

Bản án số: 34/2020/DS-PT

Ngày: 20/02/2020

*V/v: Đòi tài sản, Yêu cầu hủy
GCNQSD đất và Hủy HĐCNQSD
đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 toà: Ông Đặng Văn Hưng;

Các Thẩm phán: Ông Đặng Đình Lực;
Ông Phạm Văn Tuyền.

- Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Đặng Thị Cẩm Ly - Cán bộ Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Trần Thị Ngọc, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 20 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 192/2019/TLPT-DS ngày 12 tháng 8 năm 2019 về việc “Đòi tài sản; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Dương Chí T1 với bị đơn là chị Dương Thị Hải Y, chị Dương Thị L do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2019/DS-ST ngày 24/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 684/2020/QĐ-PT ngày 03 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Dương Chí T1, sinh năm 1956; Trú tại: tập thể Đ, khu H, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hà Nội, (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: NBV, (Có mặt).

*** Bị đơn:**

- Chị Dương Thị Hải Y, sinh năm 1979; Trú tại: Xóm T, Xã H, thành phố V, tỉnh Nghệ An, (Có mặt);

- Chị Dương Thị L, sinh năm 1982; địa chỉ: thôn C, phường X, quận B, Thành phố Hà Nội; Chỗ ở hiện tại: Ấp S, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang, (Có mặt).

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

1. UBND huyện C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh N - Phó Chủ tịch (Văn bản ủy quyền ngày 12/9/2018), vắng mặt;

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Anh N - Phó giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hà Nội, (Vắng mặt);

3. Văn phòng công chứng T (nay là Văn phòng công chứng L); địa chỉ: Thị trấn V, huyện U, thành phố Hà Nội,

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hoàng L - Trưởng văn phòng, (Vắng mặt).

4. Ông Lê Văn T2, sinh năm 1968;

5. Bà Dương Thị H, sinh năm 1976;

6. Anh Lê Văn T3, sinh năm 1998;

7. Anh Lê Đức T4, sinh năm 2005;

Cùng địa chỉ: Khu B, thị trấn C, huyện C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của anh T, anh T4: Ông Lê Văn T2 và bà Dương Thị H.

(Đều vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn là ông Dương Chí T1 trình bày:* Trước đây ông là Cán bộ công nhân viên công tác tại Công ty C, năm 1993 ông nghỉ theo chế độ mất sức lao động. Theo chủ trương của Công ty C thanh lý nhà của Công ty cho cán bộ nhân viên Công ty, ông được xét duyệt mua 02 gian nhà thanh lý. Nay là nhà và đất ở tại vị trí thửa đất số 61a, Tờ bản đồ số 1, địa chỉ: khu H, thị trấn C, huyện C, Hà Nội hiện nay chị Dương Thị Hải Y và chị Dương Thị L (là các con gái của ông) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở. Căn cứ để chứng minh tài sản nhà đất của ông là những tài liệu sau:

- + Biên bản thanh lý nhà cấp 4 của Công ty C ngày 7/12/1995 (bản photo).
- + Giấy mời của Công ty C ngày 20/10/2003.
- + Đơn xin nghỉ chế độ (bản chính) và Giấy mời của khu phố.
- + Sơ đồ hiện trạng năm 1995 (bản photo).

Lý do chị Y và chị L đứng tên nhà đất, vì: Năm 1998, ông đi làm xa nên khi Công ty làm thủ tục thanh lý ông không có nhà. Vì vậy, chị Y đã nộp tiền mua nhà thanh lý. Sau này ông có biết việc chị Y mua nhà thanh lý với Công ty nhưng ông cũng không có đơn phản đối về việc này đối với Công ty đã thanh lý nhà.

Nay, ông đòi lại nhà đất và do chị Y là con ông nên ông cũng không phải thanh toán số tiền chị đã mua nộp để mua nhà thanh lý. Ông xác định đó là tài sản

chung của vợ chồng ông (bà V) và các con vì lúc đó ông chưa ly hôn với bà V. Tiền chi Y nộp mua nhà thanh lý không phải của chị Y vì lúc này chị Y đang học lớp 12 chưa có thu nhập gì.

** Bị đơn chị Dương Thị Hải Y và chị Dương Thị L cùng có lời khai:* Các chị không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông T1. Nhà đất đang có tranh chấp thuộc tài sản của các chị. Tài liệu chứng minh tài sản của các chị:

+ 1 phiếu thu tiền nhà thanh lý 28/12/1998 (bản chính) mang tên người nộp là Dương Thị Hải Y.

+ Biên bản bàn giao tài sản cố định ngày 28/12/1998 của Công ty C giao cho chị Y.

+ Biên lai thu lệ phí trước bạ số 6613.

+ 01 GCNQSD đất mang tên Dương Thị Hải Y, Dương Thị L.

Các chị công nhận về nguồn gốc nhà đang có tranh chấp trước kia là của Công ty C. Năm 1995, Công ty C có Quyết định thanh lý tất cả các gian nhà tập thể trong đó có 2 gian nhà tập thể mà bố mẹ các chị là ông T1, bà V và các chị đang sinh sống. Đúng là tiêu chuẩn của ông T1 được mua 2 gian nhà tập thể này, nhưng thời gian đó bố mẹ mâu thuẫn và ông T1 đã bỏ nhà đi nơi khác ở. Nhiều lần Công ty C gọi ông T1 đến nộp tiền thanh lý 02 gian nhà nhưng ông T1 không nộp. Thời gian đó nếu gia đình không nộp tiền thì công ty sẽ bán thanh lý cho người khác. Chính vì vậy, ông ngoại các chị đã cho tiền và chị Y cũng đã đi làm thêm nên góp lại để nộp cho Công ty mua 02 gian nhà thanh lý (diện tích 2 gian nhà là 39m²). Năm 2003, mẹ con các chị cần tiền chi tiêu nên chị Y đã làm Giấy nhượng bán nhà đất cho ông Lê Văn T2 với giá 50.000.000 đồng. Ông T2 đã làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở. Trước khi được cấp Giấy chứng nhận nhà đất, ông T2 phải nộp tiền sử dụng đất 168m² vì Công ty C chỉ bán nhà không bán đất. Năm 2007, ông T2 được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 168m². Tuy nhiên, chị em chị và mẹ của các chị là bà V đã mượn lại nhà đất của ông T2 để ở. Năm 2007 thì bà V chết tại nhà đất này. Ngày 23/3/2016, các chị đã mua lại nhà đất này của vợ chồng ông Lê Văn T2 và có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có công chứng) với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Các chị đã hoàn thiện thủ tục mua bán nhà đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội xác nhận đăng ký sang tên và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các chị ngày 25/4/2016. Nên, các chị xác định nhà đất thuộc tài sản hợp pháp của các chị, không phải là tài sản của bố mẹ các chị.

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

Ông Lê Văn T2 trình bày: Chị L, chị Y gọi ông là cậu ruột. Bìa đỏ nhà đất có tranh chấp mang tên ông vì, ông mua lại của chị Y và chị L khi các chị làm xong thủ tục thanh lý nhà với Công ty C. Năm 2007, ông phải nộp tiền sử dụng 168m² đất và đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2016, chị Y và chị L xin mua lại toàn bộ nhà đất này và các bên đã làm Hợp đồng

mua bán và chị Y, chị L đã đứng tên chủ sử dụng nhà đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay, ông không có yêu cầu gì về nhà đất này và đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng.

Văn phòng công chứng T (nay là Văn phòng công chứng L) trình bày: Ngày 23/3/2016, Văn phòng công chứng T có nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà của chị L. Sau khi nhận bộ hồ sơ yêu cầu công chứng, Văn phòng công chứng xác định đủ thủ tục theo quy định. Vì vậy, Văn phòng công chứng đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhà giữa người chuyển nhượng là hộ gia đình ông Lê Văn T2 và người nhận chuyển nhượng là chị L và chị Y; số vào sổ công chứng: 01237.2016, quyền số 01/TP/SCC/HĐGD.

UBND huyện C do người được uỷ quyền ông Nguyễn Minh N - Phó Chủ tịch có quan điểm: Về thủ tục cấp GCNQSD đất cho hộ ông T2 bà H là đúng quy định pháp luật.

Sở Tài nguyên & Môi trường Hà Nội do ông Nguyễn Anh N - Phó Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C nhận uỷ quyền có quan điểm: Về thủ tục hồ sơ mà chị Y, chị L đề nghị cho đăng ký biến động đối với GCNQSD đất mang tên hộ gia đình ông Lê Văn T2 sang cho chị Y và chị L là đủ và đúng theo quy định pháp luật và thời điểm này chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C không tiếp nhận được đơn thư về việc tranh chấp, kê biên hay thu hồi GCNQSD đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2019/DS-ST ngày 24/6/2019, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, quyết định:

Căn cứ khoản 5 Điều 26; Khoản 3 Điều 34, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 164, Điều 256 của Bộ luật dân sự 2005; các Điều 158, Điều 166 của Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Chí T1.
2. Xác định tài sản của ông Dương Chí T1 là $\frac{1}{2}$ giá trị 02 gian nhà cấp 4 = 20.824.700đ.

Xác định công sức đóng góp của ông Dương Chí T1 là $\frac{1}{3}$ tổng trị giá các công trình khác trên đất (nhà cấp 4 (3) + nhà bán mái + Mái lợp tôn + Sân lát xi măng và cổng đi) là 23.356.000đ.

3. Xác định tài sản của chị Dương Thị Hải Y và chị Dương Thị L là: quyền sử dụng 168m² đất tại thửa số 61a, tờ bản đồ 01 khu H, thị trấn C, huyện C có giá trị = 1.344.000.000đ và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 435663 ngày 05/4/2016 (số vào sổ cấp GCN: CS-CM 01359); và công trình xây dựng trên đất là 1/2 nhà cấp 4 (2) trị giá 20.824.700đ; $\frac{2}{3}$ trị giá

các công trình khác (nhà cấp 4 (3) + nhà bán mái + Mái lợp tôn + Sân lát xi măng và cổng đi) là 46.712.000đ.

4. Chia bằng hiện vật cho ông Dương Chí T1: 64,1m² đất trong tổng diện tích 168m² của thửa số 61a, tờ bản đồ 01 khu H, thị trấn C, huyện C (Phía Đông Nam) trị giá 512.800.000đ và sở hữu các công trình trên diện tích đất được giao là: Nhà bán mái + 1 phần Mái lợp tôn + 01 phần nhà cấp 4 (3) + 01 phần sân xi măng và 1 phần cổng đi; tổng trị giá các công trình trên đất = 26.691.000đ. Tổng cộng giá trị hiện vật giao cho ông T1 là (512.800.000đ + 26.691.000đ) = 539.491.000đ. So với tài sản và công sức của ông T1 được hưởng còn thừa là [539.491.000đ - (20.824.700đ + 23.356.000đ)] = 495.310.300đ. Ông T1 phải có trách nhiệm thanh toán số tiền chênh lệch thừa cho chị Y và chị L là 495.310.300đ (Bốn trăm chín mươi lăm triệu, ba trăm mười nghìn, ba trăm đồng) do giao hiện vật cho ông quá trị giá hiện vật ông được hưởng.

Ranh giới của diện tích đất 64,1m² và diện tích các công trình trên đất giới hạn bởi các điểm (7, 8, 9, 10, C' 11, E', B', 7); một phần mái lợp tôn + 1 phần nhà cấp 4 (3): có các kích thước thể hiện trên bản vẽ đính kèm bản án.

Ông T1 tự mở lối đi ra đường ngõ (phía Tây Nam) trên diện tích đất được chia.

Chị Dương Thị Hải Y và chị Dương Thị L tiếp tục sử dụng phần diện tích đất còn lại là 103,9m² và sở hữu các công trình và cây ăn quả trên diện tích đất sử dụng. Hai chị được nhận số tiền chênh lệch chia tài sản do ông T1 thanh toán là 495.310.300đ (Bốn trăm chín mươi lăm triệu, ba trăm mười nghìn, ba trăm đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của ông Dương Chí T1 về việc huỷ các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và huỷ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 168m².

Các đương sự có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 435063 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp cho bà Dương Thị Hải Y và bà Dương Thị L ngày 05/4/2016 (số vào sổ cấp GCN: CS-CM 01359) để được quyền sử dụng đất đã chia trong bản án.

Trường hợp một trong các bên hoặc các bên đương sự phá dỡ phần công trình xây dựng được chia, thì phải có kế hoạch chống đỡ để bảo đảm an toàn cho phần công trình xây dựng còn lại của bên kia. Nếu gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/7/2019, nguyên đơn là ông Dương Chí T1 kháng cáo với nội dung: Chấp nhận yêu cầu đòi quyền sử dụng đất có diện tích 168m²; huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội cấp ngày 05/4/2016 số BV 435663 đứng tên chị

Dương Thị Hải Y và Dương Thị L, diện tích 168m² tại thửa 61a, Tờ bản đồ số 1 tại khu H, thị trấn C, huyện C, Hà Nội.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Ông Dương Chí T1 giữ nguyên kháng cáo và bổ sung là đề nghị Hội đồng xét xử hủy hợp đồng giữa chị Y với phía ông Lê Văn T2 và trình bày thống nhất với nội dung như nội dung trình bày tại Bản án sơ thẩm.

- Chị Dương Thị Hải Y và chị Dương Thị L trình bày thống nhất với nội dung đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chị Y và chị L thỏa thuận: Nếu Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm thì theo bản án sơ thẩm, ông T1 phải thanh toán cho hai chị số tiền 495.310.300 đồng thì chị Y được hưởng 250.000.000 đồng, còn chị L được hưởng 245.310.300 đồng.

Chị Y cho rằng Công ty C chỉ bán nhà, không bán đất và diện tích đất này ông T2 phải nộp tiền sử dụng đất. Tuy nhiên, chị Y tự nguyện trích 100.000.000 đồng (trong phần 250.000.000 đồng mà chị được hưởng) mà ông T1 phải thanh toán cho chị cho ông T1.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T1 trình bày: Ông T1 được Công ty C bán thanh lý nhà đất. Tiền mua thanh lý là tiền của phía ông T1 và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phía bị đơn là không đúng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ông T1 và căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; sửa bản án dân sự sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Ông Dương Chí T1 kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông T1 được tiêu chuẩn mua 39m² nhà thanh lý của Công ty C là có căn cứ và đã xem xét phần tài sản, công sức đóng góp các công trình trên đất cho ông T1 và xem xét diện tích 168m² đất là có căn cứ và đã xem xét chỗ ở cho ông T1 và ông T1 phải thanh toán tiền chênh lệch cho chị Y và chị L là phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông T1 cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích cho ông T1 không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào khác so với phiên tòa sơ thẩm. Tuy nhiên, chị Y tự nguyện trích 100.000.000 đồng phần ông T1 phải thanh toán mà chị được hưởng để bù vào phần công sức chung của ông T1 thì thấy đây là sự tự nguyện và cũng chính đáng đối với phần công sức chung cho ông T1. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét phần công sức cho ông T1 là trích 1/5 giá trị tài sản tranh chấp cho ông T1; Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; chấp

nhận một phần kháng cáo của ông T1; sửa bản án sơ thẩm về phần trích công sức cho ông T1.

Sau khi nghiên cứu đơn kháng cáo, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, yêu cầu của các bên đương sự; quan điểm giải quyết vụ án của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội. Sau khi thảo luận và nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của ông Dương Chí T1 trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết.

[1.1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “Kiện đòi tài sản; Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, thẩm quyền Tòa án giải quyết và những người tham gia tố tụng là có căn cứ.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, trong hồ đã có lời khai và quan điểm giải quyết vụ án. Do đó, việc xét xử vắng mặt của những người này không ảnh hưởng đến nội dung vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Nguồn gốc tài sản có tranh chấp và quá trình sử dụng:

[2.1.1] Về nhà ở: Nguồn gốc thuộc của Công ty C huyện C. Năm 1995, Công ty C huyện C có chủ trương thanh lý nhà cho nhân viên của Công ty theo “Biên bản thanh lý nhà ở cấp 4 của Công ty C huyện C lập ngày 7/12/1995” và người ngoài công ty. Ông Dương Chí T1 là nhân viên của Công ty đến năm 1993 thì nghỉ chế độ mất sức theo quy định. Hai gian nhà (hiện có tranh chấp) trước kia gia đình ông T1 và vợ là bà V ở cùng 2 con gái là Y và L ở thuộc nhà thanh lý được thể hiện trong Biên bản thanh lý là “Nhà sau phòng công nghiệp (B + T) ở có diện tích 78m²”.

Ngày 28/11/1998, chị Dương Thị Hải Y nộp tiền nhà thanh lý cho Công ty với số tiền 4.544.000đ theo BL thu số 10 (BL 66).

Ngày 28/12/1998, Công ty C đã lập “Biên bản bàn giao TSCĐ” cho bên nhận tài sản là Dương Thị Hải Y gian nhà ở tập thể diện tích 39m².

Theo ý kiến của bà Nguyễn Thị N (nguyên Giám đốc Công ty C) cho biết: Công ty chỉ thanh lý nhà tập thể của Công ty, không thanh lý quyền sử dụng đất và đất thuộc quyền quản lý của địa phương theo quy định pháp luật.

Nên, xác định về đất ở 168m² thuộc quyền quản lý của UBND cấp có thẩm quyền (nhà diện tích 39m² tọa lạc trên diện tích 168m²).

Quá trình sử dụng nhà mua thanh lý như sau:

Sau khi mua thanh lý của Công ty C huyện C. Ngày 30/4/2003, chị Y ký Giấy nhượng bán nhà đất cho ông Lê Văn T2 (cậu ruột) với giá 50.000.000đ (BL 167).

Ngày 9/7/2007, bà Lê Thị V lập Giấy chứng nhận đã chuyển nhượng cho em ruột là Lê Văn T2 đối với căn nhà mua thanh lý của Công ty C (BL 177).

Ngày 09/7/2007, Liên ngành Tài chính kế hoạch + Tài nguyên & Môi trường + Chi cục thuế + UBND thị trấn C định giá thu tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ hộ ông Lê Văn T2 khu tập thể Công ty C thị trấn C, huyện C với diện tích đất 168m² giá 375.200đ/m², trong đó diện tích trong hạn mức thu 50% giá thu là 187.600đ/m² + diện tích vượt hạn mức thu 100% giá thu là 375.200đ/m² (BL 178).

Ngày 11/7/2007, UBND huyện C ra Quyết định “Giá thu tiền sử dụng đất của hộ ông Lê Văn T2 khu Tập thể Công ty C thị trấn C” với tổng số tiền ông T2 phải nộp là 44.273.600đ (BL 181).

Ngày 27/7/2007, hộ gia đình ông Lê Văn T2 đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (diện tích đất 168m²) (BL 163).

Ngày 23/3/2016, hộ gia đình ông Lê Văn T2 ký HĐCNQSD đất cho người nhận là chị Y và chị L.

Ngày 24/4/2016, chị Y và chị L đã được cơ quan có thẩm quyền cho đăng ký sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Sở TN&MT Hà Nội đã xác nhận đăng ký sang tên và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 435663 cho chị Y và chị L (BL 03, 64).

- Ông T1 cho rằng nhà là tiêu chuẩn của ông được Công ty C thanh lý cho, điều này phù hợp với tài liệu ông T1 xuất trình là Giấy mời ông T1 của Công ty C ngày 20/10/2003 (BL 05) và “Biên bản thanh lý nhà ở cấp 4 của Công ty C huyện C ngày 7/12/1995” (BL 08). Tuy nhiên, ông T1 không là người nộp tiền mua nhà thanh lý mà do chị Y nộp với số tiền 4.544.000đ. Ông T1 lý giải số tiền chị Y nộp chính là tiền của ông và vợ ông là bà V vì lúc đó ông đi làm ăn xa, và đến 11/9/2003, ông và bà V mới ly hôn (BL 254). Chị Y xác định tiền nộp thanh lý nhà ở của chị được ông ngoại chị cho, nhưng tại “Giấy chứng nhận đã chuyển nhượng cho em ruột là Lê Văn T2” làm ngày 9/7/2007, bà Lê Thị Vân gửi UBND thị trấn C lại thể hiện bà V được cơ quan thương mại thanh lý nhà và bà để con gái là Dương Thị Hải Y đứng tên (BL 177), như vậy có căn cứ xác định số tiền nộp mua nhà thanh lý là của bà V.

Bà V đã chết ngày 27/7/2007, tại Biên bản về sự thỏa thuận ly hôn ngày 27/8/2003 (BL 171) thể hiện thỏa thuận của ông T1 và bà V “về tài sản, công sức vợ chồng: không có tài sản gì”. Tại Quyết định thuận tình ly hôn giữa bà V và ông T1 cũng không thể hiện có tài sản chung (BL 254). Nay, chị Y và chị L xác định tiền nộp mua nhà thanh lý là của các chị. Ông T1 không nhất trí nhưng cũng không có tài liệu nào khác để chứng minh. Do đó, có căn cứ xác định số tiền nộp mua nhà thanh lý là tài sản của bà V và hai con gái, bà V chết để lại cho hai con gái là chị Y và chị L. Tuy nhiên 2 gian nhà chị Y mua (diện tích 39m²) chính là tiêu chuẩn của ông T1 (ông T1 có đơn xin mua nhà thanh lý). Hai gian nhà thanh lý này được ông T1 và chị Y, chị L cùng sửa lại khoảng năm 2010. Hiện nay có tranh chấp nên xác định của ông T1 1/2 nhà ở (19,5m² nhà); của chị Y và chị L 1/2 nhà ở (19,5m² nhà).

[2.1.2] Đối với diện tích đất ở 168m²: Sau khi ông Lê Văn T2 nhận chuyển nhượng từ mẹ con bà V đã được UBND huyện C làm thủ tục thu tiền sử dụng đất

168m² và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Sau này ông T2 đã chuyển nhượng lại cho chị Y và chị L và đã được STN&MT chấp nhận cho đăng ký sang tên và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác cho 2 chị nên quyền sử dụng 168m² đất thuộc quyền tài sản của chị Y và chị L.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông T1 bổ sung yêu cầu khởi kiện về việc Đòi quyền sử dụng đất 168m², nhưng không có tài liệu nào khác để chứng minh ngoài những tài liệu liên quan đến thủ tục nhà thanh lý.

[2.1.3] Đối với các công trình xây dựng khác có trên đất, ông T1 cho rằng: Năm 1996, ông đi làm ăn xa, chỉ tết mới về rồi lại đi. Năm 2003, ông T1 về nhà và làm thủ tục ly hôn với bà V rồi ông lại đi làm ăn xa. Ông công nhận bà V chết năm 2007 tại nhà đất đang có tranh chấp. Các công trình khác trên đất đều do ông đứng ra làm năm 2012. Tuy nhiên, chị Y và chị L cho rằng hai chị đi làm và có gửi tiền về cho ông T1 làm các công trình này. Nhưng do bố con nên không có giấy nhận tiền.

Xét thấy, các công trình này được làm vào năm 2012, sau khi nhà đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà thuộc quyền của chị Y và L, thời gian ông T1 làm các công trình và sửa nhà cấp 4 thì bố con chưa có mâu thuẫn gì, nên có căn cứ xác định công sức đóng góp của 03 người là ông T1, chị Y và chị L ngang nhau.

Kết quả định giá tài sản như sau: Nhà 2 gian được mua thanh lý nay đã sửa thành nhà 1 tầng có trị giá: 41.694.400đ. Xác định của ông T1 1/2 chị Y và chị L $1/2 = 20.824.700\text{đ}$.

Các công trình xây dựng khác có trên đất trị giá 70.068.000đ. Công sức của ông T1, chị Y, chị L mỗi người $1/3 = 23.356.000\text{đ}$.

Quyền sử dụng 168m² có giá trị 1.344.000.000đ là tài sản của chị Y và chị L.

[2.1.4] Về thực tế hiện nay, ông T1 chưa có nơi ở nào khác, vì vậy cần giao hiện vật cho ông T1 để ông T1 có chỗ ở. Nếu có chênh lệch thì thanh toán bằng tiền.

[3] Do đó, ông T1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng tài sản nhà và đất tranh chấp là không phù hợp và không được chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu hủy GCNQSD đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của ông T1: Như đã phân tích trên thì quyền sử dụng đất là tài sản của chị Y và chị L. Còn các công trình trên đất có 1 phần nhà của ông T1, công sức đóng góp của ông T1. Khi giải quyết có giao một phần tài sản cho ông T1, phần lớn tài sản còn lại thuộc quyền hợp pháp của chị Y và chị L. Nên không cần thiết phải hủy GCNQSD đất, mà sau khi án có hiệu lực pháp luật các bên sẽ đến cơ quan cấp có thẩm quyền để chỉnh lại GCNQSD đất theo quyết định của bản án là phù hợp.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm ông T1, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T1 không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào khác so với phiên tòa sơ

thăm. Chị Y, chị L cho rằng Công ty C chỉ bán nhà, không bán đất và diện tích đất này ông T2 phải nộp tiền sử dụng đất. Tuy nhiên, chị Y và chị L thỏa thuận: Nếu Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm thì theo bản án sơ thẩm, ông T1 phải thanh toán cho hai chị số tiền 495.310.300 đồng thì chị Y được hưởng 250.000.000 đồng, còn chị L được hưởng 245.310.300 đồng. Chị Y tự nguyện trích 100.000.000 đồng (trong phần 250.000.000 đồng mà ông T1 phải thanh toán cho chị) cho ông T1.

[6] Thấy rằng, đề nghị này của chị Y là chính đáng và có lợi cho ông T1. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của chị Y và chấp nhận một phần kháng cáo của ông T1.

[7] Về án phí dân sự:

Án phí dân sự có giá ngạch: Tòa án cấp sơ thẩm xem xét về án phí cũng như chi phí về thẩm định định giá tài sản tranh chấp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T1. Do đó, chị Y và chị L phải chịu án phí có giá ngạch đối giá trị tài sản phải thanh toán cho ông T1 (20.824.700 đồng+23.356.000 đồng=44.180.700 đồng).

Ông T1 là người cao tuổi. Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông T1.

[8] Do chấp nhận một phần kháng cáo nên ông T1 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; chấp nhận một phần kháng cáo của ông Dương Chí T1; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2019/DS-ST ngày 24/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Căn cứ Khoản 5 Điều 26; Khoản 3 Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 164, Điều 256 của BLDS 2005.

Căn cứ các Điều 158, Điều 166 của BLDS 2015

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Chí T1.
2. Xác định tài sản của ông Dương Chí T1 là 1/2 trị giá 02 gian nhà cấp 4 = 20.824.700đ.

Xác định công sức đóng góp của ông Dương Chí T1 là 1/3 tổng trị giá các công trình khác trên đất (nhà cấp 4 (3)+ nhà bán mái + Mái lợp tôn + Sân lát xi măng và cổng đi) là 23.356.000đ.

3. Xác định tài sản của chị Dương Thị Hải Y và chị Dương Thị L là: quyền sử dụng 168m² đất tại thửa số 61a, tờ bản đồ 01 khu H, thị trấn C, huyện C có giá

trị = 1.344.000.000đ và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 435663 ngày 05/4/2016 (số vào sổ cấp GCN: CS-CM 01359); và công trình xây dựng trên đất là 1/2 nhà cấp 4 (2) trị giá 20.824.700đ; 2/3 trị giá các công trình khác (nhà cấp 4 (3)+ nhà bán mái + Mái lợp tôn + Sân lán xi măng và cổng đi) là 46.712.000đ.

4. Chia bằng hiện vật cho ông Dương Chí T1: 64,1m² đất trong tổng diện tích 168m² của thửa số 61a, tờ bản đồ 01 khu H, thị trấn C, huyện Chương Mỹ (Phía Đông Nam) trị giá 512.800.000đ và sở hữu các công trình trên diện tích đất được giao là: Nhà bán mái + 1 phần Mái lợp tôn + 01 phần nhà cấp 4 (3) + 01 phần sân xi măng và 1 phần cổng đi; tổng trị giá các công trình trên đất = 26.691.000đ. Tổng cộng giá trị hiện vật giao cho ông T1 là (512.800.000đ + 26.691.000đ) = 539.491.000đ. So với tài sản và công sức của ông T1 được hưởng còn thừa là [539,491.000đ - (20.824.700đ + 23.356.000đ)] = 495.310.300đ.

Ranh giới của diện tích đất 64,1m² và diện tích các công trình trên đất giới hạn bởi các điểm (7, 8, 9, 10, C', 11, E', B', 7); một phần mái lợp tôn + 1 phần nhà cấp 4 (3): có các kích thước thể hiện trên bản vẽ đính kèm bản án sơ thẩm.

Ông T1 tự mở lối đi ra đường ngõ (phía Tây Nam) trên diện tích đất được chia.

5. Chị Dương Thị Hải Y và chị Dương Thị L tiếp tục sử dụng phần diện tích đất còn lại là 103,9m² và sở hữu các công trình và cây ăn quả trên diện tích đất sử dụng. Ông T1 phải có trách nhiệm thanh toán số tiền chênh lệch cho chị Y và chị L [539,491.000đ - (20.824.700đ + 23.356.000đ)] = 495.310.300đ. (Bốn trăm chín mươi lăm triệu, ba trăm mười nghìn, ba trăm đồng) do giao hiện vật cho ông T1 quá trị giá hiện vật ông T1 được hưởng.

Ghi nhận sự thỏa thuận của chị Y và chị L chia theo phần số tiền 495.310.300đồng (do giao hiện vật cho ông T1 quá trị giá hiện vật ông T1 được hưởng): Chị Y số tiền 250.000.000 đồng; chị L số tiền 245.310.300 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của chị Y trích 100.000.000 đồng cho ông T1.

Ông T1 còn phải thanh toán cho chị Y 150.000.000 đồng và cho chị L 245.310.300 đồng (do giao hiện vật cho ông T1 quá trị giá hiện vật ông T1 được hưởng).

6. Không chấp nhận yêu cầu của ông Dương Chí T1 về việc huỷ các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và huỷ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 168m².

7. Các đương sự có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 435063 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp cho bà Dương Thị Hải Y và bà Dương Thị L ngày 05/4/2016 (số vào sổ cấp GCN: CS- CM 01359) để được quyền sử dụng đất đã chia trong bản án.

8. Trường hợp một trong các bên hoặc các bên đương sự phá dỡ phần công trình xây dựng được chia, thì phải có kế hoạch chống đỡ để bảo đảm an toàn cho phần công trình xây dựng còn lại của bên kia. Nếu gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định pháp luật.

9. Án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí cho ông Dương Chí T1. Hoàn trả ông T1 tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000đ tại biên lai thu tiền số 0000934 ngày 7/5/2018 và hoàn trả 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006078 ngày 16/11/2018 của Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

Chị Y và chị L mỗi người phải nộp 1.100.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T1 không phải nộp.

Lệ phí chi xem xét và định giá tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Dương Chí T1 chịu cả số tiền là 6.000.000đ.

10. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội;
- Cục THADS thành phố Hà Nội;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu HS; HCTP.

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

(đã ký)

Đặng Văn Hưng