

Bản án số: 10/2024/DS - PT
Ngày 31 tháng 01 năm 2024
V/v “tranh chấp kiện đòi tài sản
là quyền sử dụng đất và tháo dỡ,
di dời tài sản trên đất; tranh chấp
hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Tiến Dũng;

Các Thẩm phán: Ông Đinh Việt Giang; Bà Lê Thị Thu Huyền;

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Trung Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Ông
Hoàng Thanh Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ tiến
hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 67/2023/TLPT - DS
ngày 15 tháng 10 năm 2023 về việc: “Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử
dụng đất và tháo dỡ, di dời tài sản trên đất; tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2023/DS-ST
ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P N, tỉnh Phú Thọ do có
kháng cáo của đương sự.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 84/2023/QĐPT-DS ngày 21
tháng 11 năm 2023; Các quyết định hoãn phiên tòa số 01/2023/QĐ -PT ngày
20/12/2023; QĐ số 02/2024/QĐ-PT ngày 11/01/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1976 và anh Lê
Ngọc T, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Khu X, xã P L, huyện P N, tỉnh Phú Thọ. Người đại diện theo ủy
quyền của anh T là chị H (Theo giấy ủy quyền ngày 07/6/2023). Chị H có mặt;
anh T vắng mặt.

2. Bị đơn:

- Ông Lê Văn B, sinh năm 1963.

- Bà Mai Thị L, sinh năm 1960.

- Anh Lê Quang H, sinh năm 1992.

Ông B, bà L, anh H đều trú tại địa chỉ: Khu X, xã P L, huyện P N, tỉnh

Phú Thọ. Ông B, bà L anh H đều vắng mặt.

Bị đơn có yêu cầu phản tố đối với yêu cầu của nguyên đơn: Ông Lê Văn B và bà Mai Thị L. Điều trú tại địa chỉ: Khu X, xã P L, huyện P N, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông B, bà L, anh H là ông Trần Văn L, sinh năm 1961. Địa chỉ: Số X, đường N T, phường L B, thành phố V Y, tỉnh Vĩnh Phúc (Theo giấy ủy quyền ngày 08/7/2023) (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. UBND huyện P N, tỉnh Phú Thọ. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu N, chủ tịch UBND huyện P N, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc Q, phó trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện P N, tỉnh Phú Thọ (Theo giấy ủy quyền số: 31/GUQ - UBND ngày 31/7/2023). Ông Quang có đơn xin giải quyết vắng mặt.

2. UBND xã P L, huyện P N, tỉnh Phú Thọ. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến S, chủ tịch UBND xã P L, huyện P N, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1979, công chức địa chính xã P L, huyện P N, tỉnh Phú Thọ (Theo giấy ủy quyền ngày 21/7/2023). Bà Hiền có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Lê Văn B là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn chị Nguyễn Thị Hồng H trình bày:

Chị là vợ của anh T, có quan hệ hàng xóm với vợ chồng Ông B. Khoảng năm 2018 - 2019 vợ chồng chị có nhận chuyển nhượng đất của Ông Lê Văn B thửa đất số: 6, tờ bản đồ số 32, diện tích 150 m², địa chỉ: Khu X, xã P L, huyện P N, tỉnh Phú Thọ. Hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực tại UBND xã P L, khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng có mặt vợ chồng chị H và Ông B, chữ ký, chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng là của vợ chồng chị H, việc giao tiền vợ chồng chị H đã giao đầy đủ 1.050.000.000đ, Ông B đã nhận đầy đủ tiền và đã ký vào mục giấy nhận tiền, Ông B trực tiếp giao bì đỏ cho vợ chồng chị để đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước khi mua bán vợ chồng chị có đến xem đất, sau đó mới mua, tại thời điểm mua trên đất không có tài sản gì. Sau đó, vợ chồng chị đi làm ở Lập Thạch thì Ông B ở nhà đã xây dựng cổng, nhà tạm bán tôn, các công trình khác...vv trên đất của vợ chồng chị H. Khoảng đầu năm 2022, chị có đến văn phòng đất đai huyện P N để làm chuyển nhượng sang tên vợ chồng chị. Đến ngày 12/5/2022 UBND huyện P N, tỉnh Phú Thọ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Kể từ khi mua bán chuyển nhượng đất với Ông B xong, vợ chồng chị đã yêu cầu (bằng miệng) cho gia đình Ông B để gia đình Ông B trả lại đất mà vợ chồng chị H đã mua nhưng gia đình Ông B không trả, cho đến nay vợ chồng chị H có nhu cầu sử dụng đất nên vợ chồng chị H yêu cầu Ông B, bà L, anh H là những người đang sinh sống trên thửa đất trên phải trả lại toàn bộ diện tích đất

đã mua cho gia đình. Sau khi mua, gia đình Ông B xây dựng công trình trên đất là trái pháp luật nên vợ chồng chị H đề nghị Ông B, bà L, anh H tháo dỡ tài sản để trả lại đất.

Đối với việc Ông B khai mới nhận 350.000.000đ, còn nợ 700.000.000đ là không đúng sự thật lý do vợ chồng chị đã chồng đủ tiền mà vợ chồng chị H đã mua theo hợp đồng chứ vợ chồng chị không nợ Ông B đồng nào hết. Nếu vợ chồng chị không trả đủ thì Ông B không bao giờ tự tay giao bìa đỏ và ký vào giấy nhận tiền, nếu vợ chồng chị còn nợ thì phải có giấy viết nợ Ông B số tiền còn lại. Lý do gì Ông B bán tài sản với số tiền lớn mà Ông B lại để 04 năm không có ý kiến đòi hoặc bắt vợ chồng chị viết giấy còn nợ gia đình Ông B, mà lý do gì Ông B vu khống là vợ chồng chị chưa trả tiền mua đất cho Ông B để 4 năm mà Ông B lại tự nguyện trả lãi cho vợ chồng chị ba tháng, lãi trả vào khoản gì ông đang khai là vợ chồng chị không trả 700.000.000đ mà Ông B lại đi trả lãi cho vợ chồng chị là không đúng sự thật, nếu Ông B nói vợ chồng chị nợ tiền của Ông B thì vợ chồng chị đề nghị Ông B xuất trình giấy tờ mà vợ chồng chị ghi nợ Ông B 700.000.000đ. Vợ chồng chị là người mua bán trung thực, Ông B tự nguyện gọi điện bán cho chị vợ chồng chị, sau khi Ông B mới nhận được bìa đỏ và mang ra nhà vợ chồng chị đưa bìa đỏ cho chị xem thực tế bìa gốc. Chị được nhìn thấy tận mắt có đủ con dấu của chính quyền địa phương cấp cho Ông B có hành lang giao thông 10m và 150 m² đất thổ cư, lý do Ông B đề nghị hủy bìa đỏ vì không có hành lang giao thông, qua kiểm tra hồ sơ thì không có nên Ông B đã tự nguyện xin rút đơn không kiện nữa vì không có căn cứ nên thửa đất trên có hành lang là đúng và đã được giải quyết, lý do tại sao trên thửa đất vợ chồng chị mua là đất không có nhà và công do vợ chồng chị đi bán hàng làm ăn bên Xuân Nam, Lập Thạch, Vĩnh Phúc không ở nhà nên Ông B tự xây trộm lên thửa đất mà Ông B bán cho vợ chồng chị, khi vợ chồng chị về đã vào nhiều lần bảo Ông B tháo dỡ nhưng Ông B cố tình không dỡ và có hành vi muốn chiếm đoạt tài sản của vợ chồng chị. Nguồn gốc hai thửa đất theo vợ chồng chị được biết là mua lại của ông T và bà Q, ông N đứng ra mua. Đằng sau thửa đất không do huyện quản lý và ông T công an xã đã trồng cây trồng nom trên thửa đất đó và ông N đã đền bù cây cho ông T để huyện có đủ điều kiện cấp giấy và chừa hàng lang là 10 m, trong thời gian đó Ông B sau khi nhận bìa thì UBND huyện có lên giao đất cho hai thửa này có hành lang và Ông B, ông N cầm bìa đất hôm đó là có cả chị, vì chị mua đất của ông N nên có tham gia buổi giao đất. Sau khi nhận giao đất xong thì Ông B cầm bìa ra bán tiếp cho chị, chị thấy liền đất của ông N nên đồng ý mua. Đối với việc tại sao cộng thêm 300.000.000đ vào đằng sau là Ông B muốn bán cho chị một số đất vườn mang tên anh Lê Quang H, Ông B nói không muốn viết nhiều giấy, còn sau Ông B còn lấy tiền đất bán ngoài gần 1 tỷ của chị nữa những lần thêm này chị đề yêu cầu Ông B viết giấy lấy thêm tiền đất có ngày tháng mà chính tay Ông B viết, ký nhận tiền và Ông B đã tự nguyện mang đưa cho chị một quyền sử dụng đất mang tên anh Lê Quang H để đi sang tên, lý do không sang tên được là Ông B xây toàn bộ công trình nhà hát, phòng trọ lên đất trồng cây nên UBND huyện dừng không cấp bìa cho Ông B nên hiện tại chị có giữ một bìa đỏ đứng tên anh H để chờ làm bìa, Ông B có viết giấy giao bìa cho chị. Do vậy, lời khai của Ông B là không đúng sự thật nên đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, chị H xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với anh H vì anh H không liên quan đến thửa đất số 6, tài sản trên đất đang tranh chấp và chỉ yêu cầu bà L, Ông B phải trả lại đất cho vợ chồng chị, tháo dỡ tài sản trên thửa đất này. Đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 149,5 m² so với diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 150 m² chênh lệch 0,5 m² chị nhất trí với số đo. Đối với đề nghị phản tố của Ông B, bà L về đề nghị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo chị không đồng ý vì vợ chồng chị mua bán bằng thật, đối với tài sản trên đất khi hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không có tài sản gì. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, việc Ông B và bà L xây dựng các công trình trên đất thì cuối năm 2020 chị mới biết (từ tháng 01/2020 đến cuối năm 2020 vợ chồng chị đi Lập Thạch để làm ăn) không có ở P L, khi biết vợ chồng Ông B xây tài sản trên đất chị đã có ý kiến đối với Ông B, ngoài ra do thời điểm năm 2020 bắt đầu bùng phát dịch Covid 19 nên chị không ra địa phương được, đầu năm 2023 chị có làm đơn ra UBND xã P L để giải quyết và UBND xã P L đã lập biên bản hòa giải tháng 3/2023 để giải quyết tranh chấp. Về giấy chuyển nhượng ngày 10/8/2018 (viết tay) lúc đó các bên thỏa thuận chuyển nhượng 500.000.000đ và chị đã đưa cho Ông B 500.000.000đ nhưng sau đó vì giá đất lên cao, sốt đất Ông B không bán nữa nên số tiền 500.000.000đ đã bị gạch đi, mãi đến ngày 02/01/2019 các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 6, tờ bản đồ 32 với giá 1.050.000.000đ, vợ chồng chị đã giao nốt số tiền còn lại là 550.000.000đ thì Ông B mới ký vào giấy giao tiền ngày 02/01/2019. Đối với số tiền 300.000.000đ Ông B lấy thêm ngày 10/4/2020 là vợ chồng chị mua thửa đất khác và chị xuất trình bì đồ đã mua này tại phiên tòa.

- *Nguyên đơn là anh Lê Ngọc T trình bày:* Ngày 07/6/2023, anh đã ủy quyền cho chị H tham gia vụ án, được toàn quyền quyết định nội dung của vụ án, quan điểm của chị H là quan điểm của anh. Do bận công việc nên anh không thể đến Tòa án tham gia tố tụng được nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt anh.

Phía chị H là đại diện theo ủy quyền của anh T nhất trí với quan điểm của anh T.

- *Bị đơn là Ông Lê Văn B trình bày:* Bà L là vợ của ông, chị H và anh T có quan hệ làm ăn, không có quan hệ họ hàng gì. Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp bắt nguồn từ thửa số: 289, tờ bản đồ 45, diện tích 300m², đất ở, đất đã được UBND huyện Phong Châu (nay là UBND huyện P N) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: B 134009 ngày 05/12/1996 mang tên Ông B. Năm 2013, do vợ chồng ông không trả được nợ tại quỹ tín dụng nhân dân xã P L nên thửa đất đã bị bán phát mại tài sản, ông Nguyễn Văn T đã mua thửa đất này. Tháng 11/2013, UBND huyện P N đã thu hồi 300 m² đất ở của Ông B cấp năm 1996 để cấp lại cho ông Nguyễn Văn T. Năm 2018, ông Nguyễn Văn T không có nhu cầu sử dụng nên đã bán lại cho Ông B, ông N mỗi người ½ diện tích đất =150 m². Năm 2018, Ông B được cấp lại chính là thửa đất số 6, tờ bản đồ 32, diện tích 150 m² đang tranh chấp còn ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 382, tờ bản đồ 32, sau đó ông N đã bán thửa đất 382 này cho vợ chồng chị H. Về hợp đồng chuyển nhượng: Ông có đến UBND xã P L, vào phòng tư pháp xã để công chứng chuyển nhượng thửa đất số 06, tờ bản đồ

32, diện tích 150 m² với vợ chồng chị H, chữ ký và chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng là của ông. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng này là không có thật vì bản thân ông chỉ nhận được 350.000.000đ trong tổng số tiền 1.050.000.000đ. Ngay buổi chiều ngày 01/01/2019 ông đã nhận được số tiền 350.000.000đ, số tiền còn lại hẹn sáng ngày 02/01/2019 hai bên sẽ viết giấy giao nhận tiền nhưng sau đó vợ chồng chị H chưa trả cho ông số tiền 700.000.000đ còn lại, trong khoảng 1-2 tháng kể từ ngày 02/01/2019 ông đã dục vợ chồng chị H trả cho ông số tiền này nhưng vợ chồng chị H không trả, ông đã phải trả 03 tháng lãi = 27.000.000đ (9.000.000đ/1 tháng), từ đó ông không trả lãi nữa và có đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng chị H không trả. Ông xác định giấy giao tiền đề ngày 02/01/2019 là giấy vay tiền giữa ông và vợ chồng chị H chứ không phải là giấy trả tiền đất, ông xác nhận chữ ký, chữ viết trong giấy giao tiền là của ông nhưng khi ký, viết thì ông không đọc mà chỉ nhìn số tiền viết trong giấy là 1.050.000.000đ. Về đất đang tranh chấp không có hành lang giao thông, còn lý do tại sao hiện nay bà đồ cấp cho vợ chồng chị H có hành lang giao thông ông không nắm rõ. Về việc làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị H ông không biết ai là người đi làm thủ tục. Khoảng tháng 7/2022, ông mới được biết vợ chồng chị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi mua bán chuyển nhượng đất vào năm 2019 trên thửa đất có đường bê tông và 01 bức tường, từ năm 2020 đến năm 2022 ông tiếp tục xây dựng trên thửa đất này, hiện nay trên thửa đất có đường bê tông, khoảng 100 m² tường xây, 150 m² mái tôn, cổng khung sắt. Về giáp ranh thửa đất đang tranh chấp đi từ trong nhà ra ngoài đường phía bên tay phải giáp thửa đất số 382 của vợ chồng chị H mua của ông N, phía sau giáp đất của anh Lê Quang H (con trai ông), phía bên trái giáp thửa đất của ông, phía trước giáp mương và đường giao thông, phía sau thửa đất 382 hiện ông đang tranh chấp với vợ chồng chị H và TAND tỉnh Phú Thọ giải quyết, ông cho rằng thửa đất số 382 không có hành lang giao thông 10 m. Nay vợ chồng chị H khởi kiện quan điểm của ông không đồng ý vì tài sản trên đất là của vợ chồng ông, đối với đất không phải là chuyển nhượng thực tế giữa ông và vợ chồng chị H.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Ông B trình bày: Về mốc giới, giáp danh, diện tích thửa đất, tài sản trên đất đang tranh chấp như đã thẩm định là đúng. Các tài sản trên đất vợ chồng ông làm sau thời điểm chuyển nhượng, khi làm ông không thông báo cho vợ chồng chị H và chính quyền địa phương biết. Về đất tranh chấp không có hành lang đường giao thông 10m, về việc chuyển nhượng ngày 10/8/2018, Ông B có nhận của chị H 500.000.000đ, số tiền 300.000.000đ ông đã nhận ngày 10/4/2020. Tuy nhiên, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/01/2019 là không có thật vì giả tạo để che giấu việc vay tiền giữa ông và vợ chồng chị H nên ông đề nghị phản tố tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu do giả tạo, đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng chị H. Về yêu cầu đòi lại đất và tháo dỡ tài sản trên đất của vợ chồng chị H ông không đồng ý.

- Bị đơn bà Mai Thị L trình bày: Bà là vợ của Ông B, bà và Ông B kết hôn năm 1985; giữa bà và chị H, anh T không có quan hệ gì. Về thửa đất số 6, tờ bản đồ 32, diện tích 150 m², địa chỉ: Khu X, xã P L, huyện P N, tỉnh Phú Thọ trước đó là của vợ chồng bà, do vay quỹ tín dụng bị phát mãi đối với diện tích 300 m².

Ông T là người mua trúng đấu giá thửa đất này, do không có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng ông T, bà Q bán lại cho vợ chồng bà. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng năm 2018. Bà không có ký hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng ông T, bà Q mà do Ông B, ông N mua lại của vợ chồng ông T. Số tiền mà ông bà mua đất của vợ chồng Thắng Quý là của nguồn tiền là của cả hai vợ chồng. Lý do ngày 25/7/2018, UBND huyện P N lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 729758 cho Ông Lê Văn B vì bà bị tai biến nên bà để một mình Ông B đứng tên. Bà chưa bao giờ nhìn thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/01/2019 giữa Ông Lê Văn B và anh T, chị H đối với chuyển nhượng thửa đất số 6, tờ bản đồ 32, diện tích 150 m², hôm nay Tòa án cho xem thì bà mới biết. Về số tiền chuyển nhượng bà không biết là bao nhiêu, Ông B có mang tiền về khoảng 200 - 300 triệu và có nói cầm cái bìa để làm ăn, do lúc đó bà đang bị ốm nên không hỏi kỹ vì Ông B trước đó có nói với bà mang bìa đồ đi cầm để vay mấy trăm triệu. Về giấy giao tiền ngày 02/01/2019 Ông B trước đó cầm bìa đồ cho vợ chồng chị H và chịu khoản vay nặng lãi 3.000.000đ/1 triệu/1 ngày. Ông B không chịu được khoản lãi cao như thế nên Ông B đòi bìa đồ về để Ông B vay ngân hàng trả nhưng vợ chồng chị H không trả và băng đi vài năm nay. Bây giờ khởi kiện bà ngó ra. Đằng sau giấy vay tiền ngày thể hiện ngày 10/4/2020 Ông B có lấy thêm tiền đất 300 triệu (tổng cộng 1.350.000.000đ), bà không biết gì về nội dung này. Tại thời điểm chuyển nhượng năm 2019, trên đất không có tài sản gì. Hiện nay trên đất có lợp nhà mái tôn, xây tường...đây là tài sản của vợ chồng bà. Về giấy chuyển nhượng ngày 10/8/2018 chị H xuất trình có chữ ký “Lĩnh”, chữ ký, chữ viết Lê Văn B, Lê Quang H bà khẳng định chữ ký Lĩnh và chữ ký Hải không phải của bà và cháu Hải nhưng bà không đề nghị giám định. Sau khi chuyển nhượng vợ chồng bà không giao đất cho vợ chồng chị H. Nay vợ chồng chị H khởi kiện vợ chồng bà đòi lại thửa đất số 6, tờ bản đồ 32, diện tích 150 m² và buộc vợ chồng bà, anh H tháo dỡ tài sản trên thửa đất số 6, quan điểm của bà không đồng ý vì đó là tài sản nhà bà. Bà đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng đất năm 2019 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng chị H vì hợp đồng không có thật, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng.

Tại phiên tòa: bà L thừa nhận những tài sản trên đất mà Tòa án đã thẩm định được vợ chồng bà xây dựng sau thời điểm chuyển nhượng ngày 02/01/2019.

- Anh Lê Quang H trình bày: Anh là con đẻ của Ông B, bà L, không có quan hệ gì với chị H, anh T. Việc chị H, anh T khai anh sinh sống trên thửa đất số: 6, tờ bản đồ 32, diện tích 150 m², địa chỉ: Khu X, xã P L, huyện P N, tỉnh Phú Thọ là không đúng vì anh sống trên thửa đất khác, không phải là thửa đất nêu trên. Trên thửa đất số 6, tờ bản đồ 32 có một số tài sản gồm đường đổ bê tông, một bức tường, một nhà mái tôn...những tài sản này là của Ông B, bà L xây dựng chứ không phải là của anh, anh không có công sức đóng góp gì đối với đất, tài sản trên đất nêu trên. Do vậy, anh không liên quan đến vụ án nên đề nghị Tòa án không triệu tập gọi anh nữa.

- Đại diện theo ủy quyền của Ông B, bà L, anh H là ông Trần Văn L trình bày: ông không nhất trí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2019 là vô hiệu do

giả tạo và đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện P N đã cấp cho ông T, bà H ngày 12/5/2022.

- UBND huyện P N do ông Nguyễn Ngọc Q là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ 32, diện tích 150 m², địa chỉ thửa đất: Khu X, xã P L, huyện P N, tỉnh Phú Thọ. Đất đã được UBND huyện P N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 729758 ngày 25/7/2018 mang tên Ông Lê Văn B gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 917833 ngày 04/12/2014; tờ trình số 1617 ngày 23/7/2018 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tờ thẩm định hồ sơ số 1577 ngày 6/7/2018 về xin chuyển quyền sử dụng đất; 01 đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2018 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T, bà Hoàng Thị Thanh Q với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H; phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai; đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; văn bản xác nhận tài sản riêng của vợ/chồng ngày 29/5/2018; giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N, bà H, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Ông B; đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất ngày 29/5/2018; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2018 giữa bên chuyển nhượng: ông Nguyễn Văn T, bà Hoàng Thị Thanh Q với bên nhận chuyển nhượng: Ông Lê Văn B; phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai ngày 6/7/2018; đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất.

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị Hồng H số phát hành DD 508600 ngày 12/5/2022 đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ 32, diện tích 150 m², địa chỉ: Khu X, xã P L, huyện P N, tỉnh Phú Thọ gồm:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2019; tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp; tờ khai thuế thu nhập cá nhân; tờ khai lệ phí trước bạ; giấy xác nhận về việc chấp hành nghĩa vụ thuế nhà đất; đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất; giấy chứng minh nhân dân mang tên Nguyễn Thị Hồng H; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Ông Lê Văn B; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T, bà H; giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước; thông báo nộp tiền lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 28/4/2022; thông báo nộp tiền về thuế thu nhập cá nhân với cá nhân chuyển nhượng bất động sản, nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản ngày 28/4/2022; phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai.

Căn cứ vào hai hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thấy rằng Ông B, bà L đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H, ông T không phù hợp vì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật nên không có căn cứ để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu của bà H, ông T đề nghị vợ chồng Ông B, anh H phải trả lại thửa đất số 6, tờ bản đồ 32, diện tích 150 m², địa chỉ: Khu X, xã P L, huyện P

N, tỉnh Phú Thọ và tháo dỡ các tài sản do Ông B, bà L xây dựng. Quan điểm UBND huyện P N đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Về hành lang giao thông 10 m liên quan đến thửa đất này Ông B đã thừa nhận tại bản án số: 43 ngày 10/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ. Về hiện trạng thửa đất được xem xét ngày 11/7/2023 là phù hợp với hiện trạng. Đối với sai số diện tích đo đạc thực tế theo như bản trích đo hiện trạng thửa đất ngày 11/7/2023 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 0,5 m² là sai số do đo đạc và sai số này trong phạm vi cho phép.

- UBND xã P L do đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị H trình bày:

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Ông Lê Văn B và bên nhận chuyển nhượng ông Lê Ngọc Thắng, bà Nguyễn Thị Hồng H được chứng thực tại UBND xã P L, huyện P N, tỉnh Phú Thọ. Tại thời điểm chứng thực, các bên tham gia giao dịch minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và đã ký vào hợp đồng. Mặt khác, đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 6, tờ bản đồ 32, diện tích 150 m² là tài sản riêng của Ông B vì ngày 29/5/2018 bà Mai Thị L đã có văn bản xác nhận tài sản riêng của vợ chồng. Đối với yêu cầu của vợ chồng Ông B cho rằng hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu do giả tạo cũng không có căn cứ vì không có tài liệu nào thể hiện có việc vợ chồng Ông B vay tiền của vợ chồng bà H.

Đối với đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H, ông T cũng không phù hợp vì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của bà H, ông T đề nghị vợ chồng Ông B, anh H phải trả lại thửa đất số 6, tờ bản đồ 32, diện tích 150 m², địa chỉ: Khu X, xã P L, huyện P N, tỉnh Phú Thọ và tháo dỡ các tài sản do Ông B, bà L xây dựng. Quan điểm UBND xã P L đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Về hành lang giao thông 10 m liên quan đến thửa đất này Ông B đã thừa nhận tại bản án số 43 ngày 10/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ. Về hiện trạng thửa đất được xem xét ngày 11/7/2023 là phù hợp với hiện trạng. Tại thời điểm thẩm định có mặt bà H, Ông B, bà L và các bên đương sự đã thừa nhận mốc giới. Đối với sai số diện tích đo đạc thực tế theo như bản trích đo hiện trạng thửa đất ngày 11/7/2023 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 0,5 m² là sai số do đo đạc và sai số này trong phạm vi cho phép.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P N, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

Áp dụng khoản 1 Điều 163, khoản 1 Điều 166; Điều 169, Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 166, Điều 200, 202, khoản 2 Điều 244, Điều 264, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 188, khoản 1 Điều 203 luật đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 nghị quyết số: 326 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Hồng H và anh Lê Ngọc T; không chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông B, bà L.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 01, quyền số 01 SCT/HĐ, GD lập ngày 02/01/2019 tại UBND xã P L giữa bên chuyển nhượng: Ông Lê Văn B và bên nhận chuyển nhượng: anh Lê Ngọc T, chị Nguyễn Thị Hồng H có hiệu lực pháp luật.

- Xác nhận thửa đất số 6, tờ bản đồ số 32, đo đạc thực tế diện tích 149,5 m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng đất: lâu dài, địa chỉ: Khu X, xã P L, huyện P N, tỉnh Phú Thọ (đã được UBND huyện P N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DD 508600 ngày 12/5/2022) là của chị Nguyễn Thị Hồng H và anh Lê Ngọc T.

- Buộc Ông Lê Văn B, bà Mai Thị L phải trả lại cho chị Nguyễn Thị Hồng H và anh Lê Ngọc T diện tích đất 149,5 m² được giới hạn bởi các điểm chỉ giới 3,4,5,6,7,8 tại thửa đất số: 6, tờ bản đồ 32, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, địa chỉ: Khu X, xã P L, huyện P N, tỉnh Phú Thọ.

- Buộc Ông Lê Văn B, bà Mai Thị L phải tháo dỡ, di dời các tài sản gồm: Phần đường đổ bê tông diện tích 65,2 m²; Phần tường xây gạch chỉ đỏ dày 110 mm, có trát + sơn một mặt, cao 1,7 m, 3 trụ, trên tường là hàng rào sắt hộp 20x40 mm, cao 0,45m, chiều dài 16,62m; 01 bức tường chạy dọc từ cổng vào nhà xây gạch chỉ đỏ dày 220 mm, trát hai mặt, cao trung bình 3 m, chiều dài 10,9 m, chiều dài 4,48 m; 01 phần dẫy gồm 03 phòng trọ có tường xây gạch chỉ đỏ dày 110 mm, trát + sơn hai mặt, cửa đi, cửa sổ bằng nhôm kính, nền lát gạch lá nem, mái che bằng tôn, diện tích 39,2 m²; Phần mái tôn sườn sắt, vì kèo sắt che trên đường vào nhà, cột chống mái đường kính 90 mm bằng ống thép Việt Đức dày 1,4 mm, cao 4m (8 cột), diện tích 87,3 m² cùng toàn bộ các tài sản khác (nếu có) trong phạm vi diện tích 149,5 m² của thửa đất số: 6, tờ bản đồ số 32, địa chỉ: Khu X, xã P L, huyện P N, tỉnh Phú Thọ để trả lại mặt bằng đất cho chị H, anh T.

(Kèm theo bản án là bản trích đo hiện trạng thửa đất đang tranh chấp giữa Ông B, bà L và chị H, anh T ngày 11/7/2023 của Công ty cổ phần khảo sát và đo đạc Anh Thư).

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị H, anh T với chủ thể bị kiện là anh Lê Quang H với nội dung đề nghị anh H trả lại đất và tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và các vấn đề khác theo quy định của pháp luật.

Kháng cáo: Ngày 15/9/2023 Ông Lê Văn B có đơn kháng cáo không nhất trí với bản án sơ thẩm và đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa có quan điểm về việc tuân theo pháp luật của thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa khi giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, kháng cáo đúng hạn luật định. Hội đồng xét xử đã xét xử đúng nguyên tắc, các bên đương sự đều thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của Ông Lê Văn B.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P N, tỉnh Phú Thọ.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn B là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân tỉnh Phú Thọ; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Kháng cáo của Ông Lê Văn B trong thời hạn Luật định nên được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét theo quy định.

[2]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện đề nghị Ông B, bà L, anh H phải trả lại toàn bộ diện tích đất của thửa đất số 6, tờ bản đồ 32, diện tích 150 m² và tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để trả lại đất. Như vậy, tranh chấp theo như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là “*tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tháo dỡ, di dời tài sản trên đất*”. Phía bị đơn Ông B, bà L có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 01, quyền sở 01 SCT/HĐ, GD lập ngày 02/01/2019 tại UBND xã P L giữa bên chuyển nhượng: Ông Lê Văn B và bên nhận chuyển nhượng: anh Lê Ngọc T, chị Nguyễn Thị Hồng H là vô hiệu, đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị H, anh T. Theo như nhận định của cấp sơ thẩm thì yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là yêu cầu phản tố nên tranh chấp theo yêu cầu phản tố của bị đơn là “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện P N, tỉnh Phú Thọ là đúng quy định của pháp luật.

[3]. Xét yêu cầu kháng cáo Ông Lê Văn B nhận thấy:

[3.1]. Về kháng cáo của Ông B cho rằng hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là vô hiệu do giả tạo vì việc lập hợp đồng này nhằm mục đích che dấu việc vay tiền và cấp sơ thẩm không đánh giá khách quan và tính khách quan của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì vẫn diện tích đất 150 m², thửa số 6, tờ bản đồ số 32 lại được thực hiện bằng nhiều giao dịch khác nhau.

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng thu thập tại hồ sơ cấp đất của UBND huyện P N ghi rõ giá chuyển nhượng thửa đất số 6, tờ bản đồ 32 nêu trên là 1.050.000.000đ, phương thức thanh toán bằng tiền mặt, việc thanh toán tiền cho hai bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật, các bên thừa nhận chữ ký của mình. Tại bản khai của Ông B thừa nhận đã nhận

350.000.000đ, còn chưa nhận 700.000.000đ từ vợ chồng chị H và khi ký giấy giao tiền ngày 02/01/2019 thì Ông B cũng đã nhìn rõ số tiền 1.050.000.000đ. Như vậy, có thể xác định giữa vợ chồng chị H và Ông B đã xác định giá chuyển nhượng trong hợp đồng tại thời điểm chuyển nhượng ngày 02/01/2019 đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ 32 là 1.050.000.000đ. Do vậy, việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lưu tại UBND xã P L không ghi số tiền chuyển nhượng không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án vì số tiền trong hợp đồng thu thập tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với số tiền 1.050.000.000đ tại giấy giao tiền ngày 02/01/2019. Hơn nữa, hợp đồng không phải có duy nhất một bản lưu tại UBND xã P L mà được lập thành 03 bản chính (thể hiện tại phần chứng thực của hợp đồng) nên việc đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm giám định số tiền bằng số 1.050.000.000đ, bằng chữ là của ai ghi vào của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn tại cấp sơ thẩm là không cần thiết vì các tài liệu chứng cứ khác cũng đã thể hiện việc chuyển nhượng với số tiền là 1.050.000.000đ là có thực.

Quá trình giải quyết vụ án, chị H có cung cấp cho Tòa án 01 bản gốc giấy chuyển nhượng viết tay đề ngày 10/8/2018 có chữ ký của Ông B, anh H, bà L có nội dung “*Tôi có thửa đất số 6, tờ bản đồ 32 tại địa điểm Khu X, xã P L, P N, Phú Thọ diện tích 150 m². Nay tôi không có nhu cầu sử dụng, tôi chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Hồng H Khu X, xã P L quyền sử dụng diện tích đất trên với số tiền 500.000.000đ, tôi hẹn sau 60 ngày tôi sẽ chịu trách nhiệm làm thủ tục giấy tờ chuyển nhượng sang cho chị H theo quy định của pháp luật.*”, số tiền chuyển nhượng “*500.000.000đ và phần 60 ngày tôi sẽ chịu*” đã bị gạch bỏ. Tại phiên tòa, chị H, Ông B đều thừa nhận thời điểm ngày 10/8/2018 có sự thỏa thuận như trên và chị H đã đưa cho Ông B 500.000.000đ và Ông B đã nhận 500.000.000đ. Xét về giấy chuyển nhượng này thấy rằng là không hợp pháp vì được viết tay, không có công chứng, chứng thực, bên nhận chuyển nhượng là chị H, anh T không ký vào giấy chuyển nhượng, hơn nữa hai bên đều đã hủy nội dung chuyển nhượng này nên ngày 02/01/2019 vợ chồng chị H, Ông B mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng mới để thay thế giấy chuyển nhượng ngày 10/8/2018. Về việc chuyển nhượng đã được phân tích ở trên và hai bên có lập 01 giấy giao tiền với nội dung “*...Tôi đã trao bì đồ cùng giấy tờ mua bán cho anh Lê Ngọc T vợ là cô Nguyễn Thị Hồng H và tôi đã nhận đủ số tiền cô Huyền Thắng trả cho tôi là 1.050.000.000đ, tôi sẽ có trách nhiệm ký tên tuổi chuyển cho cô Huyền Thắng sang tên đổi chủ, dưới mục người nhận tiền là Ông Lê Văn B ký, người trả tiền là anh T...*”. Xét về giấy giao tiền này thấy rằng: Tại kết luận giám định số 565/KLGD – KTHS ngày 18/4/2023 thể hiện tại mục 5.2, 5.3 ở phần V thể hiện chữ ký dạng chữ viết và các chữ Lê Văn B là do cùng một người ký và viết ra và phía Ông B cũng thừa nhận chữ ký, chữ viết trong giấy giao tiền là của Ông B. Tuy nhiên, Ông B cho rằng khi ký, viết thì Ông B không đọc mà chỉ nhìn số tiền viết trong giấy là 1.050.000.000đ. Như vậy, có thể khẳng định Ông B đã ký, viết vào giấy giao tiền này. Khi ký giấy giao tiền này Ông B không bị mất năng lực hành vi dân sự, không có nhược điểm gì về thể chất và tinh thần nên Ông B cần phải biết rằng việc ký nhận vào giấy giao tiền có nghĩa là Ông B đã xác nhận việc vợ chồng chị H đã trả tiền mua thửa đất số 6, tờ bản đồ 32, diện tích 150 m² cho Ông B, hơn nữa trước khi ký Ông B còn

nhìn số tiền trong giấy là 1.050.000.000đ nên không thể có chuyện vợ chồng chị H không giao nốt số tiền còn thiếu là 550.000.000đ (mặc dù không có giấy tờ gì thể hiện giao số tiền 550.000.000đ) mà Ông B lại ký, viết được. Ông B cho rằng việc chuyển nhượng không có thật vì bản thân Ông B chỉ nhận được 350.000.000đ trong tổng số tiền 1.050.000.000đ, số tiền còn lại là 700.000.000đ vợ chồng chị H chưa trả, trong khoảng 1-2 tháng kể từ ngày 02/01/2019 Ông B đã giục vợ chồng chị H trả cho ông số tiền này nhưng vợ chồng chị H không trả, Ông B đã phải trả lãi 03 tháng = 27.000.000đ, từ đó Ông B không trả lãi nữa và có đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng chị H không trả nhưng lời khai này lại mâu thuẫn đối với lời thừa nhận của ông tại phiên tòa về việc ông đã nhận số tiền 500.000.000đ từ vợ chồng chị H ngày 10/8/2018, hơn nữa Ông B không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh việc vợ chồng chị H chưa trả số tiền 700.000.000đ và sự liên quan của sự kiện vợ chồng chị H cho Ông B vay lãi để từ đó lập hợp đồng chuyển nhượng che dấu việc vay lãi. Mặt khác, theo như quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 40 ngày 07/6/2023 của Cơ quan cảnh sát điều tra, Công an huyện P N đã làm rõ “*Đối với việc Ông Lê Văn B tố giác anh Lê Ngọc T và vợ là chị Nguyễn Thị Hồng H có hành vi cho vay lãi nặng trong giao dịch dân sự liên quan đến việc Ông B vay số tiền 1.050.000.000đ thế chấp bằng thửa đất số 06, tờ bản đồ 32 là không có căn cứ. Đây là việc giao dịch dân sự mua bán thửa đất nêu trên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND xã P L. Do đó, không có sự việc phạm tội xảy ra*”.

[3.2]. Về kháng cáo của Ông B yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị H, anh T thấy rằng: Cấp sơ thẩm nhận định đây không phải là yêu cầu phản tố do không thỏa mãn các điều kiện của yêu cầu phản tố vì: Tại khoản 2 Điều 34 của BLTTDS quy định: “*Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết*.”. Như vậy, khi có căn cứ cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rõ ràng trái pháp luật thì Tòa án có quyền quyết định hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó mà không phụ thuộc vào việc có đương sự yêu cầu hay không. Mặt khác, chủ thể mà bị đơn: Ông B, bà L đề nghị trong đơn phản tố hướng tới là UBND huyện P N, cơ quan đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H, anh T chứ không phải là nguyên đơn, mà UBND huyện P N không có yêu cầu độc lập gì nên không thỏa mãn được điều kiện: “*bị đơn có quyền yêu cầu phản tố đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập*” quy định tại khoản 1 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự. Ngoài ra, khi giải quyết vụ án này tòa án sẽ xem xét, đánh giá tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị H, anh T, qua đó mới có căn cứ quyết định chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông B, bà L trong trường hợp này là cùng (không độc lập) với yêu cầu của chị H, anh T.

Xét thấy nhận định trên là có cơ sở bởi lẽ: Tại phần nhận định tại mục [3.1] thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông B và chị H, ông

T ngày 02/01/2019 là hợp pháp nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này của Ông B là phù hợp.

[3.3] Về nội dung kháng cáo Ông B cho rằng việc tự ý xác định hành lang an toàn giao thông cho một thửa đất của gia đình ông là không đúng trong khi các thửa đất khác dọc tuyến đường 325B không có hộ nào phải thu hồi đất làm hành lang giao thông thời điểm trước năm 2021.

Hội đồng xét xử xét thấy: Về hành lang giao thông 10m liên quan đến thửa đất này Ông B đã thừa nhận tại bản án số 43/2022/DS-PT ngày 10/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ đã có hiệu lực pháp luật nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận.

Từ các phân tích trên cấp phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Ông Lê Văn B.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm. Ông Lê Văn B là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của Ông Lê Văn B.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P N, tỉnh Phú Thọ.

Áp dụng khoản 1 Điều 163, khoản 1 Điều 166; Điều 169, Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 166, Điều 200, 202, khoản 2 Điều 244, Điều 264, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 188, khoản 1 Điều 203 luật đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 nghị quyết số: 326 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Hồng H và anh Lê Ngọc T; không chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông B, bà L.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 01, quyền số 01 SCT/HĐ,GD lập ngày 02/01/2019 tại UBND xã P L giữa bên chuyển nhượng: Ông Lê Văn B và bên nhận chuyển nhượng: anh Lê Ngọc T, chị Nguyễn Thị Hồng H có hiệu lực pháp luật.

- Xác nhận thửa đất số 6, tờ bản đồ số 32, đo đạc thực tế diện tích 149,5 m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng đất: lâu dài, địa chỉ: Khu X, xã P L, huyện P N, tỉnh Phú Thọ (đã được UBND huyện P N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DD 508600 ngày 12/5/2022) là của chị Nguyễn Thị Hồng H và anh Lê Ngọc T.

- Buộc Ông Lê Văn B, bà Mai Thị L phải trả lại cho chị Nguyễn Thị Hồng H và anh Lê Ngọc T diện tích đất 149,5 m² được giới hạn bởi các điểm chỉ giới 3,4,5,6,7,8 tại thửa đất số: 6, tờ bản đồ 32, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, địa chỉ: Khu X, xã P L, huyện P N, tỉnh Phú Thọ.

- Buộc Ông Lê Văn B, bà Mai Thị L phải tháo dỡ, di dời các tài sản gồm: Phần đường đổ bê tông diện tích 65,2 m²; Phần tường xây gạch chỉ đỏ dày 110 mm, có trát + sơn một mặt, cao 1,7 m, 3 trụ, trên tường là hàng rào sắt hộp 20x40 mm, cao 0,45m, chiều dài 16,62m; 01 bức tường chạy dọc từ cổng vào nhà xây gạch chỉ đỏ dày 220 mm, trát hai mặt, cao trung bình 3 m, chiều dài 10,9 m, chiều dài 4,48 m; 01 phần dẫy gồm 03 phòng trọ có tường xây gạch chỉ đỏ dày 110 mm, trát + sơn hai mặt, cửa đi, cửa sổ bằng nhôm kính, nền lát gạch lá nem, mái che bằng tôn, diện tích 39,2 m²; Phần mái tôn sườn sắt, vì kèo sắt che trên đường vào nhà, cột chống mái đường kính 90 mm bằng ống thép Việt Đức dày 1,4 mm, cao 4m (8 cột), diện tích 87,3 m² cùng toàn bộ các tài sản khác (nếu có) trong phạm vi diện tích 149,5 m² của thửa đất số: 6, tờ bản đồ số 32, địa chỉ: Khu X, xã P L, huyện P N, tỉnh Phú Thọ để trả lại mặt bằng đất cho chị H, anh T.

(Kèm theo bản án là bản trích đo hiện trạng thửa đất đang tranh chấp giữa Ông B, bà L và chị H, anh T ngày 11/7/2023 của Công ty cổ phần khảo sát và đo đạc Anh Thư).

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị H, anh T với chủ thể bị kiện là anh Lê Quang H với nội dung đề nghị anh H trả lại đất và tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc Ông B, bà L phải hoàn lại số tiền chi phí tố tụng cho chị H, anh T là 6.800.000đ (Sáu triệu tám trăm nghìn đồng).

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 án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho Ông B, bà L. Hoàn lại cho chị Nguyễn Thị Hồng H, anh Lê Ngọc T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001811 ngày 06/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P N, tỉnh Phú Thọ.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn B là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và

Điều 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:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- Chi cục THADS huyện P N;
- TAND huyện P N;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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

Hoàng Tiến Dũng