

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **31/2021/DSPT**
Ngày 02 tháng 3 năm 2021

*V/v tranh chấp yêu cầu tuyên hủy hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất và kiện đòi
tài sản*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy Bình;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Huyền Cường;

Ông Đặng Văn Hưng;

- Thư ký phiên tòa: Bà Vy Minh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Bà Lã Thị Tú Anh
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 26/02/2021, ngày 02/3/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 75/2020/TLPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2020 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 30/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh V bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 685/2021/QĐ-PT ngày 003 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn B, sinh năm 1953. Địa chỉ: Số nhà 135, tổ 11, đường T, phường A, thành phố P, tỉnh V; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Hoàng Y, sinh năm 1945. Địa chỉ: Số nhà 275, tổ 16, phường H, thành phố P, tỉnh V; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Vũ Văn D – Luật sư Công ty luật trách nhiệm hữu hạn Vũ D và cộng sự thuộc đoàn luật sư tỉnh V; có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố P, tỉnh V. Địa chỉ: Số 145 đường

T, phường A, thành phố P, tỉnh V.

Người được ủy quyền: Ông Hoàng Trọng L - Phó Chủ tịch UBND thành phố P; vắng mặt.

3.2. Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1963; có mặt.

3.3. Anh Hoàng C, sinh năm 1983; vắng mặt.

3.4. Chị Hoàng Phương H, sinh năm 1988; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số nhà 135, tổ 11, đường T, phường A, thành phố P, tỉnh V.

3.5. Chị Hoàng Phương L, sinh năm 1985. Địa chỉ: Xóm 19, phường C, quận T, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

3.6. Bà Hoàng Thị E, sinh năm 1959. Địa chỉ hiện nay: 17.XX, Cộng hòa SEC; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, anh C, chị H, chị L, bà E: Ông Hoàng Văn B, sinh năm 1953. Địa chỉ: Số nhà 135, tổ 11, đường T, phường A, thị xã P, tỉnh V.

3.7. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1952. Địa chỉ: Số 275, tổ 16, phường Hùng Vương, thành phố P, tỉnh V; có mặt.

3.8. Bà Nguyễn Thị F, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số nhà 40, tổ 8, đường Hai Bà T, phường H, thành phố P, tỉnh V; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà F: Ông Nguyễn Trọng M. Địa chỉ: Số nhà 133, đường Hai Bà T, phường H, thành phố P, tỉnh V; vắng mặt.

3.9. Ông Vũ Văn Kính, sinh năm 1971. Địa chỉ hiện nay: YY, Cộng hòa SEC; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị F, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số nhà 40, tổ 8, đường Hai Bà T, phường H, thành phố P, tỉnh V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/8/2017 và các lời khai, nguyên đơn ông Hoàng Văn B và là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị T, bà Hoàng Thị E, anh Hoàng C, chị Hoàng Phương H, chị Hoàng Phương L trình bày: Bố ông là cụ Hoàng Văn N (chết năm 1995), mẹ là cụ Nguyễn Thị I (chết năm 1990), bố mẹ ông sinh được 06 người con gồm: Hoàng Y, Hoàng Văn B, Hoàng Văn U, Hoàng Thị E, Hoàng Văn O và Hoàng Văn Q. Năm 1986, cụ Nguyễn Thị W là mẹ nuôi ông có cho và bán cho ông 01 thửa đất 200m² ở tại thôn Lý Khúc Con thuộc phường Phúc Thắng (nay là phường Hùng Vương) thành phố P, tỉnh V; khi bán có viết giấy viết tay. Năm 1993, ông đi sang Cộng hòa Séc làm việc; đến năm 2001, ông về phép có bán 100m² đất cho anh Lê Bá S và chị Đinh Thị X ở trường Tài chính thị xã P. Còn lại 100m² ông giao cho bà Hoàng Thị E trông nom, bà E có cho con ông Hoàng Y ở nhờ. Năm 1998, bà E đi sang Cộng hòa Séc, thửa đất trên

vẫn cho con ông Y ở nhờ; trên thửa đất có căn nhà cấp 4 do ông xây dựng từ năm 1986.

Năm 2002, ông về nước và gia đình chuyển đến tổ 11 phường A, thành phố P sinh sống. Năm 2004, Nhà nước mở đường, ban giải phóng BOT quốc lộ 2 lập hồ sơ chủ sở hữu thửa đất trên, thu hồi 40m² đất ông Y và bà V ở nhờ trên đất đã tự ý khai trong hồ sơ dự án tên con gái ông là Hoàng Thị L không thông báo cho ông và con ông biết.

Do không lấy được tiền bồi thường BOT, ông Y, bà V đã làm giả hồ sơ và chữ ký của ông và con gái ông để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông; sau đó ông Y, bà V đã tiếp tục làm giả hồ sơ, thủ tục, mạo giả chữ ký ông để làm thủ tục tặng cho ông Y, bà V mà ông và gia đình ông không biết. Khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên mình, ông Y, bà V đã giả mạo giấy uỷ quyền từ con gái ông để lấy số tiền bồi thường BOT là 179.760.000 đồng.

Năm 2011, ông Y và bà V đã bán thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị F ở tổ 8, phường Hùng Vương, thị xã P, tỉnh V với số tiền là 819.000.000đ mà không được sự đồng ý của ông và bà E.

Ông khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 080865 do UBND thị xã P cấp ngày 25/3/2005 mang tên ông Hoàng Y; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Hoàng Y, bà Nguyễn Thị V với bà Nguyễn Thị F lập ngày 22/7/2011 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 662300 do UBND thị xã P cấp ngày 21/9/2011 mang tên Nguyễn Thị F.

- Buộc ông Hoàng Y và bà Nguyễn Thị V trả cho ông 179.760.000đ tiền đền bù giải phóng mặt bằng BOT của ông.

- Trong quá trình giải quyết vụ án nếu có đủ dấu hiệu phạm tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” đề nghị Toà án thực hiện khởi tố vụ án hình sự, khởi tố bị can đối với ông Hoàng Y và bà Nguyễn Thị V.

Bị đơn ông Hoàng Y trình bày:

Bố ông là cụ Hoàng Văn N (chết năm 1995), mẹ là cụ Nguyễn Thị I (chết năm 1990), bố mẹ ông sinh được 06 người con gồm: Hoàng Y, Hoàng Văn B, Hoàng Văn M, Hoàng Thị E, ông Hoàng Văn O và ông Hoàng Văn Q. Các anh chị em trong gia đình sau khi xây dựng gia đình đều ở riêng, chỉ có ông Hoàng Văn Q và bà Hoàng Thị E ở với bố mẹ. Tài sản hiện nay ông B đang khởi kiện đòi có nguồn gốc do bố mẹ ông mua cho ông B và bà E vào năm 1986. Khi giao dịch chuyển nhượng, bố mẹ ông giao cho ông B trực tiếp giao dịch với cụ Nguyễn Thị W ở thôn Lý Khúc Con, xã Phúc Thắng, Mê Linh, Hà Nội. Giữa gia đình ông và gia đình cụ W không có quan hệ họ hàng gì, mà lúc đó do cụ W đất rộng có nhu cầu bán nên gia đình mua. Lý do lúc đó các cụ mua đất cho ông B và bà E vì các em còn nhỏ chưa có nhu cầu sử dụng đất, còn ông khi đó đi công tác

nên bố mẹ mới giao cho ông B đứng ra giao dịch, chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng từ cụ W, ông B quản lý toàn bộ thửa đất và có xây 01 nhà cấp 4 và tường ngăn trên khoảng 1/2 thửa đất để ở bán hàng. Năm 1993, ông B và ông O đi nước ngoài, vợ ông B là bà Hoàng Thị T quản lý phần đất có nhà ông B đã làm, phần còn lại chưa sử dụng mục đích để lại cho bà E. Năm 1995, bà E có nói với vợ chồng ông cho con ông là Hoàng Văn H vợ là Lương Thị L làm nhà trên đất của bà E (mượn đất). Năm 1998, bà E đi Tiệp Khắc; năm 2001, ông B ở Tiệp Khắc về đã bán phần đất của ông B mua của cụ W để chuyển về thị xã P (nay là thành phố P). Phần đất còn lại năm 2001 bà E viết thư tay về nói là bán cho vợ chồng ông phần đất của bà E, giá thỏa thuận là 75.000.000đ, đồng thời bà E có nhờ chuyển tiền qua ông Q là em trai. Khi đưa tiền cho ông Q vợ ông là bà Nguyễn Thị V có viết giấy đưa tiền đất đề ngày 20/3/2001, ông Q đã nhận đủ số tiền và ký vào giấy, nhận tiền. Sau khi ông đưa tiền cho ông Q thì có gọi điện báo cho bà E là đã đưa tiền cho ông Q, còn giữa bà E và ông Q như thế nào thì ông không biết. Kể từ khi ông nhận chuyển nhượng phần đất của bà E đến năm 2011 bà E về nước cũng không có ý kiến gì; lúc đó con trai ông là Hoàng Văn M ở trên đất mua của bà E ngoài phần nhà đã làm từ năm 1995, khoảng năm 2003 ông có làm thêm công trình phụ trên đất.

Năm 2004, Nhà nước thu hồi đất để làm đường Quốc lộ 2, phần đất ông mua của bà E tổng là 105m², bị thu hồi 42m², còn lại 63m². Năm 2005, vợ ông là bà V đi làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 63m² mang tên ông là Hoàng Y; năm 2011, ông chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị F. Quá trình ông sử dụng đất, xây dựng các công trình trên đất mua của bà E, ông B biết rõ nhưng không có ý kiến gì. Việc nhận tiền đền bù BOT là hợp pháp vì lúc đó ông đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, ông không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông B.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Nguyễn Thị V trình bày: Bà kết hôn với ông Hoàng Y năm 1971, vợ chồng bà có 05 người con. Năm 1995, bà E có nói với vợ chồng bà cho con bà là Hoàng Văn H và Lương Thị L làm nhà trên đất của bà E (mượn đất) thửa đất này bà E mua chung với ông B. Năm 1998, bà E đi Tiệp Khắc, lúc đó phần đất này vẫn do con trai và con dâu bà ở trên đất; năm 2001, ông B ở Tiệp Khắc về đã bán phần đất của ông B mua của cụ W để chuyển về thị xã P. Phần đất còn lại năm 2001 bà E viết thư tay về nói là bán cho vợ chồng bà phần đất của bà E, giá thỏa thuận là 75.000.000đ, đồng thời bà E có nhờ chuyển tiền qua ông Q. Khi đưa tiền cho ông Q, bà có viết giấy đưa tiền đất đề ngày 20/3/2001, ông Q đã nhận đủ số tiền và ký vào giấy nhận tiền; vợ chồng bà có gọi điện báo cho bà E là đã đưa tiền cho ông Q, còn giữa bà E và ông Q như thế nào thì bà không biết. Kể từ khi vợ chồng bà nhận chuyển nhượng phần đất của bà E đến năm 2011 bà E về nước, cũng không có ý kiến gì. Lúc đó con trai bà là Hoàng Văn M ở trên đất mua của bà E, ngoài phần nhà đã làm từ năm 1995, khoảng năm 2003 vợ chồng bà có làm thêm công trình phụ trên đất. Năm 2004, Nhà nước thu hồi đất

để làm đường Quốc lộ 2 có đền bù 179.000.000đ, phần đất vợ chồng bà mua của bà E tổng là 105m², bị thu hồi 42m², còn lại 63m². Năm 2005, bà đi làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; gia đình bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 63m² mang tên ông Hoàng Y. Năm 2011, ông bà chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị F; do vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B.

Bà Hoàng Thị E trình bày: Bố bà là cụ Hoàng Văn N (chết năm 1995), mẹ là cụ Nguyễn Thị I (chết năm 1990), bố mẹ bà sinh được 06 người con gồm: Hoàng Văn Yên, Hoàng Văn B, Hoàng Văn U, Hoàng Thị E (tức Bích), Hoàng Văn O và Hoàng Văn Q. Các anh chị em bà đều ở với bố mẹ cho đến khi trưởng thành, đi công tác, xây dựng gia đình và ở riêng, còn bà ở cùng với bố mẹ đến năm 1998 thì đi Tiệp Khắc và định cư ở Tiệp Khắc từ đó đến nay. Bà không có mối quan hệ gì với cụ Nguyễn Thị W ở thôn Lý Khúc Con, xã Phúc Thắng, Mê Linh, Hà Nội, mà anh trai bà là ông B có quen biết với cụ W từ khi làm giáo viên trường phổ thông cơ sở xã Phúc Thắng. Việc chuyển nhượng đất giữa cụ W và ông B như thế nào bà không biết, chỉ biết năm 1993 ông B đi Tiệp Khắc có nhờ bà trông nom nhà cấp 4 trên diện tích đất do cụ W để lại cho ông B. Năm 1998, bà đi Tiệp Khắc có nhờ vợ chồng ông Y, bà V trông nom đất, lúc đó con ông Y mới xây dựng gia đình nên có sang ở nhờ nhà đất trên; khi nhờ vợ chồng ông Y và bà V trông nhà, đất bà không trao đổi gì với ông B và cũng không viết giấy tờ gì. Năm 2001, khi còn ở nước ngoài bà có viết 01 lá thư tay cho ông Y, bà V, nội dung là muốn bán thửa đất mà ông B nhờ trông, trị giá là 75.000.000đ nếu ông Y và bà V xây dựng thêm hết bao nhiêu tiền thì trừ đi giá trị đất, còn lại thanh toán cho bà thông qua em trai là ông Q (vợ là T). Mục đích bà viết lá thư trên nhằm thông báo cho ông Y biết con trai ông là anh H bị nghiện hút, đồng thời nếu ông Y muốn mua đất thì phải trả tiền. Thời điểm đó ông B về phép đang ở trong nước, đất vẫn của ông B, nếu ông Y đồng ý mua thì bà sẽ hỏi ý kiến ông B. Tuy nhiên, từ khi bà viết thư cho ông Y đến nay, ông Y không trao đổi lại với bà về việc mua đất, cũng không nhờ ông Q thông tin lại hay trả tiền, bà cũng không nhận được tiền bán đất từ ông Q. Nay bà khẳng định nhà đất do ông B nhờ bà trông nom, đất là của ông B chưa có việc chuyển nhượng cho ông Y. Ông Y, bà V tự ý làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất trên cho bà Nguyễn Thị F là không đúng; đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B.

Bà Nguyễn Thị F (đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của ông Vũ Văn K) và ông Nguyễn Trọng M trình bày: Anh trai bà là ông Nguyễn Trọng M có quen biết với ông Hoàng Y, ông Y có treo biển bán đất nên anh trai bà có ý định mua đất cho bà và có vào nhà ông Y thoả thuận mua đất, khi đó có vợ chồng ông Y và các con ông Y đều biết và đồng ý việc chuyển nhượng này. Ngày 22/7/2011, bà và ông Hoàng Y ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 63m² đất tại tổ 8, đường Hai Bà Trưng, phường Hùng Vương, thị xã P (nay là thành phố P), hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng ATK tỉnh V. Ngày 21/9/2011, bà được UBND thị xã P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng trên. Cuối năm 2013, bà xây nhà 04 tầng trên diện tích đất nhận chuyển nhượng; nguồn tiền xây

nhà là của bà và chồng bà là ông Vũ Văn K (ông K hiện đang lao động tại Tiệp Khắc). Thời điểm bà mua đất của ông Hoàng Y, ông Hoàng Văn B và vợ là bà Hoàng Thị T có biết nhưng không có ý kiến gì mà còn ủng hộ việc bà mua đất của ông Y. Năm 2013, khi bà xây nhà, vợ chồng ông B có biết nhưng cũng không có ý kiến gì phản đối. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông B yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Y với bà và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà, quan điểm của bà là bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hoàng Y theo đúng quy định của pháp luật và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật nên đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố P, ông Nguyễn Văn H - Phó Chủ tịch UBND thành phố P trình bày: Về việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn B và ông Hoàng Y: Việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn B và ông Hoàng Y đã được UBND phường Hùng Vương, phòng Tài nguyên và môi trường Ủy ban nhân dân thị xã P trước đây thực hiện theo đúng trình tự quy định tại khoản a, mục 1, Điều 106; Điều 129 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 152 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

Về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Y và bà Nguyễn Thị F: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Y và bà Nguyễn Thị F đã được UBND phường Hùng Vương; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND thị xã P trước đây thực hiện theo đúng trình tự quy định tại khoản a mục 1 Điều 106; Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

Việc thực hiện giải phóng mặt bằng Quốc lộ 2A (theo hình thức BOT): Việc tổ chức kê khai, kiểm đếm diện tích đất, tài sản gắn liền với đất và lập phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng; chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư thực hiện dự án cải tạo, mở rộng và nâng cấp Quốc lộ 2A theo hình thức BOT được Hội đồng bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng phường Hùng Vương và thị xã P trước đây thực hiện theo đúng trình tự quy định tại Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 của Chính phủ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 30/9/2019, Tòa án nhân dân tỉnh V đã căn cứ các Điều 133, 164, 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hoàng Văn B đối với ông Hoàng Y về việc: Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 080865 do UBND thị xã P (nay là thành phố P) cấp ngày 25/3/2005 mang tên ông Hoàng Y; huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày

22/7/2011 giữa ông Hoàng Y, bà Nguyễn Thị V với bà Nguyễn Thị F và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 662300 do UBND thị xã P (nay là thành phố P) cấp ngày 21/9/2011 mang tên bà Nguyễn Thị F.

Buộc ông Hoàng Y phải thanh toán cho ông Hoàng Văn B trị giá thửa thửa đất có diện tích 63m² thuộc thửa số 479, tờ bản đồ số 33 tại phường Hùng Vương, thị xã P (nay là thành phố P), tỉnh V với số tiền là 2.520.000.000đ (Hai tỷ năm trăm hai mươi triệu đồng).

2. Buộc ông Hoàng Y và bà Nguyễn Thị V phải trả cho ông Hoàng Văn B số tiền đền bù giải phóng mặt bằng BOT là 179.760.000đ (Một trăm bảy mươi chín triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, Bản án còn tuyên phần án phí, chi phí tố tụng và tuyên quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/10/2019, bị đơn ông Hoàng Y có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Ông Hoàng Văn B đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Y; ông B đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định trích trả cho ông Hoàng Y số tiền trông nom, gìn giữ và tôn tạo đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Y; sửa một phần bản án sơ thẩm buộc vợ chồng ông Hoàng Y và bà Nguyễn Thị V phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Văn B; ông B trích trả cho ông Hoàng Y số tiền trông nom, gìn giữ và tôn tạo đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về nguồn gốc của thửa đất tranh chấp:

Theo lời khai của các đương sự thì nguồn gốc của thửa đất số 479, tờ bản đồ số 33 tại phường Hùng Vương, thị xã P (nay là thành phố P), tỉnh V là của cụ Nguyễn Thị W (mẹ nuôi ông B ở tại thôn Lý Khúc Con thuộc xã Phúc Thắng, Mê Linh, Hà Nội) đã chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn B đứng tên toàn bộ thửa đất năm 1986. Ông B cho rằng ông là người đứng tên và mua toàn bộ thửa đất của cụ W. Ông Hoàng Y thì cho rằng thửa đất nêu trên là do bố mẹ của ông mua cho ông B và bà Hoàng Thị E, ông B chỉ là người đứng tên do khi đó các em còn nhỏ chưa có nhu cầu sử dụng, còn ông đi công tác, không phải toàn bộ thửa đất là của ông B. Tuy nhiên, ông Hoàng Y không cung cấp được chứng cứ chứng minh bố mẹ ông mua diện tích đất trên cho ông B và bà E. Mặt khác, năm 1986 khi cụ W chuyển nhượng đất cho ông B thì bà E (sinh năm 1959) khi đó đã

27 tuổi, đã trưởng thành và sinh sống với bố mẹ; nên lời khai của ông Hoàng Y về nguồn gốc đất là không có cơ sở chấp nhận. Hơn nữa, bà E khai bà không có quan hệ gì với cụ W và cũng không biết gì về việc chuyển nhượng đất giữa cụ W và ông B (BL131, BL 156), chỉ biết đến năm 1993 ông B đi Tiệp Khắc có nhờ bà trông nom nhà cấp 4 trên diện tích đất do cụ W để lại cho ông B. Năm 1998, bà đi Tiệp Khắc có nhờ vợ chồng ông Y, bà V trông nom đất, lúc đó con ông Y mới xây dựng gia đình nên có sang ở nhờ nhà đất trên.

Ông Hoàng Y cho rằng năm 2001, bà E có viết thư về cho vợ chồng ông Y với nội dung “muốn bán thửa đất còn lại cho ông Y với giá 75.000.000đ, nếu ông Y đồng ý mua thì cứ trừ đi tiền đã bỏ ra xây nhà trên thửa đất này còn lại bao nhiêu gửi em trai út là Hoàng Văn Q, sinh năm 1965 ở phường Hùng Vương để gửi sang Cộng hòa Séc cho bà E...”. Ông Hoàng Y khẳng định sau khi nhận thư của bà E đã đồng ý mua đất và chuyển tiền cho ông Q. Bà E có thừa nhận đã viết thư muốn bán đất cho ông Hoàng Y nhưng sau khi gửi thư đi bà không nhận được hồi âm gì từ phía ông Hoàng Y về việc mua đất và cũng không nhận được tiền từ phía ông Q. Quá trình giải quyết vụ án, ông Hoàng Y và ông Q cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc giao nhận tiền giữa ông Hoàng Y và ông Q hay giữa ông Q và bà E liên quan đến việc mua bán diện tích đất nêu trên. Ông Hoàng Y xuất trình tài liệu là Biên bản hòa giải tại UBND phường Hùng Vương và Biên bản đối chất tại Cơ quan điều tra thành phố P, thì bà E xác định diện tích đất trên là của bà E. Tuy nhiên, với những tài liệu ông Hoàng Y đưa ra không phải là căn cứ xác định quyền sử dụng diện tích đất 105m² tại thửa 479, tờ bản đồ số 33 tại phường Hùng Vương, thị xã P (nay là thành phố P), tỉnh V là của bà E. Ngoài ra, bà E đã khẳng định toàn bộ diện tích đất ông B nhận chuyển nhượng từ cụ W là của ông B, ông B chỉ nhờ bà trông nom khi vắng nhà (BL 130, 131).

Do đó, có cơ sở khẳng định diện tích thửa đất tranh chấp nêu trên là của ông Hoàng Văn B.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: - Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00314/249/QĐ-UB do UBND thị xã P cấp ngày 25/3/2005 mang tên ông Hoàng Y; hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Hoàng Y với bà Nguyễn Thị F ngày 22/7/2011 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 662300 do UBND thị xã P cấp ngày 21/9/2011 mang tên Nguyễn Thị F; buộc ông Hoàng Y và bà Nguyễn Thị V trả lại cho ông Hoàng Văn B thửa đất số 479, tờ bản đồ số 33, diện tích 63m² tại tổ 8, phường Hùng Vương, thành phố P và trả cho ông B 179.760.000đ tiền đền bù giải phóng mặt bằng BOT.

[2.1] Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00314/249/QĐ-UB do UBND thị xã P cấp ngày 25/3/2005 mang tên ông

Hoàng Y:

UBND thị xã P đã căn cứ vào hồ sơ xin cấp đất của ông Hoàng Văn B do UBND phường Hùng Vương cung cấp và tờ trình của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã P để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00103/QSDĐ/1054/QĐ-UB ngày 24/11/2004 mang tên Hoàng Văn B (Hồ sơ hiện chỉ còn lưu giữ bản phô tô không có bản gốc).

Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 29/11/2004 giữa ông Hoàng Văn B với ông Hoàng Y cùng các tài liệu kèm theo, UBND thị xã P đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00314/249/QĐ-UB ngày 25/3/2005 mang tên ông Hoàng Y.

Tuy nhiên, ông B xác định không ủy quyền cho ai làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ chuyển nhượng đất với cụ Nguyễn Thị W vẫn do ông B giữ và ông cũng không trực tiếp làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông B khẳng định không chuyển nhượng hay tặng cho ai phần diện tích đất của ông; trong thời gian xảy ra tranh chấp ông B đã tố cáo tới Công an thành phố P. Lời khai của ông Y tại Cơ quan điều tra xác định chữ ký trong các bản hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B và ông Y không phải do ông ký, ông và ông B chưa bao giờ làm hợp đồng (Biên bản ghi lời khai của ông Hoàng Y ngày 17/8/2015 - BL 358). Cơ quan điều tra đã tiến hành giám định chữ ký của ông B trong “Biên bản kiểm tra hiện trạng đất đề ngày 29/11/2004”, “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 29/11/2004” đều không phải do ông B ký và viết (Kết luận giám định số 1046/KLGD ngày 18/11/2016 của Phòng KTHS Công an tỉnh V) (BL 329).

Như vậy, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B và ông Y là không hợp pháp, nên UBND thị xã P cấp giấy nhận quyền sử dụng đất cho ông Y không đúng quy định pháp luật.

[2.2] Đối với yêu cầu của ông B về việc trả lại số tiền đền bù giải phóng mặt bằng BOT là 179.760.000đ: Quá trình thu thập chứng cứ xác định năm 2004 thực hiện dự án mở rộng và nâng cấp Quốc lộ 2 đoạn Nội Bài - Vĩnh Yên do Công ty Cổ phần BOT Quốc lộ 2 làm chủ đầu tư đã thu hồi 42,8m² trong diện tích đất của thửa 479, tờ bản đồ số 33. Ông Y cho rằng bà E đã bán đất cho ông nên ông được hưởng tiền đền bù, do đó khi hội đồng đền bù tiến hành đo đạc ông Y đã tự viết đơn mang tên ông B để nhận tiền đền bù. Quá trình tranh chấp ông B đã có đơn đề nghị gửi Cơ quan điều tra Công an thành phố P làm rõ. Tại Kết quả giám định chữ ký “B”, chữ viết “Hoàng Văn B” trong “Đơn đề nghị” đề ngày 17/9/2004 không phải do ông B ký và viết (BL 325). Ngoài ra, bà V (vợ ông Y) còn giả mạo chữ ký của con gái ông B là Hoàng Phương L để ký vào phần chủ hộ sau đó ông Y, bà V nhận tiền bồi thường (Kết luận giám định số

1059/KLGĐ ngày 30/11/2016 và Kết luận giám định số 1060/KLGĐ ngày 23/11/2016 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh V) (BL 323). Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy yêu cầu trả tiền đền bù giải phóng mặt bằng BOT của ông B là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Hoàng Y với bà Nguyễn Thị F ngày 22/7/2011 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 662300 do UBND thị xã P cấp ngày 21/9/2011 mang tên Nguyễn Thị F. Buộc ông Hoàng Y và bà Nguyễn Thị V trả lại cho ông Hoàng Văn B thửa đất số 479, tờ bản đồ số 33, diện tích 63m² tại tổ 8, phường Hùng Vương, thành phố P:

Bà Nguyễn Thị F khai việc thỏa thuận mua bán nhà, đất với ông Hoàng Y thực hiện công khai được sự đồng ý của các thành viên trong gia đình ông Y, thửa đất đã được UBND thị xã P cấp giấy chứng nhận mang tên ông Y. Các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Nguyễn Thị F đã được UBND thị xã P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 63m² tại tổ 8, phường Hùng Vương, thành phố P. Năm 2013, bà đã xây nhà 4 tầng trên đất và sử dụng cho đến nay. Thực tế hiện nay ông B đã có nơi ở khác tại tổ 11, phường A, thành phố P. Để bảo vệ quyền lợi và tránh thiệt hại cho bà Nguyễn Thị F là người thứ ba ngay tình trong giao dịch với ông Hoàng Y và phù hợp với quy định pháp luật tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự thì không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị F và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hoàng Y để trả lại đất cho ông Hoàng Văn B; mà cần xem xét hậu quả pháp lý của giao dịch giữa ông B và ông Hoàng Y bị vô hiệu dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba là bà Nguyễn Thị F cần được bảo vệ. Ông B đồng ý nhận giá trị đất.

Như vậy, người có lỗi để giao dịch được xác lập với bà Nguyễn Thị F là ông Hoàng Y. Do đó, ông Hoàng Y và bà Nguyễn Thị V phải có trách nhiệm thanh toán cho ông B toàn bộ giá trị đất tranh chấp tại thời điểm hiện tại đã được định giá là $40.000.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 63\text{m}^2 = 2.520.000.000\text{đ}$ và buộc ông Y, bà V phải thanh toán số tiền đã nhận bồi thường là 179.760.000đ cho ông B là có căn cứ.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hoàng Y vẫn giữ nguyên trình bày tại cấp sơ thẩm và không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ mới. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của ông Hoàng Y.

Tuy nhiên, ông Hoàng Văn B tại phiên tòa phúc thẩm đã tự nguyện đồng ý trích trả cho ông Hoàng Y số tiền trông nom, gìn giữ và tôn tạo đất. Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông Hoàng Văn B và quyết định trích 504.000.000đ cho ông Hoàng Y; do đó, sửa một phần bản án sơ thẩm về trách nhiệm thanh toán của ông Hoàng Y.

Như vậy, ông Hoàng Y và bà Nguyễn Thị V còn phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Hoàng Văn B số tiền sau khi đã trừ đi tiền gìn giữ và tôn tạo đất là 2.016.000.000đ và ông Y, bà V phải thanh toán số tiền đã nhận bồi thường là 179.760.000đ cho ông B.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Hoàng Y phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ông Hoàng Y là người cao tuổi nên được Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Y; sửa một phần Bản án sơ thẩm số 10/2019/DSST ngày 30/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh V, cụ thể:

Căn cứ các Điều 133, 164, 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hoàng Văn B đối với ông Hoàng Y về việc: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 080865 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00314/249/QĐ-UB ngày 25/3/2005 do UBND thị xã P cấp cho ông Hoàng Y; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/7/2011 giữa ông Hoàng Y với bà Nguyễn Thị F và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 662300 do UBND thị xã P cấp ngày 21/9/2011 mang tên bà Nguyễn Thị F.

Buộc ông Hoàng Y và bà Nguyễn Thị V phải thanh toán cho ông Hoàng Văn B số tiền trị giá thửa đất 63m² số thửa 479, tờ bản đồ số 33 tại phường Hùng Vương, thị xã P (nay là thành phố P), tỉnh V sau khi đã trừ tiền trông nom, gìn giữ và tôn tạo đất là 2.016.000.000đ (hai tỷ không trăm mười sáu triệu đồng).

2. Buộc ông Hoàng Y và bà Nguyễn Thị V phải trả cho ông Hoàng Văn B số tiền đền bù giải phóng mặt bằng BOT là 179.760.000đ (Một trăm bảy mươi chín triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng).

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Hoàng Y và bà Nguyễn Thị V. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Hoàng Y.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Hoàng Văn B tự nguyện chịu chi phí ủy thác tư pháp là 877.576đ (Tám trăm bảy mươi bảy nghìn năm trăm bảy mươi sáu đồng), xác nhận ông B đã nộp đủ.

Ông Hoàng Y phải trả cho ông Hoàng Văn B số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng) là chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án số tiền nêu trên, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên thì hàng tháng phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Theo quy định tại Điều 2 Luật 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, Điều 7, 7a, 7b 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.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh V;
- VKSND tỉnh V;
- Cục THADS tỉnh V;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: HS; HCTP.

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

(Đã ký)

Lê Thị Thúy Bình

