

Bản án số: 402/2020/DS-PT

Ngày: 07/10//2020

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất; Hủy giấy
chứng nhận QSDĐ

Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: **Bà Nguyễn Thị Thúy**

- Các Thẩm phán: **1. Ông Trương Chí Anh**

2. Bà Trần Thị Thu Nam

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Vương Thùy Dương – Thư ký Toà án NDTP Hà Nội.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát NDTP. Hà Nội:*** Bà Nguyễn Thị Thúy Hà – KSV

Ngày 07 tháng 10 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 225/2020/TLPT-DS ngày 22 tháng 4 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 110/2019/DSPT ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Long Biên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 411/2010/QĐXX-PT ngày 10/9/2010 và Quyết định hoãn phiên tòa số 513/2020/QĐPT-HPT ngày 18/9/2020; giữa:

Nguyên đơn: Ông Đào Văn Xuân – sinh năm 1956. Trú tại: Tổ 4 phường Giang Biên, quận Long Biên, Hà Nội. (có mặt)

Bị đơn: 1. Ông Đào Văn Quang – sinh năm 1970. Trú tại: Tổ 4 phường Giang Biên, quận Long Biên, Hà Nội. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Quang: Anh Phạm Việt Anh, sinh năm 1992, địa chỉ: 60 Thái Hà, phường Trung Liệt, Đống Đa, Hà Nội (có mặt)

2. Ông Đào Văn Vinh, sinh năm 1969 (đã chết năm 2016)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Vinh.

+ Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc – sinh năm 1970 (Vợ ông Vinh) (có mặt)

+ Anh Đào Văn Tuấn – sinh năm 1992 (Con ông Vinh) (có mặt)

+ Chị Đào Thúy Hằng – sinh năm 2000 (Con ông Vinh) (vắng mặt)

Cùng trú tại: Tổ 4 phường Giang Biên, quận Long Biên, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngọc, anh Tuấn, chị Hằng: Anh Phạm Việt Anh, sinh năm 1992, địa chỉ: 60 Thái Hà, phường Trung Liệt, Đống Đa, Hà Nội (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Cụ Nguyễn Thị Nghê – sinh năm 1936; Trú tại: Tổ 4 phường Giang Biên, quận Long Biên, Hà Nội. (có mặt)

2. Bà Đào Thị Thu – sinh năm 1956 (Đã chết).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Thu: Ông Hoàng Văn Sự - sinh năm 1955; Trú tại: Tổ 1, phường Giang Biên, quận Long Biên, Hà Nội. (vắng mặt)

3. Bà Đào Thị Đông – sinh năm 1962; Trú tại: Số 155A ngõ 173 đường Hoàng Hoa Thám, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình, Hà Nội. (vắng mặt)

4. Ông Đào Văn Đức – sinh năm 1965(có mặt)

5. Bà Nguyễn Thị Dinh, sinh năm 1966(vắng mặt)

Cùng trú tại: Tổ 3 phường Giang Biên, quận Long Biên, Hà Nội.

6. Ông Đào Văn Thắng – sinh năm 1973; Trú tại: Tổ 4 phường Giang Biên, quận Long Biên, Hà Nội.(có mặt)

7. Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc – sinh năm 1970 (có mặt)

8. Anh Đào Văn Tuấn – sinh năm 1992) (có mặt)

9. Chị Nguyễn Thị Tân (vợ anh Tuấn- vắng mặt)

10. Cháu Đào Văn Tuấn Vũ sinh năm 2015 (con anh Tuấn)

11. Cháu Đào Linh San sinh năm 2017(con anh Tuấn)

12. Chị Đào Thúy Hằng – sinh năm 2000 (vắng mặt)

13. Bà Đào Minh Thủy – sinh năm 1974 (vắng mặt)

14. Anh Đào Văn Trung – sinh năm 1994 (vắng mặt)

15. Chị Phạm Ngọc Mai (vắng mặt)

16. Cháu Đào Ngọc Linh Nhi sinh năm 2014 (con anh Trung).

17. Chị Đào Diệu Linh – sinh năm 1999 (Con ông Quang- vắng mặt)

18. Chị Đào Thị Thanh Loan sinh năm 1990(vắng mặt)

19. Anh Nguyễn Văn Hùng sinh năm 1991 (vắng mặt)

20. Cháu Nguyễn Khánh Linh sinh năm 2012 (con anh Hùng).

Đều trú tại: Tổ 4, phường Giang Biên, quận Long Biên, Hà Nội.

21. Bà Nguyễn Thị Hoàn sinh năm 1979 (vắng mặt)

Trú tại: Tổ 3, phường Giang Biên, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội. (vắng mặt)

22. Ông Nguyễn Việt Minh sinh năm 1974 (có mặt); 23. Bà Nguyễn Thị

Phuong Huyền sinh năm 1978 (vắng mặt); HKTT: Tổ 3 phường Giang Biên, quận Long Biên, Hà Nội.

Hiện cùng trú tại: P 804, Đơn nguyên B, chung cư H2A, tổ 18, phường Gia Thụy, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Minh, bà Huyền: Anh Đỗ Quốc Khánh, sinh năm 1996; địa chỉ: Phòng 101, số nhà 127 Nguyễn Phong Sắc, Hà Nội

24. UBND quận Long Biên, Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh Hà – Chủ tịch UBND quận Long Biên.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Phương Đông – Chức vụ: Phó phòng Tài nguyên môi trường quận Long Biên. Theo giấy ủy quyền số 243/GUQ-2019 ngày 07/11/2019 (xin vắng mặt)

25. UBND phường Giang Biên, quận Long Biên, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Bà Đặng Thúy Vân – Chủ tịch UBND phường.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Hồng Nhung – Chức vụ: CB Địa chính- Theo giấy ủy quyền ngày 19/6/2018 (xin vắng mặt)

26. Văn phòng Công chứng Long Biên; Trụ sở: Số 120 Ngô Gia Tự, phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Địch Minh – Trưởng văn phòng (Xin vắng mặt)

27. Văn phòng Công chứng Việt Hưng; Trụ sở: Số 2A Ngô Gia Tự, phường Đức Giang, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Thuận. (Xin Vắng mặt)

28. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Trà Giang; Trụ sở: Số 101 Trường Lâm, phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Trà Giang

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đăng Minh- Theo văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 6 năm 2019. (có mặt)

29. Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam; Trụ sở: Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Paster, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc Vũ – chức vụ: Tổng giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn Sơn, sinh năm 1989 (có mặt)

Người kháng cáo: 1. Ông Đào Văn Xuân_ Là nguyên đơn

2. Ông Đào Văn Quang, bà Nguyễn Thị Bích Ngọc, anh Đào Văn Tuấn, chị Đào Thúy Hằng_ Là bị đơn

3. Cụ Nguyễn Thị Nghê, bà Đào Thị Đông, ông Đào Văn Thắng, ông Đào Văn Đức, bà Đào Minh Thủy, ông Nguyễn Viết Minh, bà Nguyễn Thị Phương Huyền, anh Đào Văn Trung, chị Đào Diệu Linh, ông Hoàng Văn Sự_ Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện lập ngày 02/12/2011 và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Đào Văn Xuân trình bày:

Bố ông là Đào Văn Tam (mất năm 2001), mẹ ông là Nguyễn Thị Nghê sinh năm 1936. Bố mẹ ông có 07 con chung là: ông Đào Văn Xuân; bà Đào Thị Thu; bà Đào Thị Đông; ông Đào Văn Đức; ông Đào Văn Vinh; ông Đào Văn Quang và ông Đào Văn Thắng.

Năm 1972, Hợp tác xã Giang Biên cấp cho ông và bố, mẹ ông 7,5 thước đất rau xanh tại khu đồng Tình Quang, Giang Biên. Bố mẹ ông và ông canh tác trồng lúa tại đồng này. Năm 1983, Hợp tác xã có chính sách đổi đất rau xanh về khu đất ở bên khu Muống. Gia đình ông đông con nên cũng trong diện đổi đất ruộng thành 288m² đất ở tại Khu Muống ngoài, nay thuộc tổ 4, Giang Biên, Long Biên, Hà Nội, nay thuộc thửa đất số 169, 170 tờ bản đồ số 4, thố 4 phường Giang Biên, quận Long Biên, Hà Nội. Khi đổi thì bố ông đứng lên kê khai danh sách cho cả ông và mẹ ông. Thời kì đổi đất thì các em ông còn nhỏ, riêng ông đã xây dựng gia đình vào năm 1977. Sau khi nhận đất, gia đình ông có đồ đất lấp ao chung nên diện tích đất rộng ra khoảng 400 m².

Năm 1987, ông cùng bố mẹ ông xây nhà mái ngói khoảng 20m² trên phần đất 288 m² được đổi. Sau khi xây xong, bố ông có thỉnh thoảng qua lại ở còn ông cùng mẹ và các em ông ở tại nhà do tổ tiên để lại.

Năm 1994, các em ông là Quang và Vinh xây dựng gia đình, bố mẹ ông có cho ra đây ở và các ông Quang, Vinh có xây nhà trên diện tích khoảng 200m². Việc hai em ông xây nhà ông cũng biết nhưng cho rằng đất chưa xây dựng vẫn còn, sau này bố mẹ ông sẽ trả lại cho ông. Quá trình sống trên đất này gia đình ông liên tiếp đồ đất lấp ao nên theo bản đồ đo vẽ năm 1993 có diện tích đất khoảng 907m². Sau này, do hai em Vinh, Quang sử dụng không tôn tạo duy trì được nên năm 2004 đo chỉ còn 772m²

Năm 2002, sau khi bố ông mất, ông có đề nghị mẹ ông trả ông phần diện tích đất của ông trong số đất 288 m² đất đổi nhưng mẹ ông khất lần không trả. Toàn bộ diện tích đất đổi và đất lấp ra ao là 772 m² mẹ ông là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004 do UBND quận Long Biên cấp.

Bố ông chết từ năm 2001 không để lại di chúc.

Ngày 26/12/2009 mẹ ông và các anh chị em ông (không có ông) ra Văn phòng công chứng Long Biên lập văn bản khai nhận thừa kế và thỏa thuận phân chia cho ông Vinh và Quang toàn bộ diện tích đất nêu trên và việc mẹ ông bán 100m² đất cho hai ông Quang và Vinh ông không biết.

Năm 2010 ông Quang đã chuyển nhượng một phần cho ông Đào Văn Đức em trai ông, còn việc chuyển nhượng đã hoàn tất chưa thì ông không rõ, nếu đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng này thì ông không đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đức vì việc chuyển nhượng từ năm 2010 khi ông chưa khởi kiện. Mặt khác phần đất ông Quang chuyển nhượng cho ông Đức cũng chỉ là một phần nhỏ so với diện tích đất ông Quang đang quản lý.

Năm 2014, ông Quang chuyển nhượng 75,5m² cho bà Hoàn. Bà Hoàn đã được cấp giấy chứng nhận và chuyển nhượng lại cho ông Minh bà Huyền và ông Minh bà Huyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Xuân khởi kiện đề nghị Tòa án:

+ Hủy việc chuyển nhượng giữa ông Quang với bà Hoàn; giữa bà Hoàn và vợ chồng ông Minh.

+ Hủy văn bản khai nhận, thỏa thuận phân chia di sản và tài sản lập tại Văn phòng Công chứng Long Biên ngày 26/12/2009.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Vinh, Quang, bà Ngọc, chị Hằng, anh Tuấn, vợ chồng ông Minh, bà Huyền.

+ Buộc ông Vinh và ông Quang phải trả lại cho ông diện tích 96m² đất là kỷ phần của ông do đổi đất 5% từ năm 1983.

Bị đơn ông Đào Văn Vinh khi sống có lời khai trình bày:

Nguồn gốc phần đất ông đang quản lý sử dụng là bố mẹ ông được Hợp tác xã cấp năm 1985 do thu 7,5 thước đất rau xanh của gia đình ông. Phần đất rau xanh này là tiêu chuẩn của bố, mẹ ông và ông Xuân được cấp năm nào ông không nhớ. Sau khi Hợp tác xã thu hồi đất rau xanh thì đất cấp lại cho ông Xuân phần đất rau xanh ở nơi khác còn tiêu chuẩn đất rau xanh của bố mẹ ông được cấp vào phần đất ao khoảng 500m² mà hiện nay ông và ông Quang đang quản lý sử dụng. Quá trình sống tại đây, bố mẹ ông đã đổ đất lấp ao. Năm 1991, bố mẹ ông đã cho hai anh em ông mỗi người 200m². Năm 1995 vợ chồng ông đã xây nhà trên đất như hiện nay. Việc cho này bố mẹ ông chỉ nói miệng và không có giấy tờ. Trước khi được cấp 500m² thì cả gia đình ông ở tại phần đất của tổ tiên để lại tại Tổ 4, Giang Biên, Long Biên, Hà Nội. Đến năm 1985 bố mẹ ông có ra ở tại phần đất ao này với ông và ông Quang. Phần đất 200m² do tổ tiên để lại bố mẹ ông cho ông Xuân. Việc cho này không có giấy tờ gì nhưng đến nay ông Xuân đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Xuân. Bố ông mất năm 2001 không để lại di chúc. Phần đất 500m² vẫn mang tên của bố mẹ ông, đến năm 2010 thì mẹ ông mới tách cho ông và ông Quang làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, phần đất ông đang quản lý có diện tích là 400m² mang tên ông.

Nay ông Xuân khởi kiện đòi đất, ông không đồng ý vì ông Xuân không có quyền gì để đi đòi đất. Đất này là của bố mẹ ông đã cho ông, không phải của ông Xuân.

Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc, anh Đào Văn Tuấn, chị Đào Thị Hằng (vợ và con ông Vinh) trình bày:

Sau khi ông Vinh chết, ngày 03/12/2018 ba mẹ con bà đã làm thủ tục khai nhận thừa kế và thỏa thuận phân chia thừa kế tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Trà Giang, theo đó các con bà thống nhất để cho bà đứng tên toàn bộ nhà, đất đứng tên ông Vinh tại Tổ 4 Giang Biên. Ngày 12/12/2018 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận Long Biên đã đăng ký sang tên cho bà. Sau đó bà làm thủ tục tặng cho và tách thửa cho anh Tuấn diện tích đất 137 m², cho chị Hằng 135 m², còn lại 128 m² đứng tên bà.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Xuân thì bà Ngọc, anh Tuấn, chị Hằng không đồng ý.

Bị đơn ông Đào Văn Quang trình bày:

Bố mẹ ông là Nguyễn Thị Nghê và Đào Văn Tam (mất năm 2001). Bố mẹ ông có 07 người con đẻ như ông Xuân khai.

Bố mẹ ông có 03 thửa đất: Thửa thứ nhất là thửa đất do cha ông để lại, trước đây có nhà nay đã bị phá, diện tích khoảng 400m². Thửa này bố, mẹ ông đã chia cho 02 con giai là ông Xuân và ông Thắng (Bảy) ở.

Thửa đất thứ 02 là thửa do bố mẹ ông mua, diện tích là 150m² sổ đỏ vẫn mang tên mẹ ông. Thửa này bố mẹ ông cho ông Đức và ông Đức đã làm nhà ở đó.

Thửa thứ 3 là thửa đất đang tranh chấp, diện tích 772m² trong đó mẹ ông cho ông 322m² và 50m² ông mua lại của mẹ ông với giá là 400.000.000đ. Ông đã bán 70m² cho em trai ông là Đào Văn Đức và phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đức. Ông chỉ còn 300m². Thửa đất này có nguồn gốc từ việc đổi đất rau xanh 5% thuộc tiêu chuẩn của bố mẹ ông và ông Xuân. Sau khi hợp tác xã thu hồi đất rau xanh thì đất cấp lại cho ông Xuân phần đất rau xanh ở nơi khác còn tiêu chuẩn đất rau xanh của bố mẹ ông thì được cấp vào phần đất ao khoảng 500m² mà hiện nay ông và ông Vinh đang quản lý sử dụng. Bố mẹ ông và gia đình ông, ông Vinh đã đổ đất lấp ao. Vợ chồng ông Xuân không có công sức san lấp gì. Bố ông mất năm 2001 không để lại di chúc, phần đất 500m² vẫn mang tên của bố mẹ ông, đến năm 2010 thì mẹ ông mới tách cho ông Vinh và ông làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2014, ông Quang đã lập văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng 75,5m² đất cho bà Nguyễn Thị Hoàn tại Văn phòng Công chứng Long Biên (số công chứng 1519/2014/CNQSDĐ ngày 31/5/2014). Năm 2017 bà Hoàn chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất này cho ông Minh, bà Huyền tại Văn phòng Công chứng Việt Hưng (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 894/2017/HĐCN ngày 18/10/2017) và vợ chồng ông Minh đã được đăng ký sang tên giấy chứng nhận QSD đất.

Phần diện tích đất còn lại ông Quang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quốc tế - Chi nhánh Hoàn Kiếm.

Nay ông Xuân khởi kiện đòi đất, ông không đồng ý vì ông Xuân không có quyền gì để đi đòi đất. Đất này là của bố mẹ ông đã cho ông, không phải của ông Xuân.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là cụ Nguyễn Thị Nghê trình bày:

Về quan hệ huyết thống cụ thống nhất với lời trình bày của ông Xuân.

Về thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc đúng như ông Xuân trình bày là năm 1972, HTX Nông nghiệp có giao đất nông nghiệp 5% cho tiêu chuẩn gồm vợ chồng tôi và ông Xuân mỗi người được 2,5 thước bắc bộ tương đương 180m². Do gia đình đông con 1983 gia đình đã đổi toàn bộ diện tích đất rau xanh để lấy khu đất ở tại khu Muống. Lúc đầu là 290m² sau đó vợ chồng cụ cùng các con san lấp ra ao đến năm 1985 diện tích đất tăng 313m² và đến năm 1990 được 600m² và đến năm 1991 khi ông Vinh và ông Quang ra ở và tiếp tục lấn thêm nên diện tích đến nay là 772m². Năm 2005 cụ đã đứng ra kê khai và đã được UBND quận Long Biên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị Nghê và Đào Văn Tam với diện tích đất là 772m². Năm 2009, cụ đã làm thủ tục chuyển thửa đất này cho ông Vinh và ông Quang bằng văn bản công chứng khai nhận, thỏa thuận phân chia di sản, tài sản tại Văn phòng công chứng Long Biên ngày 26/12/2009.

Khi làm thủ tục tặng cho, cụ có hỏi ý kiến các con và mọi người đã đồng ý, trừ ông Xuân có mâu thuẫn với cụ nên cụ không hỏi ý kiến. Cụ có bán cho ông Vinh và ông Quang mỗi người 50 m² đất giá 400.000.000đ, tổng cộng là 800.000.000đ, số tiền này cụ đã phân chia cho các con, riêng ông Xuân cụ chia cho 300.000.000đ nhưng ông Xuân không nhận.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Xuân, cụ giao quyền cho ông Vinh và ông Quang tự quyết định, cụ không can thiệp. Đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đào Thị Thu khi còn sống trình bày:

Về quan hệ huyết thống: Thống nhất với lời trình bày của ông Xuân.

Về nguồn gốc đất đang tranh chấp là do đổi đất nông nghiệp 5% mà có. Tiêu chuẩn đất 5% là năm 1972 HTX Giang Biên cấp cho bố mẹ bà và ông Xuân mỗi người 2,5 thước. Lúc đầu đổi được khoảng 290m². Sau khi có đất bố mẹ bà và các con đã san lấp đến năm 1990 được khoảng 600m². Đến năm 1991 thì vợ chồng ông Vinh và ông Quang đứng ra mở rộng nên đến 772m². Năm 2005 mẹ bà đã làm thủ tục và được UBND quận Long Biên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất là 772m². Năm 2010 mẹ bà đã cho hai ông Vinh và Quang toàn bộ diện tích đất này và đã được UBND cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc tặng cho này lúc đầu bà không biết, sau này một năm bà mới biết. Việc mẹ bà tự ý cho ông Vinh, Quang toàn bộ diện tích đất này trong đó có phần của bố bà là không đúng vì chị em bà có quyền được hưởng di sản thừa kế của bố bà để lại. Trước yêu cầu kiện của ông Xuân thì bà không đồng ý vì theo bà, mẹ bà nói đã trả cho ông Xuân 01 thước bắc bộ là đất nông nghiệp rau xanh, ông Xuân chỉ còn 1,5 thước nằm trong thửa đất đổi mà thôi. Nếu ông Xuân cố tính đòi thì bà sẽ có đơn khởi kiện đòi chia thừa đất của cha ông để lại mà ông Xuân đang sử dụng. Bà mong muốn anh em hòa giải để đoàn kết, nếu không được bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Đào Thị Đông, ông Đào Văn Thắng và ông Đào Văn Đức: đều có ý kiến trình đồng ý với lời trình bày của bà Thu.

Ông Nguyễn Viết Minh và bà Nguyễn Thị Phương Huyền có ý kiến: Việc nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông bà với bà Hoàn là hoàn toàn tự nguyện và ngay thẳng đã được sang tên theo quy định. Đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi của vợ chồng ông bà.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Quốc tế - Chi nhánh Hoàn Kiếm đề nghị Tòa án xem xét giải quyết đơn yêu cầu độc lập của Ngân hàng: Đề nghị buộc vợ chồng Quang và bà Thủy phải có nghĩa vụ thanh toán trả hết nợ cho Ngân hàng. Nếu không trả thì tuyên Ngân hàng có quyền kê biên phát mại tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay.

Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2020/DSST ngày 15/11/2019 của Tòa án quận Long Biên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đào Văn Xuân.

- Hủy văn bản khai nhận, thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 5337/2009 ngày 26/12/2009 được lập tại văn phòng Công chứng Long Biên.

- Hủy văn bản công chứng số 1518/2014/CNQSDĐ ngày 31/5/2014, tại Văn phòng Công chứng Long Biên;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số Công chứng 1894/2017/HĐCN ngày 18/10/2017 tại Văn phòng Công chứng Việt Hưng.

- Hủy Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số Công chứng 3734/2018/VBTT ngày 03/12/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Trà Giang.

- Hủy hợp đồng công chứng số 206/2019/HĐCT ngày 17/01/2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Trà Giang.

- Hủy hợp đồng công chứng số 207/2019/HĐCT ngày 17/01/2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Trà Giang.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 900277, số vào sổ cấp GCN 3959 ngày 12/6/2014 mang tên ông Nguyễn Viết Minh bà Nguyễn Thị Phương Huyền tại Mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA832147 vào sổ cấp GCN: 397-QĐ-UBND-19 ngày 04/02/2010 mang tên bà Nguyễn Thị Bích Ngọc tại Mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 353724 vào sổ cấp GCN: CS-LB 17679 ngày 29/01/2019 mang tên ông Đào Văn Tuấn.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 353725 vào sổ cấp GCN: CS-LB 17678 ngày 29/01/2019 mang tên bà Đào Thúy Hằng

2. Buộc ông Đào Văn Quang phải thanh toán trả cho ông Đào Văn Xuân 48m² đất tương đương với 1.920.000.000 (một tỷ chín trăm hai mươi triệu) đồng.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Bích Ngọc, anh Đào Văn Tuấn và chị Nguyễn Thúy Hằng phải thanh toán trả cho ông Đào Văn Xuân 48m² đất tương đương với 1.920.000.000 ((một tỷ chín trăm hai mươi triệu) đồng.

4. Ông Đào Văn Quang, ông Đào Văn Đức, bà Nguyễn Thị Bích Ngọc, anh Đào Văn Tuấn và chị Đào Thúy Hằng phải có trách nhiệm thực hiện các quyết định của cơ quan có thẩm quyền đối với diện tích đất thừa so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5. Các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác liên quan đến thừa kế; công tôn tạo; việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng tín dụng mà theo quy định của pháp luật họ được quyền khởi kiện.

6. Bác các yêu cầu khác của đương sự.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo, quyền thi hành án.

Không đồng ý bản án sơ thẩm, ông Xuân kháng cáo đề nghị ông Quang, ông Vinh trả đất, không đồng ý nhận tiền; đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Quang.

Ông Quang, bà Ngọc, anh Tuấn, chị Hằng, cụ Nghê, bà Đông, ông Đức, ông Thắng, ông Sự, bà Thủy, chị Linh, anh Trung kháng cáo đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Xuân.

Ông Minh bà Huyền kháng cáo không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông, bà với lý do: Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông bà và bà hoàn là hợp pháp, trường hợp ông Quang không có quyền chuyển nhượng đất thì ông, bà là người thứ ba ngay tình.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn ông Xuân giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Những người kháng cáo là: Ông Quang, bà Ngọc, anh Tuấn, chị Hằng, cụ Nghê, bà Đông, ông Đức, ông Thắng, bà Thủy và đại diện theo ủy quyền của ông Minh, bà Huyền giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Xuân; Trường hợp xác định ông Xuân có quyền đòi đất thì đề nghị Tòa án trích công sức tôn tạo, duy trì, phát triển đất cho cụ Nghê và các con cụ Nghê đặc biệt là trích công sức cho ông Vinh và ông Quang vì hai người này có công sức lớn nhất.

Cụ Nghê, bà Đông, ông Thắng, ông Đức đề nghị nhường kỹ phần công sức và kỹ phần thừa kế được hưởng của cụ Tam cho ông Vinh, ông Quang và xác định không còn quyền lợi gì đối với diện tích đất tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Văn Sự, chị Đào Diệu Linh, anh Đào Văn Trung là những người có kháng cáo nhưng vắng mặt.

Luật sư Nguyễn Hoài Sơn bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Minh bà Huyền vắng mặt tại phiên tòa và có bài luận cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Minh, bà Huyền: Sửa bản án sơ thẩm, công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền quyền sử dụng đất cho ông Minh, bà Huyền theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT900277, số vào sổ cấp GCN 3959 ngày 12/6/2014 mang tên ông Nguyễn Viết Minh bà Nguyễn Thị Phương Huyền, không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận này của ông Xuân.

Đại diện VKSND thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử chấp hành và thực hiện đúng và đầy đủ các bước tố tụng theo quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý cho đến trước khi nghị án. Các đương sự chấp hành tương đối tốt quyền và nghĩa vụ được pháp luật quy định.

Đơn kháng cáo của các đương sự về hình thức đều hợp lệ.

Ông Sự, anh Trung, chị Linh có đơn kháng cáo nhưng vắng mặt hai lần liên tiếp tại phiên tòa coi như từ bỏ yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ việc xét yêu cầu kháng cáo của ông Sự, anh Trung, chị Linh

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện Kiểm sát Hà Nội đề nghị HĐXX: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Xuân: Xác định 288 m² đất tranh chấp có nguồn gốc của hộ gia đình cụ Tam đời 7,5 thước đất rau xanh khu đồng Tình Quang; 7,5 thước đất rau xanh là tiêu chuẩn của ông Quang và cụ Tam, cụ Nghê. Ông Xuân có quyền đòi lại kỷ phần của mình trong phần diện tích đất đời 288 m². Trích công sức tôn tạo, duy trì, phát triển cho gia đình ông Vinh, ông Quang khoảng 1/3 diện tích 288 m² đất đời, diện tích còn lại chia làm 3 cho ông Xuân, cụ Tam, cụ Nghê.

- Chấp nhận yêu cầu của ông Xuân về việc hủy văn bản công chứng khai nhận thừa kế và phân chia tài sản, di sản ngày 26/12/2009 tại Văn phòng Công chứng Long Biên;

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo chia đất của ông Xuân; buộc gia đình ông Vinh, ông Quang phải thanh toán cho ông Xuân trị giá kỷ phần đất của ông Xuân;

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Xuân về việc đề nghị hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Vinh, bà Ngọc, anh Tuấn, chị Hằng, ông Quang, bà Hoàn, ông Minh, bà Huyền.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, sau khi nghe các bên đương sự tranh luận, ý kiến của Đại diện VKS, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[I]. Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo là ông Hoàng Văn Sự, chị Đào Diệu Linh, anh Đào Văn Trung đã được triệu tập hợp lệ 2 lần đến phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không vì lý do bất khả kháng, không có người đại diện tham gia tố tụng nên coi như đã từ bỏ yêu cầu kháng cáo của mình. Do vậy, Hội đồng xét xử đình chỉ việc giải quyết yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Văn Sự, chị Đào Diệu Linh, anh Đào Văn Trung. Các đương sự khác vắng mặt và có đơn xin xử vắng mặt. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án là đúng quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[II]. Về nội dung:

1. Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Nhận thấy: Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn ông Xuân, bị đơn ông Vinh, ông Quang, cụ Nghê, bà Thu, bà Đông, ông Thắng, ông Đức đều có lời khai xác định: Nguồn gốc 288 m² đất tranh chấp thuộc thửa 169, 170 tờ bản đồ số 4 thuộc tổ 4 phường Giang Biên, quận Long Biên, Hà Nội là diện tích đất ở mà hộ gia đình cụ Tam được đời 7,5 thước đất rau xanh khu đồng Tình Quang. Lời khai này của các đương sự phù hợp trả lời xác minh của UBND phường Giang Biên và các tài liệu, sổ sách ghi chép lưu tại địa phương về việc đời đất.

Ông Xuân khai 7,5 thước đất rau xanh này là tiêu chuẩn của ông và cụ Tam, cụ Nghê được cấp từ năm 1972, mỗi người được 2,5 thước nên trong số 288 m² đất được đời có 1/3 diện tích của ông tức là 96 m². Lời khai của cụ Nghê, ông Quang, ông Vinh, bà Đông tại Biên bản hòa giải ngày 01/3/2013 (BL 18-192) cũng thống nhất với lời khai này của ông Xuân. Bà Thu thì cho rằng tiêu chuẩn đất rau xanh này là của cả hộ gia đình bà gồm có 09 người là bố mẹ bà và 7 anh

chị em bà. Lời khai của bà Vân đại diện theo ủy quyền của cụ Nghê, ông Quang tại phiên tòa sơ thẩm cho rằng 7,5 thước đất rau xanh là tiêu chuẩn của cụ Nghê, cụ Tam và ông Xuân nhưng tiêu chuẩn đất đổi 288 m² là của tất cả các thành viên trong gia đình cụ Tam là vợ chồng cụ Tam- Nghê và 6 con, trừ ông Xuân vì hộ gia đình cụ Nghê đông con nên mới được tiêu chuẩn đổi đất và thời điểm đổi đất thì ông Xuân đã lấy vợ, có hộ khẩu riêng.

Tại sổ sách ghi chép việc đổi đất của HTX thôn Tình Quang thể hiện hộ gia đình cụ Tam đổi 7,5 thước đất rau xanh khu đồng Tình Quang lấy 12 thước đất ở khu Ao Muống. UBND phường Giang Biên không lưu giữ tài liệu, chứng cứ nào để xác định 7,5 thước đất rau xanh là tiêu chuẩn của ai trong hộ gia đình cụ Tam và việc chia đất rau xanh thời kỳ năm 1972 theo tiêu chuẩn nào? cũng như không xác định được 288 m² đất đổi là tiêu chuẩn của những ai trong hộ gia đình cụ Tam.

Tại phiên tòa hôm nay, cụ Nghê và ông Quang, bà Đông, anh Tuấn, bà Ngọc thay đổi lời khai tại cấp sơ thẩm và cho rằng 7,5 thước đất rau xanh được cấp năm 1972 là tiêu chuẩn của hộ gia đình cụ Tam- Nghê gồm vợ chồng cụ Tam và cả 6 người con cụ Tam- Nghê đã sinh ra trước năm 1972. Ông Quang và các thừa kế của ông Vinh cho rằng do không biết việc cấp đất rau xanh năm 1972 như nào mà chỉ nghe ông Xuân nói lại nên tại cấp sơ thẩm chỉ khai theo ông Xuân.

Xét thấy, cụ Nghê chính là người được cấp đất rau xanh trong diện tích đất 7,5 thước nên cụ là người biết rõ nhất 7,5 thước đất rau xanh này là cấp cho những ai trong gia đình cụ. Việc cụ Nghê thay đổi lời khai nhưng không đưa ra được lý do phù hợp trong việc thay đổi lời khai của cụ. Do đó, cần xác định diện tích 7,5 thước đất rau xanh của hộ gia đình cụ tam là tiêu chuẩn của cụ Tam, cụ Nghê và ông Xuân được cấp năm 1972, trong đó tiêu chuẩn của mỗi người là 2,5 thước.

Cụ Nghê và ông Quang, vợ con ông Vinh, bà Đông, ông Đức, ông Thắng tại phiên tòa hôm nay cho rằng diện tích đất được đổi từ 7,5 thước đất rau xanh không phải là diện tích đất 288 m² tại thửa 169, 170 tờ bản đồ số 4 thôn Tình Quang nhưng không chứng minh được 7,5 thước đất rau xanh của gia đình cụ Nghê được đổi về diện tích đất ở nào khác?. Do đó, bản án sơ thẩm xác định 7,5 thước đất rau xanh mà hộ gia đình cụ Tam được đổi bằng 288 m²(12 thước) tại thửa đất số 169, 170 tờ bản đồ số 4 thôn Tình Quang là có căn cứ.

2. Về công sức tôn tạo, duy trì, phát triển và làm tăng giá trị đất:

Nhận thấy: Các bên đương sự đều khẳng định tiêu chuẩn để được đổi đất là do gia đình cụ Tam đông con (9 người). Thời gian gia đình cụ Tam được đổi đất là năm 1983, khi đó ông Xuân đã lập gia đình và ở tại nhà của các cụ để lại, không trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất đổi của mình. Diện tích 288 m² đất khi nhận là ao trũng. Cụ Nghê khẳng định chỉ có vợ chồng cụ Nghê và các em ông Xuân có công sức san lấp ao sau đó vợ chồng cụ Nghê làm nhà cấp 4 trên đó chứ vợ chồng ông Xuân không có công sức gì. Tất cả các người con cụ Nghê (trừ ông Xuân) cũng có lời khai thống nhất với lời khai của cụ Nghê. Phía ông Xuân cho rằng việc san lấp ao là của cả gia đình gồm bố mẹ ông và tất cả các anh chị em

ông và ông là người làm nhà cấp 4 diện tích khoảng 18 m² bằng vật liệu do ông dỡ nhà cũ của các cụ, sau khi làm nhà xong thì không ai ở nhà này mà chỉ có bố ông thỉnh thoảng qua lại trông nom. Tất cả các bên đương sự đều xác nhận năm 1992 sau khi ông Quang lấy vợ thì được cụ Tam và cụ Nghê cho ra làm nhà trên đất này để ở và năm 1995 sau khi ông Vinh lấy vợ thì cụ Tam, cụ Nghê cho ra ở tại nhà cấp bốn làm năm 1985 sau đó cụ Nghê ra ở với ông Quang, cụ Tam ở với ông Vinh và cụ Tam, cụ Nghê cho ông Xuân và ông Thắng sử dụng mỗi người một nhà riêng biệt trên phần đất của các cụ để lại; Quá trình sử dụng diện tích đất đổi, vợ chồng cụ Nghê và vợ chồng ông Vinh, vợ chồng ông Quang có công sức mở rộng diện tích đất; Diện tích đất do ông Quang và ông Vinh quản lý, sử dụng được hai ông xây tường bao ngăn riêng biệt từ năm 1995. Quá trình ông Vinh và ông Quang sử dụng toàn bộ diện tích đất này không xảy ra tranh chấp với ông Xuân cũng như với các thành viên khác trong gia đình.

Theo sổ mục kê đất năm 1993 thể hiện: Diện tích đất thửa 169, 170 đứng tên ông Vinh 489 m², đứng tên ông Quang 418 m² và thuê đất từ trước đến nay đều do ông Vinh và ông Quang đóng.

Theo đơn đề ngày 16/6/2010 của ông Xuân gửi UBND phường Giang Biên (BL10), ông khai: Năm 2005, khi địa phương có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho các hộ gia đình, gia đình ông đã bàn bạc và thống nhất để cụ Nghê đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất thửa 169, 170. Lời khai này của ông Xuân phù hợp với lời khai của cụ Nghê, bà Đông, ông Thắng, ông Đức, ông Quang tại phiên tòa hôm nay. Cụ Nghê và chồng là cụ Tam (đã chết) được UBND quận Long Biên cấp giấy chứng nhận toàn bộ diện tích 772 m² đất thửa 169, 170 từ ngày 30/12/2005 mà không có sự khiếu nại hay tranh chấp nào. Tại phiên tòa hôm nay, ông Xuân cũng khẳng định ông chưa bao giờ đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Ngày 20/12/2009, cụ Nghê bán cho ông Vinh 50 m² đất, bán cho ông Quang 50 m² đất lấy tổng số tiền là 800.000.000đ (mỗi ông bỏ ra 400.000.000đ) để chia cho bà Đông, bà Thu mỗi người 100.000.000đ, chia cho ông Vinh, ông Quang, ông Đức, ông Thắng mỗi người 50.000.000đ, chia cho ông Xuân 300.000.000đ (vừa để cho ông Xuân vừa để trả trị giá 2,5 thước rau xanh cho ông Xuân). Bà Đông, bà Thu, ông Vinh, Quang, Thắng, Đức đều đã nhận số tiền do cụ Nghê cho như trên, riêng ông Xuân không đồng ý nhận.

Tại phiên tòa hôm nay, bà Đông, ông Thắng, ông Đức đều có ý kiến không tranh chấp gì và không đòi hỏi quyền lợi gì về 2 thửa đất số 169, 170; công sức đóng góp của các ông, bà cũng như việc hưởng thừa kế của cụ Tam các ông, bà đều để lại cho ông Vinh và ông Quang và nhất trí với sự định đoạt của cụ Nghê cho ông Vinh, ông Quang sử dụng toàn bộ 2 thửa đất này.

Còn ông Xuân khai: Sở dĩ ông không nhận số tiền cụ Nghê bán đất cho ông vì ông chỉ muốn chia đất chứ không muốn chia tiền. Khi bố ông còn sống có nói với ông là sẽ cho ông một ít đất tại đây để làm nhà cho con trai ông nhưng sau khi bố ông mất, ông có nói với mẹ ông (Nghê) cho ông khoảng 50 m² đất thì mẹ ông

khất lần không cho. Do mẹ ông bán và cho hai em ông là Vinh và Quang đứng tên toàn bộ diện tích đất thửa 169, 170 mà không cắt đất cho ông nên ông mới làm đơn khởi kiện để đòi lại kỷ phần đất của ông trong phần diện tích 288 m² đất đổi.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Tuy cụ Nghê, cụ Tam là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do sự tự nguyện đồng ý của tất cả các con cụ Tam nhưng việc cụ Nghê và ông Xuân chưa thống nhất với nhau về việc trích kỷ phần của ông Xuân điều đó thể hiện ông Xuân để cụ Nghê, cụ Tam đứng tên chủ sử dụng cả kỷ phần đất của mình chỉ là hình thức. Do vậy, ông Xuân có quyền kiện đòi lại kỷ phần của mình trong số diện tích đất đổi.

Tiêu chuẩn để được đổi đất là của cả hộ gia đình cụ Tam do đông con (9 thành viên trong hộ), do đó coi như bà Đông, bà Thu, ông Thắng, ông Đức, ông Vinh, ông Quang đều được coi là có kỷ phần trong phần diện tích đất được đổi 288 m² hay ít nhất cũng được coi là có công sức góp phần để hộ gia đình cụ Tam được đổi diện tích đất này. Gia đình ông Vinh và ông Quang là người trực tiếp quản lý, sử dụng, tôn tạo, duy trì, phát triển đất từ năm 1992 đến nay cộng với việc hai ông được cụ Nghê, bà Đông, ông Thắng, ông Đức, bà Thu cho kỷ phần công sức, kỷ phần thừa kế của mình đối với diện tích đất này nên công sức của ông Vinh, ông Quang đối với diện tích đất này là rất lớn. Do đó, cần trích công sức cho ông Vinh, ông Quang trước khi chia kỷ phần cho ông Xuân. Bản án sơ thẩm tách việc tính công sức cho ông Vinh, ông Quang và cụ Nghê cũng như của các người con khác của cụ Tam, cụ Nghê giải quyết bằng vụ án khác là không giải quyết triệt để vụ án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Vinh và ông Quang. Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của cụ Nghê, ông Quang, bà Ngọc, anh Tuấn, chị Hằng, ông Thắng, ông Đức, bà Đông về việc trích công sức. Cụ thể:

Trích công sức tôn tạo, duy trì, phát triển đất cho ông Vinh, ông Quang (bao gồm cả phần công sức của cụ Nghê, ông Thắng, ông Đức, bà Đông, bà Thu cho) bằng 50% diện tích đất đổi là 144 m², mỗi người hưởng 48 m².

Phần DT 144 m² còn lại là kỷ phần của cụ Tam, cụ Nghê và ông Xuân, mỗi người được hưởng 48 m². Việc phân chia này phù hợp với yêu cầu trước đây của ông Xuân là chỉ xin cụ Nghê chia cho diện tích đất khoảng 50 m².

Do ông Vinh đang quản lý, sử dụng thửa 169, ông Quang đang quản lý, sử dụng thửa 170 và không có căn cứ xác định chính xác phần diện tích đất 288 m² được đổi năm 1983 ban đầu ở vị trí nào? nên ông Vinh, ông Quang cùng phải có trách nhiệm trả lại ông Xuân phần diện tích đất 48 m². Tuy nhiên, hiện nay toàn bộ diện tích đất thửa 169, 170 đều có các công trình xây dựng kiên cố của gia đình ông Vinh, ông Quang và của người nhận chuyển nhượng của ông Quang (ông Minh, ông Đức) nên việc trả lại đất cho ông Xuân sẽ gây khó khăn trong việc thi hành án và làm xáo trộn cuộc sống, sinh hoạt bình thường của gia đình ông Vinh, ông Quang, ông Đức, ông Minh và bà Huyền. Hơn nữa, gia đình ông Xuân đang có chỗ ở ổn định tại phần diện tích đất được cụ Nghê, cụ Tam cho hưởng của tổ tiên

để lại với diện tích đất khoảng hơn 200 m². Do đó, không chấp nhận kháng cáo đề nghị nhận đất của ông Xuân, buộc ông Quang và các thừa kế của ông Vinh phải trả ông Xuân trị giá 48 m² đất là phù hợp. Cụ thể, ông Quang và ông Vinh (do các thừa kế của ông Vinh thực hiện) mỗi người có trách nhiệm thanh toán trả ông Xuân trị giá 24 m² đất là 640.800.000đồng. Tổng cộng, ông Xuân được nhận là 1.281.600.000đồng.

4. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc: Hủy Văn bản công chứng khai nhận và phân chia di sản, tài sản; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Vinh, ông Quang, bà Ngọc, chị Hằng, anh Tuấn và vợ chồng ông Minh bà Huyền.

4.1. Nhận thấy: Khi khai nhận thừa kế ngày 26/12/2009 tại Văn phòng Công chứng Long Biên, cụ Nghê, ông Vinh, ông Quang chỉ xác định cụ Tam có 2 con duy nhất là ông Quang và ông Vinh là không đúng sự thật, thiếu về hàng thừa kế của cụ Tam. Đối với phần thỏa thuận phân chia di sản, tài sản của cụ Nghê, ông Vinh, ông Quang ngày 26/12/2009:

Như trên đã nhận định, vợ chồng cụ Tam và gia đình ông Vinh, gia đình ông Quang cũng như các con của cụ Tam cụ Nghê đều có công sức đối với 772 m² đất thửa 169, 170 tại tổ 4 Giang Biên, do đó việc cụ Nghê và ông Vinh, ông Quang tự thỏa thuận phân chia toàn bộ 772 m² đất thửa 169, 170 cho ông Vinh 400 m², ông Quang 372 m² làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Xuân.

Do đó, Văn bản khai nhận thừa kế và phân chia di sản, tài sản tại Văn phòng Công chứng Long Biên ngày 26/12/2009 là vô hiệu.

Tuy nhiên, kỷ phần của ông Xuân trong phần DT 288 m² đất đôi đã được Tòa án buộc gia đình ông Vinh và ông Quang thanh toán bằng tiền; các ông, bà Đông, Thu, Thắng, Đức đều nhất trí với sự phân chia nêu trên của cụ Nghê, ông Xuân, ông Quang và khẳng định nhường kỷ phần công sức, kỷ phần thừa kế của mình cho ông Vinh, ông Quang. Do đó, kỷ phần của ông Vinh, ông Quang được hưởng tại 2 thửa đất này rất lớn, chỉ còn một phần nhỏ là của ông Xuân do được hưởng thừa kế của cụ Tam. Hiện nay, gia đình ông Xuân đang sử dụng diện tích đất khoảng 200 m² của tổ tiên nhà cụ Tam để lại cho cụ Tam, cụ Nghê. Các thừa kế của cụ Tam đều không có yêu cầu phân chia thừa kế của cụ Tam trong vụ án này. Do vậy, Hội đồng xét xử thấy không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Vinh và ông Quang cũng như không cần thiết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Ngọc, anh Tuấn, chị Hằng (là các thừa kế của ông Vinh). Nếu sau này ông Xuân hoặc các thừa kế khác của cụ Tam khởi kiện yêu cầu chia thừa kế của cụ Tam thì ông Quang và các thừa kế của ông Vinh là bà Ngọc, anh Tuấn, chị Hằng phải có trách nhiệm thanh toán bằng giá trị kỷ phần thừa kế của các thừa kế khác của cụ Tam theo giá trị đất thửa 269, 170 tại thời điểm phân chia thừa kế cũng đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự.

4.2. Căn cứ vào Văn bản khai nhận thừa kế và phân chia di sản, tài sản lập tại Văn phòng công chứng Long Biên ngày 26/12/2009 nên ông Quang đã được đăng ký sang tên chủ sử dụng đối với DT 372 m² đất thửa 170 vào ngày 29/01/2010 và ông Vinh đã được đăng ký sang tên chủ sử dụng đối với DT 400 m² đất thửa 169 vào ngày 04/02/2010. Ông Quang đã chuyển nhượng 54 m² đất cho ông Đức và 75,5 m² đất cho bà Hoàn. Cả ông Đức và bà Hoàn đã được đăng

ký sang tên chủ sử dụng đối với phần diện tích đất mua của ông Quang. Bà Hoàn đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Minh và vợ chồng ông Minh cũng đã được sang tên chủ sử dụng đối với phần diện tích đất 54 m² mua của bà Hoàn. Phần diện tích đất còn lại mang tên ông Quang thì ông Quang đã làm nhà 3 tầng kiên cố và đem thế chấp vay tiền của Ngân hàng TMCP Quốc Tế, đến nay chưa giải chấp.

Xét thấy, tại thời điểm ông Đức, bà Hoàn, Ngân hàng TMCP Quốc Tế nhận chuyển nhượng và nhận thế chấp với ông Quang thì ông Quang vẫn đứng tên chủ sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND quận Long Biên cấp ngày 29/01/2010 mà không có sự ngăn chặn việc chuyển nhượng của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Vợ chồng ông Minh bà Huyền khi nhận chuyển nhượng đất với bà Hoàn thì bà Hoàn đã được đăng ký sang tên chủ sử dụng 54 m² đất mua của ông Quang. Theo quy định tại Điều 138 Bộ luật dân sự 2005 thì bà Hoàn, vợ chồng ông Minh bà Huyền được coi là người thứ ba ngay tình trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, mặc dù Văn bản khai nhận thừa kế và phân chia tài sản ngày 26/12/2009 tại Văn phòng Công chứng Long Biên là vô hiệu thì quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hoàn và vợ chồng ông Minh vẫn được bảo vệ. Do vậy, yêu cầu của ông Xuân về việc: Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Quang và bà Hoàn, giữa bà Hoàn và vợ chồng ông Minh; hủy việc đăng ký sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Hoàn và vợ chồng ông Minh bà Huyền; hủy hợp đồng thế chấp giữa vợ chồng ông Quang với Ngân hàng TMCP Quốc Tế không được chấp nhận.

[III]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Ngọc, chị Hằng, anh Tuấn và ông Quang phải chịu án phí DSST trên số tiền phải thanh toán cho ông Xuân. Cụ thể ông Quang phải chịu án phí DSST = 20.000.000đ + 4% x 240.800.000đ = 29.632.000đ. Bà Ngọc, chị Hằng, anh Tuấn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm = 20.000.000đ + 4% x 240.800.000đ = 29.632.000đ

2. Ông Xuân phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với các yêu cầu khởi kiện của ông không được chấp nhận, tuy nhiên do ông Xuân là người cao tuổi nên được xét miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[IV]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên những người kháng cáo có mặt tại phiên tòa không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Sung công quỹ Nhà nước số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do anh Đào Văn Trung, chị Đào Diệu Linh, ông Hoàng Văn Sự đã nộp.

Bồi các lễ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2020/DSST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Long Biên. Cụ thể:

- Áp dụng các Điều 138, 223, 224, 256, 465, 467, 688, 689, 690, 691, 692 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Luật công chứng; Luật thi hành án dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đào Văn Xuân:

1.1. Buộc ông Đào Văn Quang và ông Đào Văn Vinh (do bà Nguyễn Thị Bích Ngọc, anh Đào Văn Tuấn, chị Đào Thúy Hằng kế thừa quyền và nghĩa vụ) mỗi người phải có trách nhiệm thanh toán trả ông Đào Văn Xuân số tiền là 640.800.000đ (*sáu trăm bốn mươi triệu, tám trăm ngàn đồng*).

Tổng cộng, ông Đào Văn Xuân được nhận số tiền là 1.281.600.000đ (*một tỷ, hai trăm tám mươi một triệu, sáu trăm ngàn đồng*) là trị giá 48 m² đất của ông tại thửa 169,170 tờ bản đồ số 4 có địa chỉ tại tổ 4, phường Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

1.2. Hủy Văn bản khai nhận, thỏa thuận phân chia tài sản, di sản giữa cụ Nghệ, ông Vinh, ông Quang lập tại Văn phòng Công chứng Long Biên (số công chứng: 5337/2009 ngày 26/12/2009)

2. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện khác của ông Đào Văn Xuân.

3. Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật mà bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa trả được số tiền phải thi hành thì còn phải chịu lãi suất trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí DSST: Ông Vinh (do bà Nguyễn Thị Bích Ngọc, anh Đào Văn Tuấn, chị Đào Thúy Hằng kế thừa quyền và nghĩa vụ) và ông Quang phải chịu án phí DSST 29.632.000đ (*hai mươi chín triệu, sáu trăm ba mươi hai ngàn đồng*)

Miễn án phí DSST cho ông Đào Văn Xuân. Ông Đào Văn Xuân được nhận lại 7.000.000đ (bảy triệu đồng) tiền tạm ứng án phí ông đã nộp theo biên lai số AH/2010/0005672 ngày 12 /12/2011 và 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí ông đã nộp theo biên lai số AA/2017/0000709 ngày 14/3/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Long Biên.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Cụ Nguyễn Thị Nghệ, bà Đào Thị Đông, ông Đào Văn Thắng, ông Đào Văn Đức, bà Đào Minh Thủy, ông Nguyễn Viết Minh, bà Nguyễn Thị Phương Huyền, ông Đào Văn Xuân, ông Đào Văn Quang, anh Đào Văn Tuấn, bà Nguyễn Thị Bích Ngọc, chị Đào Thúy Hằng mỗi người được hoàn lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại các BL thu tiền số 0015775, 0015771, 0015772 cùng ngày 06/12/2019; số 0015750, 0015751, 0015753, 0015754, 0015755, 0015758, 0015759, 0015743, 0015742 cùng ngày 05/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Long Biên.

Sung công quỹ Nhà nước toàn bộ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do anh Đào Văn Trung, chị Đào Diệu Linh, ông Hoàng Văn Sự đã nộp theo các BL số: 0015756, 0015757, 0015752 cùng ngày 05/6/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Long Biên.

6. Trông hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi

hành án dân sự; thời hiệu thi hành án đợc thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật để thi hành kể từ ngày tuyên án.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án Q. Long Biên
- Viện kiểm sát Tp.Hà Nội;
- Chi cục THADSQ. Long Biên,
- Lưu: Hồ sơ vụ án/ Văn phòng.

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

Nguyễn Thị Thúy

.