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

Bản án số: 06/2019/DS-ST
Ngày: 22/01/ 2019
V/v Tranh chấp HĐCNQSD đất và huỷ GCNQSD đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Thu Thiện
Các Hội thẩm nhân dân Ông Bùi Đăng Hiếu
Bà Phùng Thị Kim Loan

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Bà Hoàng Vĩnh Thảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 01 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 36/2017/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2017 về việc: "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 144/2018/QĐXX-ST ngày 16 tháng 5 năm 2018; Các Quyết định hoãn phiên toà ; Quyết định ngừng phiên toà; Thông báo mở lại phiên toà của Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội- giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Trường G** , sinh năm 1962; HKTT: Thôn KL , xã PL ; huyện MĐ, TP Hà Nội. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn Th ; Văn phòng luật sư HGT- Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Viết Kh**, sinh năm 1958; trú tại: số 146 đường PCL, phường AHĐ, quận ST, TP Đà Nẵng. Ông Kh uỷ quyền cho ông Nguyễn Văn Ch . Có mặt ông Ch .

Ông **Nguyễn Văn Ch** , sinh năm 1979; Trú tại; Thôn KL , xã PL ; huyện MĐ, TP Hà Nội. Người nhận uỷ quyền của ông Ch : Công ty luật H do ông Lê Đình A đại diện theo văn bản uỷ quyền . Có mặt ông A và ông Ch .

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

1. Bà **Đặng Thị X**, sinh năm 1969 (vợ ông Kh) cùng địa chỉ với ông Kh . Người nhận uỷ quyền của bà X : ông Nguyễn Văn Ch .
2. Bà **Nguyễn Thị Y** , sinh năm 1953 (chị gái ông G và ông Kh) ; trú tại: Thôn KL , xã PL ; huyện MĐ, TP Hà Nội. Có lời khai xin xử vắng mặt.
3. Bà **Nguyễn Thị Z** , sinh năm 1955 (chị gái ông G và ông Kh) ; trú tại: Thôn KL , xã PL ; huyện MĐ, TP Hà Nội. Có lời khai xin xử vắng mặt.
4. Các con cụ Khuất Thị Kh và cụ Nguyễn Văn S : bà **Bùi Thị NY** , sinh năm 1948 (con dâu) và chị **Nguyễn Thị HĐ** , sinh năm 1975 (cháu cụ K , cụ S) đều trú tại: số 42A NT , phường VH, TP Nam Định. Và anh **Nguyễn TA** , sinh năm 1972(cháu cụ K và cụ S); Trú tại: Ban chỉ huy Quân Sự huyện TH , Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh Thái Bình. Đều có lời khai xin xử vắng mặt.
4. **Sở Tài nguyên và Môi trường TP Hà Nội**; trụ sở: số 18 HTK , phường LH, quận ĐĐ, TP Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Giám đốc Sở TN&MT Hà Nội; xin xử vắng mặt.
5.**Văn phòng Công chứng MĐ**; Địa chỉ trụ sở: Thị trấn ĐN, huyện MĐ, TP Hà Nội. Đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Văn H- Trưởng văn phòng. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.
6.**Ủy ban nhân dân huyện MĐ**, Tp Hà Nội; Đại diện theo pháp luật của Ủy ban là Chủ tịch UBND quận MĐ. Người nhận uỷ quyền ông Đặng Văn Tr- Phó Chủ tịch UBND huyện MĐ; có đơn xin xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và những lời khai tiếp sau, lời khai tại phiên toà-Nguyên đơn ông Nguyễn Trường G trình bày: Bố mẹ ông là cụ Nguyễn Văn Tr (chết năm 1979) và cụ Khuất Thị K (chết năm 2015.). Bố mẹ ông có 04 con là: Nguyễn Thị Y , Nguyễn Thị Z ; Nguyễn Văn Kh và Nguyễn Trường G . Cụ K có đời chồng trước là cụ Nguyễn Văn S (là liệt sỹ chống Pháp) và có 1 con là Nguyễn D.

Nguồn gốc thửa đất có trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Viết Kh và ông Nguyễn Văn Ch mà ông đang yêu cầu huỷ là tài sản của bố ông được thừa hưởng từ tổ tiên mà có. Nguyên thuỷ trước đó là khu vườn rộng hơn 1 sào (hơn 360m2). Năm 1976, bố mẹ ông có cho Hợp tác xã làm nhà máy xát gạo khoảng 70m2. Hiện nay chỉ còn khoảng 261m2 trên sổ nhưng thực sử dụng là 314m2. Khoảng năm 1998, thửa đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Kh ; Năm 2010, Ông Kh sửa lại tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để mang tên cả vợ chồng ông Kh . Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cụ K không biết.Năm 1989, Ông Kh đã bán nhà đất cũng của bố mẹ ở trong làng để ra thửa đất này làm nhà và bếp, các công trình phụ để ở. Việc này cụ K có đồng ý. Nhưng cụ K không ra đất đó ở cùng vợ chồng Ông Kh do có

mâu thuẫn với vợ ông Kh . Năm 2014, vợ chồng Ông Kh đã bán nhà đất này cho ông Ch .Cụ K không đồng ý nên đã kiện ra TAND huyện MĐ yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ký kết tháng 7/2004 giữa vợ chồng Ông Kh và anh Ch . Năm 2015, cụ K chết. Toà án nhân dân huyện MĐ ra quyết định đình chỉ vụ án. Thửa đất được Sở Tài nguyên & Môi trường thành phố Hà Nội cho sang tên từ vợ chồng Ông Kh sang cho anh Ch. Cụ K có để lại di chúc chia đất 216m2 cho các con: 100m2 đất là của cụ K để sau này cụ chết sẽ xây nhà thờ; 2 bà con gái mỗi bà 80m2 đất.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên cho anh Ch, ông yêu cầu huỷ vì đất đó không là tài sản của vợ chồng Ông Kh nên vợ chồng Ông Kh không được bán.

Ngày 15/9/2015, ông có đơn khởi kiện để yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Ông Kh cho ông Ch . Toà án nhân dân huyện MĐ đã thụ lý yêu cầu khởi kiện này của ông.

Ngày 29/7/2016, ông có đơn khởi kiện bổ sung về việc yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn Ch do Sở TN&MT Thành phố Hà Nội cấp. Toà án nhân dân TP Hà Nội đã thụ lý bổ sung yêu cầu này của ông.

Ngày 8/8/2016, ông có đơn khởi kiện yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Viết Kh.

Ngày 28/3/2018, ông có đơn khởi kiện bổ sung v/v : Nếu Ông Kh và ông Ch thoả thuận nhất trí để ra 60m2 đất để làm nhà thờ cúng tổ tiên chung thì ông chấp nhận và không kiện nữa; Nếu Ông Kh và ông Ch không đồng ý với nội dung trên, thì ông yêu cầu Toà án xử huỷ cả hai sổ đỏ của Ông Kh và ông Ch và công nhận 261m2 đất là của cụ K ; Nếu cả hai yêu cầu trên không được thực hiện thì ông đề nghị Toà án xử theo di chúc cụ K .

Ngày 18/4/2018, ông có đơn khởi kiện về việc đòi lại đất có nội dung: yêu cầu Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Viết Kh và Đặng Thị X; đề nghị huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Nguyễn Viết Kh, Đặng Thị X và Nguyễn Văn Ch ; huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn Ch để lấy lại đất làm nhà thờ tổ.

Bị đơn ông Nguyễn Viết Kh và người nhận uỷ quyềncó lời khai và trình bày tại phiên toà: ông nhất trí như lời khai của ông G về quan hệ huyết thống và công nhận nguồn gốc đất 261m2 là của bố mẹ các ông ; nhưng khi cụ K còn sống đã phân chia cho ông được sử dụng và đã cấp GCNQSD đất; còn ông G cũng được chia đất và cũng đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mọi người đều sử dụng ổn định. Vợ chồng ông đã chuyển nhượng thửa đất 261m2 cho ông Nguyễn Văn Ch và đã được Sở TN&MT thành phố Hà Nội cho đăng ký sang tên và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ch . Nay ông G khởi kiện ông không đồng ý.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Ch và người nhận uỷ quyền trình bày: Ông mua 261m2 đất của vợ chồng Ông Kh năm 2014 là hợp pháp. Khi ông mua đất này của vợ chồng ông Kh , thì thửa đất này đã được Uỷ ban nhân dân huyện MĐ cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng Ông Kh nên vợ chồng Ông Kh chuyển nhượng thì ông nhất trí mua. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng Ông Kh được lập thành văn bản và có công chứng theo quy định. Và đã được Sở tài nguyên & Môi trường Thành phố Hà Nội cho đăng ký sang tên quyền sử dụng đất và cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông.

Ông cũng được biết khi cụ K còn sống đã phân chia đất cho các con; tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, cụ K là người làm đơn gửi UBND tỉnh Hà Tây để đề nghị cấp đất cho ông Nguyễn Viết Kh. Nên GCNQSD đất đã mang tên ông Kh .

Ngày 06/9/2018, ông có đơn phản tố yêu cầu đòi lại tài sản đối với ông G : ông Ch xác định quyền sử dụng đất ông đã nhận chuyển nhượng và đã được STN-MT TP Hà Nội cho đăng ký sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc tài sản hợp pháp của ông. Đề nghị Toà án căn cứ pháp luật bảo vệ quyền lợi chính đáng cho ông.

Những Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1.Bà Nguyễn Thị Y và bà Nguyễn Thị Z cùng trình bày: Bố mẹ các bà có bao nhiêu di sản các bà không rõ; nhưng thửa đất có tranh chấp là tài sản của tổ tiên để lại cho bố mẹ các bà. Các bà đề nghị Toà án căn cứ pháp luật giải quyết.

2.Văn phòng Công chứng MĐ do ông Nguyễn Văn H là trưởng văn phòng trình bày: Hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Ông Kh với ông Ch được công chứng đúng quy định pháp luật. Vì thời gian công chứng, đất không có tranh chấp; các bên chuyển nhượng là tự nguyện và có đầy đủ tài liệu hợp pháp.

3.Sở Tài nguyên & Môi trường Thành phố Hà Nội do người đại diện trình bày: Việc cấp GCNQSD đất số CD 116443 cấp ngày 12/7/2016 cho ông Nguyễn Văn Ch tại xã PL , huyện MĐ, TP Hà Nội được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh MĐ thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

4. Các con và cháu của cụ K và cụ S là bà Bùi Thị NY (con dâu của cụ K và cụ S) , chị Nguyễn Thị HĐ , anh Nguyễn TA đều thống nhất có lời khai : cụ Khuất Thị Kh và chồng là cụ Nguyễn Văn S (liệt sỹ chống Pháp) có 1 con trai là ông Nguyễn Văn Giáp (đã chết năm 2018). Bà NY là vợ của ông O ; HĐ và anh TA là con ông O bà NY . Thửa đất có tranh chấp là tài sản của cụ Tr và cụ K thừa hưởng của tổ tiên cụ Tr; Vì vậy, bà và các anh chị đều không yêu cầu gì về thửa đất đó.

5.Uỷ ban nhân dân huyện MĐ do người đại diện theo uỷ quyền trình bày: Uỷ ban nhân dân huyện đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (diện tích 261m2) cho hộ ông Nguyễn Văn Kh năm 2000; Tuy nhiên ngày 23/9/2010, Ông Kh làm đơn xin cấp lại GCNQSD đất với lý do GCNQSD đất đã cấp sai tên ông; và ông muốn vợ ông là bà Đặng Thị X cùng đứng tên chủ sử dụng đất. Vì vậy, ngày 20/12/2010 UBND huyện đã huỷ bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ Nguyễn Văn Kh để cấp lại GCNQSD đất mang tên ông Nguyễn Viết Kh và bổ sung thêm bà

Đặng Thị ThanX. Thủ tục cấp GCNQSD đất theo đúng quy định pháp luật. Nay có tranh chấp đề nghị Toà án căn cứ pháp luật giải quyết.

Tại phiên toà:

-Nguyên đơn ông Nguyễn Trường G đề nghị Toà án căn cứ pháp luật xử huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện MĐ cấp cho ông Nguyễn Văn Kh, sau đổi lại giấy mang tên ông Nguyễn Viết Kh, bà Đặng Thị X; Đề nghị huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kh , bà X cho ông Ch ; đề nghị huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở TN&MT Thành phố Hà Nội cấp cho ông Nguyễn Văn Ch . Không yêu cầu chia thừa kế, mà xác định thửa đất có tranh chấp là tài sản của cụ Khuất Thị Kh để lại.

-Bị đơn ông Nguyễn Viết Kh, ông Nguyễn Văn Ch : giữ nguyên quan điểm không nhất trí yêu cầu khởi kiện của ông G .

Ông Ch đề nghị Toà án chấp nhận đơn phản tố của ông để công nhận thửa đất ông mua của ông Kh , bà X nay đã sang tên ông trên GCNQSD đất là tài sản hợp pháp của ông.

-Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan giữ nguyên lời trình bày .

-Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông G phát biểu luận cứ có nội dung: Có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Kh , bà X và ông Ch là giả tạo bởi: tại phiên toà Ông Kh và ông Ch không nhớ tiền chuyển nhượng đất là bao nhiêu; hợp đồng chuyển nhượng được các bên ký kết khi đang có tranh chấp. Đề nghị HĐXX huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất này.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Kh , bà X nhưng không đúng tên, năm sinh bị sai. Nên đề nghị huỷ GCNQSD đất cấp cho ông Kh , bà X ; và huỷ GCNQSD đất cấp cho ông Nguyễn Văn Ch .

-Đại diện VKS nhân dân TP Hà Nội phát biểu quan điểm:

+ Về thủ tục tố tụng: Các bên đương sự đã được thực hiện đúng và đủ về quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

Thẩm phán và HĐXX sơ thẩm đã thực hiện nghiêm túc quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, thời gian chuẩn bị xét xử kéo dài do các bên đương sự yêu cầu bổ sung người tham gia tố tụng; và do bị đơn có yêu cầu phản tố.

+ Về nội dung vụ án: các bên đương sự công nhận thửa đất có tranh chấp có nguồn gốc của cụ K và cụ Trác. Năm 2000, thửa đất này được cấp GCNQSD đất mang tên ông Nguyễn Văn Khái; tuy nhiên bộ thủ tục cấp GCNQSD đất có chữ ký của Ông Kh nhưng Ông Kh lại không công nhận chữ ký. Như vậy,về trình tự cấp GCNQSD đất không đúng. Ông Kh khai thửa đất Ông Kh đứng tên do được cụ K cho; nhưng không có căn cứ xác định cụ K cho Ông Kh thửa đất này.

Về hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Kh , bà X và ông Ch : xét về thủ tục hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật. Tuy nhiên, khi cụ K còn sống đã thể hiện quan điểm không cho Ông Kh chuyển nhượng thửa đất này.

Vì vậy đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đó là: huỷ GCNQSD đất mang tên ông Kh , sau này mang tên ông Kh , bà X ; Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kh , bà X và ông Ch ; huỷ GCNQSD đất mang tên ông Ch .

Xác định lỗi làm giao dịch chuyển nhượng đất bị huỷ là do vợ chồng Ông Kh phải chịu 100%. Vì vậy vợ chồng Ông Kh phải bồi thường thiệt hại cho ông Ch .

Về án phí DSST: Ông G không phải chịu án phí; ông Ch và Ông Kh phải chịu án phí DSST; ông Ch phải chịu án phí do yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Vợ chồng Ông Kh phải chịu án phí đối với số tiền bơi thường thiệt hại do hợp đồng bị huỷ.

Sau khi nghiên cứu 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, luận cứ của các luật sư; quan điểm giải quyết vụ án của đại diện VKSNDTPHN.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

I/ Về thủ tục tố tụng:

[1].Theo đơn khởi kiện của ông G và các đơn khởi kiện bổ sung sau này, ông G yêu cầu:

- Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn Kh đối với diện đất 261m2 tại thôn KL , xã PL , huyện MĐ; sau cấp lại GCNQSD đất mang tên ông Nguyễn Viết Kh và bà Đặng Thị X.

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Kh , bà X với ông Ch . Huỷ GCNQSD đất do Sở Tài nguyên & Môi trường Thành phố Hà Nội cấp cho ông Ch thửa đất đã mua của vợ chồng ông Kh .

-Nếu ông Kh , ông Ch nhất trí dành lại 60m2 đất của thửa đất 261m2 thì ông không kiện ; nếu không được thì ông yêu cầu công nhận di chúc của cụ K .

Tại phiên toà, ông G xác định lại yêu cầu khởi kiện của ông như sau:

- Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn Kh đối với diện đất 261m2 tại thôn KL , xã PL , huyện MĐ; sau cấp lại GCNQSD đất mang tên ông Nguyễn Viết Kh và bà Đặng Thị X.

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Kh , bà X với ông Ch . Huỷ GCNQSD đất do Sở Tài nguyên & Môi trường Thành phố Hà Nội cấp cho ông Ch thửa đất đã mua của vợ chồng ông Kh .

- Xác định thửa đất 261m2 là tài sản của cụ K và cụ Tr để lại.

Ông G không yêu cầu chia thừa kế trong vụ án này.

Vì vậy Hội đồng xét xử xem xét theo yêu cầu của ông G tại phiên toà.

[2]. Ông G yêu cầu Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Huỷ GCNQSD đất

Theo khoản 3 Điều 26 BLTTDS xác định quan hệ pháp luật là " Tranh chấp Hợp đồng dân sự" thuộc thẩm quyền của Toà án nhân dân. Đối với yêu cầu huỷ GCNQSD đất thuộc quyết định cá biệt của cơ quan nhà nước. Theo khoản 1 điều 34 BLTTDS xác định thẩm quyền của Toà án đối với quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức; và theo khoản 4 Điều 34; Điểm a, khoản 1 Điều 37 BLTTDS thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân cấp tỉnh.

[3]. Ông Nguyễn Văn Ch có yêu cầu phản tố đề nghị Toà án căn cứ pháp luật bảo vệ quyền tài sản hợp pháp của ông. Căn cứ ông Ch chứng minh là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội cấp. Theo khoản 2 Điều 26 của BLTTDS xác định quan hệ pháp luật là " Tranh chấp về quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản" thuộc thẩm quyền của Toà án nhân dân.

II/ Về nội dung vụ án:

[1]. Về quan hệ huyết thống: ông Nguyễn Trường G và ông Nguyễn Viết Kh là anh em ruột. Bố mẹ các ông là cụ Nguyễn Văn Tr (chết năm 1979) và cụ Khuất Thị Kh (chết năm 2015) .Các cụ có 4 con là Nguyễn Thị Y , Nguyễn Thị Z , Nguyễn Viết Kh và Nguyễn Trường G .

Cụ Khuất Thị Kh có 1 đời chồng trước là cụ Nguyễn Văn S (cụ S là liệt sỹ chống Pháp). Cụ K và cụ S có 1 con là Nguyễn Văn O (ông O đã chết năm 2018) còn vợ là bà Bùi Thị NY và 02 con là Nguyễn Thị HĐ và Nguyễn TA .

[2]. Về nguồn gốc tài sản của cụ Tr và cụ K , trong đó có thửa đất đang tranh chấp:

Các bên đương sự đều có lời khai công nhận cụ Tr và cụ K có tài sản là các thửa đất có diện tích 661m2; thửa đất có diện tích 238m2; thửa đất có diện tích 261m2 (đang có tranh chấp); ngoài ra cụ K còn được địa phương cấp cho thửa đất 150m2 theo tiêu chuẩn liệt sỹ của cụ Nguyễn Văn S (diện tích thực sử dụng là 194,5m2).

Kết quả xác minh tại địa phương, tài sản của cụ Tr và cụ K gồm có:

- Tài sản 1: Thửa đất số 168, diện tích 661m2.
-Tài sản 2: Thửa đất số 167, diện tích 238m2.
- Tài sản 3:Thửa đất số 90, diện tích 261m2.
- Tài sản 4: Thửa đất giãn dân cấp cho cụ K theo tiêu chuẩn vợ liệt sỹ (liệt sỹ Nguyễn Văn S) 150m2 nay là 194,5m2.

Nên có căn cứ để Hội đồng xét xử xác định di sản thừa kế chưa chia là tài sản chung của cụ Tr và cụ K có là:

Thửa đất số 168, diện tích 661m2, tờ bản đồ số 4

Thửa đất số 167, diện tích 238m2, tờ bản đồ số 4

Thửa đất số 90, diện tích 261m2, tờ bản đồ số 5

Tài sản riêng của cụ K có là: Thửa đất giãn dân cấp cho cụ K theo tiêu chuẩn vợ liệt sỹ (cụ S là liệt sỹ) có 150m2 trong diện tích 194,5m2.

[2.1]. Các thửa đất trên đều đã cấp GCNQSD đất từ năm 2000; Cụ thể:

- Thửa đất số 168, diện tích 661m2, tờ bản đồ số 4 mang tên hộ Nguyễn Trường G ; đã được UBND huyện MĐ cấp GCNQSD đất ngày 3/6/2000. Ngày 21/6/2013 ông G làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Vũ Văn N 40,7m2; Tặng cho con trai Nguyễn Văn C 450m2; Còn lại của ông G là 170,3m2.

-Thửa đất số 167, diện tích 238m2, tờ bản đồ số 4 mang tên bà Khuất Thị Kh đã đc UBND huyện MĐ cấp GCNQSD đất số 10262 QSD Đ/145/QĐ-UB (hiện ông G đang quản lý).

- Thửa đất số 90, diện tích 261m2, tờ bản đồ số 5 mang tên ông Nguyễn Văn Kh đã đc UBND huyện MĐ cấp GCNQSD đất .

- Còn thửa đất giãn dân cấp cho cụ K theo tiêu chuẩn vợ liệt sỹ (liệt sỹ Nguyễn Văn S) có diện tích 194,5m2 đã có GCNQSD đất cấp cho cụ K . Năm 2015, cụ K làm hồ sơ tặng cho con trai ông G là Nguyễn Văn C.

Các bên đương sự đều thừa nhận thủ tục cấp GCNQSD đất của các thửa đất trên đều không có biên bản thống nhất của cụ K và các con cụ Trác, cụ K và ý kiến của các con cụ K và cụ S .Và trong gia đình chưa có yêu cầu chia thừa kế lần nào.

[3]. Mặc dù các đương sự đều không yêu cầu xem xét chia thừa kế trong vụ án này, nhưng họ lại đang có tranh chấp liên quan đến 1 trong các di sản của cụ Tr, cụ K để lại. Đó là thửa đất có diện tích 261m2 hiện nay ông Ch đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vì vậy, HĐXX cần xem xét thửa đất này cụ K đã cho Ông Kh chưa để Ông Kh chuyển nhượng cho ông Ch ? Có còn là di sản thừa kế chưa chia không? Lý do huỷ GCNQSD đất mang tên ông Nguyễn Văn Kh, sau này sửa đổi mang tên ông Kh , bà X và sang tên ông Ch :

[3.1]. Do cụ Tr và cụ K đều đã chết và các con của các cụ lại chưa yêu cầu chia thừa kế, nên những người được hưởng di sản của cụ Tr và cụ K là những người có tên trong hàng thừa kế thứ nhất của cụ Tr và cụ K là con của các cụ đó là:

Hàng thừa kế thứ I của cụ Tr và cụ K là: bà Nguyễn Thị Y , bà Nguyễn Thị Z , ông Nguyễn Viết Kh, ông Nguyễn Trường G .

Hàng thừa kế thứ I của cụ Khuất Thị Kh và cụ Nguyễn Văn S là ông Nguyễn Văn Giáp (ông O chết năm 2018) nên vợ con ông O thừa kế là bà Bùi Thị NY ; chị Nguyễn Thị HĐ , anh Nguyễn TA .

Như vậy, di sản thừa kế chưa chia của cụ Tr, cụ K có 04 thửa đất (như phân tích tại phần II thuộc mục [2] sẽ thuộc quyền thừa hưởng chung của các ông bà: bà Nguyễn Thị Y , bà Nguyễn Thị Z , ông Nguyễn Viết Kh, ông Nguyễn Trường G và người thừa kế của ông O (chết năm 2018) là bà Bùi Thị NY ; chị Nguyễn Thị HĐ , anh Nguyễn TA .

[3.2]. Trong 4 thửa đất là di sản thừa kế chưa chia của cụ Tr, cụ K : thì các bên đang có tranh chấp đối với thửa đất số 90, diện tích 261m2, đây là 1 trong 3 thửa đất là tài sản chung của cụ Tr và cụ K để lại.

Ông G khai thửa đất này của bố mẹ sẽ dùng làm nơi thờ cúng, không phải tài sản của ông Kh ; Ông Kh khai: cụ K đã chia cho Ông Kh thửa đất này nên đã được cấp GCNQSD đất và ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Ch. Bà Y và bà Z đề nghị Toà án căn cứ pháp luật giải quyết; mẹ con bà NY không yêu cầu gì về thửa đất. Các bên không yêu cầu chia thừa kế.

Xét thủ tục cấp GCNQSD 261m2 đất (là di sản thừa kế của cụ Tr và cụ K) cho người sử dụng là ông Kh , nhưng Ông Kh không có tài liệu chứng minh cụ K và các con cụ K , cụ Tr đồng ý cho Ông Kh đất này; nên không thể xác định thửa đất 261m2 đã được cấp GCNQSD đất cho Ông Kh là tài sản của Ông Kh được cụ K chia cho.

Theo yêu cầu của ông G là nguyên đơn, ông G chỉ yêu cầu đòi lại tài sản của bố mẹ để lại. Yêu cầu của ông G cũng là chính đáng bởi ông G cũng là 1 trong các đồng thừa kế ở hàng thừa kế thứ nhất của cụ Tr và cụ K .

Lẽ ra cần phải có 1 bản án chia thừa kế hoặc có bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế của cụ Tr và cụ K của các con 2 cụ; các thừa kế được chia di sản nào của bố mẹ thì được phán quyết đối với phần được chia đó. Như vậy trong 4 thửa đất là di sản trong đó có diện tích 261m2 đất có cả quyền lợi của 5 người con của các cụ; Giả thiết mở chia thừa kế, Ông Kh cũng được hưởng kỷ phần thừa kế bằng kỷ phần thừa kế của ông G , bà Y , bà Z ; và ông O (do mẹ con bà NY kế thừa) cũng được hưởng kỷ phần thừa kế của cụ K .

[3.3]. Tuy nhiên, năm 2016 vợ chồng Ông Kh chuyển nhượng thửa đất 261m2 này cho anh Ch và đã được STN-MT Hà Nội cho đăng ký sang tên chủ sử dụng 261m2 đất là Nguyễn Văn Ch .

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Kh , bà X và bên nhận chuyển nhượng là ông Ch cho thấy: về hình thức và nội dung hợp đồng đều phù hợp với các quy định tại điều 501, điều 502 ; điều 503 của BLDS 2015; Các điều kiện khi ký kết hợp đồng dân sự phù hợp với Điều 117 của BLDS năm 2015. Chính vì đủ các điều kiện theo quy định nên STN&MT thành phố Hà Nội đã cho đăng ký sang tên quyền sử dụng đất 261m2 cho ông Ch và cấp mới GCNQSD đất cho ông Ch .

Nay ông G kiện Ông Kh để yêu cầu huỷ GCNQSD đất mang tên ông Ch ; như phân tích trên thì ông Ch là người ngay tình trong giao dịch dân sự về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nên được pháp luật bảo vệ theo Điều 133 của BLDS năm 2015. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu huỷ HĐCNQSD đất và yêu cầu huỷ GCNQSD đất cấp cho ông Ch .

[4]. Ông G cho rằng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng 261m2 đất do UBND huyện MĐ cấp ban đầu cho ông Kh , sau này cấp lại để mang tên ông Nguyễn Viết

Kh và bà Đặng Thị X, nhưng họ tên và năm sinh của bà X lại không thống nhất. Vì trong giấy chứng nhận kết hôn thì bà X là Đặng X sinh năm 1962. Nên ông đề nghị huỷ GCNQSD đất cấp cho Ông Kh và bà X .

Hội đồng xét xử có xem xét GCNQSD đất cấp cho Ông Kh và bà X thì thấy có tên bà Đặng Thị X sinh năm 1969 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà X có xuất trình bản xác nhận của chính quyền địa phương bà X sinh năm 1969 và bà X sinh năm 1962 là 1 người. Sơ yếu lý lịch của Ông Kh có khai vợ là Đặng Thị X sinh năm 1969 (có xác nhận của chính quyền địa phương). Qua phân tích cho thấy, sự sai sót về năm sinh không làm thay đổi về bản chất sự việc. Hơn nữa GCNQSD đất này cơ quan có thẩm quyền cũng đã thu hồi và cấp lại GCNQSD đất cho ông Ch . Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu này của ông G .

[5]. Giả thiết sau này ông Nguyễn Trường G và những người thừa kế của cụ Khuất Thị Kh và cụ Nguyễn Văn Tr khởi kiện chia thừa kế theo di chúc hoặc chia thừa kế theo pháp luật đối di sản thừa kế của cụ Tr và cụ K để lại trong đó có thửa đất 261m2 (tại thôn KL , xã PL , huyện MĐ) thì giá trị quyền sử dụng 261m2 đất sẽ được trừ vào kỷ phần hưởng thừa kế của ông Nguyễn Viết Kh. Như vậy, quyền lợi chính đáng của các thừa kế ở hàng thừa kế thứ nhất của cụ Tr và cụ K vẫn được bảo đảm.

[6]. Về án phí DSST: Do yêu cầu khởi kiện của ông G không được chấp nhận. Nên ông G phải chịu án phí 300.000đ đối với yêu cầu huỷ GCNQSD đất không được chấp nhận. Ông G phải chịu án phí 300.000đ đối với yêu cầu huỷ HĐCNQSD đất không được chấp nhận.

Yêu cầu phản tố của ông Ch được chấp nhận, nên ông Ch không phải chịu án phí. Hoàn trả ông Ch số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26; khoản 1, 4 Điều 34; điểm a, khoản 1 Điều 37; Điều 147; Điều 271; Điều 272 của BLTTDS 2015.

Căn cứ Điều 117; Điều 133; Các Điều 501,502,503 của BLDS 2015.

Căn cứ pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trường G kiện ông Nguyễn Viết Kh, ông Nguyễn Văn Ch về việc: Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn Kh đối với diện đất 261m2 tại thôn KL , xã PL , huyện MĐ; sau cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Viết Kh và bà Đặng Thị X về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Kh ,

bà X với ông Ch . Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên & Môi trường Thành phố Hà Nội cấp cho ông Ch thửa đất đã mua của vợ chồng ông Kh .

2. Ông Nguyễn Trường G và những người thừa kế của cụ Khuất Thị Kh và cụ Nguyễn Văn Tr có quyền khởi kiện chia thừa kế theo di chúc hoặc chia thừa kế theo pháp luật đối di sản thừa kế của cụ Tr và cụ K để lại trong đó có thửa đất 261m2(tại thôn KL , xã PL , huyện MĐ) thì giá trị quyền sử dụng 261m2 đất sẽ được trừ vào kỷ phần hưởng thừa kế của ông Nguyễn Viết Kh.

3.Xác định quyền tài sản hợp pháp của ông Nguyễn Văn Ch là quyền sử dụng 261m2 đất tại thửa số 90, tờ bản đồ số 05 xã PL , huyện MĐ,TP Hà Nội đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 118443 ngày 12/7/2016.

4.Án phí DSST: Ông Nguyễn Trường G phải chịu 600.000đ án phí và được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ tại biên lai thu tiền số 0001055 ngày 06/11/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện MĐ; và đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ tại biên lai thu tiền số 0004690 ngày 19/5/2017 của Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội. Ông G còn phải nộp bổ sung 100.000đ án phí.

Hoàn trả ông Nguyễn Văn Ch số tiền tạm ứng án phí 300.000đ đã nộp tại biên lai thu tiền số 0000808 ngày 6/9/2018 của Cục thi hành án dân sự TP Hà Nội.

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.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chỉ được quyền kháng cáo về phần có liên quan.

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Hà Nội
- Cục THADS TP Hà Nội
- Chi cục THADS H. MĐ
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Ngô Thị Thu Thiện