

2.5. *Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Đức về việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng công chứng Hòa Nam vào tham gia tố tụng là thiếu người tham gia tố tụng, vi phạm thủ tục tố tụng.*

Tại cấp phúc thẩm, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã có Quyết định cung cấp tài liệu chứng cứ số 356/2024/QĐ-CCTLCC gửi Văn phòng công chứng Hòa Nam nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Như Dưỡng, yêu cầu cung cấp hồ sơ liên quan việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 90/2013/HĐCN ngày 18/4/2013, giữa Bên chuyển nhượng là anh Văn Trọng Sang, chị Nguyễn Thị Thanh Huyền với Bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Hóa.

Ngày 06/4/2024, Văn phòng công chứng Hòa Nam nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Như Dưỡng có quan điểm:

- Đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng là thửa đất số 154, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại Đội 4, thôn Vĩnh Lạc, xã Mỹ Thành, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội, diện tích chuyển nhượng là 300m^2, giao dịch chuyển nhượng là có thật, thửa đất đã được UBND huyện Mỹ Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 479401, số vào sổ cấp GCN 28578 A cấp ngày 28/12/2012.

- Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

- Trình tự thủ tục công chứng đảm bảo đúng quy định của pháp luật

Văn phòng công chứng Nguyễn Như Dưỡng đề nghị không đưa vào tham gia tố tụng và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Kèm theo là hồ sơ công chứng đối với Hợp đồng nêu trên.

Căn cứ vào hồ sơ công chứng do Văn phòng công chứng Hòa Nam nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Như Dưỡng cung cấp thể hiện, việc công chứng được Văn phòng công chứng thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 90/2013/HĐCN ngày 18/4/2013 giữa Bên chuyển nhượng là anh Văn Trọng Sang, chị Nguyễn Thị Thanh Huyền với Bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Hóa được xác định là hợp pháp.

Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót khi không thu thập chứng cứ từ Văn phòng công chứng Hòa Nam, nên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Đức về nội dung này là có căn cứ. Tuy nhiên tại cấp phúc thẩm nội dung này đã được bổ sung, Văn phòng công chứng đề nghị không tham gia tố tụng và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật nên không phải là căn cứ để hủy bản án sơ thẩm.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

3. Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn bà Lê Thị Chỉnh là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Anh Văn Trọng Sang phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

Do không chấp nhận kháng cáo nên anh Văn Trọng Sang và anh Văn Trọng Khang phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 131, Điều 705, Điều 705, Điều 707, Điều 711 của Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 129, từ Điều 697 đến Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 129, Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015

Căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003,

Căn cứ Luật đất đai năm 2013

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xác định giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2004, giữa vợ chồng ông Nguyễn Thanh Tùng, bà Nguyễn Thị Hóa với ông Văn Trọng Giang, đối với thửa đất số 154 tờ bản đồ số 05 tại địa chỉ xã Mỹ Thành, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội, diện tích 300m^2 là có hiệu lực pháp luật (hiện vợ chồng ông Tùng, bà Hóa đang quản lý, sử dụng).

2. Buộc anh Văn Trọng Sang và bà Lê Thị Chỉnh phải trả lại cho ông Nguyễn Thanh Tùng và bà Nguyễn Thị Hóa phần đất có diện tích 146,9 m^2 *(có sơ đồ kèm theo bản án)* và toàn bộ tài sản gắn liền trên thửa đất số 154, tờ bản đồ số 05 tại địa chỉ xã Mỹ Thành, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 793437 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 28/5/2019 (bổ sung 09/7/2019) vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS-MĐ 07576 mang tên chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Hóa.

Nguyên đơn - ông Nguyễn Thanh Tùng, bà Nguyễn Thị Hóa được quyền tháo dỡ các vật cản trở do gia đình phía bị đơn làm (bao gồm hàng rào sắt, thép…) ngăn trên thửa đất số 154, tờ bản đồ số 05 tại địa chỉ xã Mỹ Thành, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội mà không phải đền bù giá trị bằng tiền cho bị đơn.

2. *Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn gồm:*

- Hủy bỏ Quyết định số 453/QĐ-UBND ngày 6/3/2019 của UBND huyện Mỹ Đức về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất BN 505803 mang tên bà Nguyễn Thị Hóa, xã Mỹ Thành do cấp không đúng vị trí thửa đất theo kết luận số 65/KL-UBND ngày 10/1/2019 .

- Hủy bỏ kết luận số 65/KL-UBND ngày 10/1/2019 do kết luận không có cơ sở pháp lý, vi phạm nghiêm trọng pháp luật xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình.

- Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 90/2013/HĐCN được văn phòng Công chứng Hòa Nam xác nhận ngày 18/4/2013 giữa gia đình anh Văn Trọng Sang cùng vợ là chị Nguyễn Thị Thanh Huyền với bà Nguyễn Thị Hóa vô hiệu do giả tạo.

- Buộc gia đình ông Tùng, bà Hóa trả lại toàn bộ diện tích bao gồm 300 m^2 đất tại thửa đất số 154 tờ bản đồ số 05, khôi phục giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BN 479401 cấp ngày 28 tháng 12 năm 2012 số vào sổ cấp GCN: 28578 A. Buộc gia đình ông Tùng, bà Hóa trả lại toàn bộ diện tích mà ông Giang khai hoang lấn chiếm và bị trả giá bằng quyết định kỷ luật Đảng số 10/QĐ-ĐU ngày 29 tháng 10 năm 2007 của Đảng bộ xã Mỹ Thành.

3. Về án phí: Anh Văn Trọng Sang phải chịu 300.000 án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận; 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố đã nộp tại Biên lai số 0038615 ngày 27/9/2021 và 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0039310 ngày 08/5/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỹ Đức. Số tiền án phí anh Sang còn phải nộp là 300.000 đồng.

Anh Văn Trọng Khang phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0039309 ngày

08/5/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỹ Đức. Xác nhận anh Khang đã nộp xong tiền án phí.

4. 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

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

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Hà Nội;.
- Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức ;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

Trần Thị Thu Nam