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

Bản án số: 440/2024/DS-PT
Ngày: 09/7/2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phí Thành Chung

Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Anh

Ông Chu Tuấn Anh

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Mạnh Tuấn - Thẩm tra viên Toà án nhân dân thành phố Hà Nội.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa***: Bà Trịnh Thu Tân - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 56/2024/TLPT-DS ngày 22/02/2024, về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất".

Do bản án sơ thẩm số 101/2023/DS-ST ngày 24/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 297/2024/QĐ-PT ngày 12/6/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 334/2024/QĐHT-PT ngày 20/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn*:**

1.1. Anh Phùng Bá Â, sinh năm 1993; (Vắng mặt)

1.2. Chị Nguyễn Thị Tú O, sinh năm 1993. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, thị trấn T, huyện B, thành phố Hà Nội

Đại diện theo ủy quyền của anh Â, chị O: Ông Vàng Thành D, sinh năm 1995, địa chỉ: F T, phường T, Đ, Hà Nội. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Â, chị O: Ông Lê Hồng H - Luật sư Công ty L, địa chỉ: số G - D, Khu đô thị G, đường L, phường D, quận H, Hà Nội. (Có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Bà Trương Thị Đ, sinh năm 1965. Địa chỉ: Thôn H, thị trấn T, huyện B, thành phố Hà Nội. (Vắng mặt)

2.2. Ông Phùng Danh G, sinh năm 1955; (Có mặt)

2.3. Ông Phùng Đình V, sinh năm 1956; Người đại diện theo ủy quyền: ông Phùng Đình V1, sinh năm 1980. Địa chỉ: thôn V, xã V, huyện B, thành phố Hà Nội. (ông V1 có mặt)

2.4. Ông Phùng Duy T, sinh năm 1965. Người đại diện theo ủy quyền: ông Phùng Duy T1, sinh năm 1988. Địa chỉ: thôn V, xã V, huyện B, thành phố Hà Nội. (Ông T1 có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn V, xã V, huyện B, Hà Nội

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

3.1. Anh Trương Minh T2, sinh năm 1994. Địa chỉ: Thôn H, thị trấn T, huyện B, thành phố Hà Nội. (Vắng mặt)

3.2. Bà Đỗ Thị Ú, sinh năm 1955; (Vắng mặt)

3.3. Bà Phùng Thị P, sinh năm 1967; (Vắng mặt)

3.4. Bà Chu Thị B, sinh năm 1957. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn V, xã V, huyện B, Hà Nội.

3.5. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị H1. Đại diện: Bà Nguyễn Thị H1 – Trưởng văn phòng. Địa chỉ: Số E, Bùi Thị X, phường Q, thị xã S, Hà Nội. (Vắng mặt)

3.6. Văn phòng C1. Đại diện: Bà Nghiêm Thị T3, sinh năm 1952. Địa chỉ: Số nhà B BT13 Khu đô thị P, phường P, quận H, Hà Nội. (Vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Phùng Danh G, ông Phùng Đình V, ông Phùng Duy T - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

- Tại đơn khởi kiện ngày 27/12/2022; bản tự khai ngày 13/3/2023, các lời khai trong quá trình tố tụng, đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 23/8/2023 và tại phiên tòa, nguyên đơn anh Phùng Bá Â, chị Nguyễn Thị Tú O cùng người đại diện theo ủy quyền anh Vàng Thanh D1, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp ông Bùi Xuân B1 cùng trình bày:

Ngày 20/10/2021, vợ chồng anh Â, chị O cùng với ông Trương Minh T2 (là đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị Đ) ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 3665/2021/HĐCN quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2. Theo đó, vợ chồng anh Â nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất tại thửa số 177-5, tờ bản đồ 28, diện tích 680m^2 tại xóm N, xã V, huyện B, Hà Nội, mục

đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2043. Thửa đất này đã được Sở Tài nguyên và môi trường thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 922902 ngày 13/2/2018 mang tên ông Phùng Công Q. Ngày 31/8/2018, Văn phòng Đ2 – Chi nhánh huyện B đã đăng ký biến động sang tên bà Trương Thị Đ. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng anh Â đã giao và bà Đ đã nhận được toàn bộ số tiền theo thỏa thuận, vợ chồng anh Â cũng đã được bàn giao quyền sử dụng đất để sử dụng. Tuy nhiên, khi anh Â đi đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền thì không đăng ký được lý do là thửa đất có tranh chấp, hiện tại có ba hộ là ông Phùng Danh G, Phùng Duy T và Phùng Đình V đang trồng cây trên diện tích đất này, nhiều lần anh Â đã yêu cầu bà Đ giải quyết việc này nhưng bà Đ tránh mặt, không hợp tác để giải quyết, gây khó khăn cho việc sang tên quyền sử dụng đất. Ba hộ gia đình ông Phùng Danh G, Phùng Đình V, Phùng Duy T cho rằng: ông Phùng Công Q (chủ sử dụng đất trước kia) và bà Trương Thị Đ đã không thực hiện một số thỏa thuận liên quan đến thửa đất nêu trên với họ. Việc tranh chấp giữa ông Q, bà Đ, ông G, ông V, ông T đã được Ủy ban nhân dân xã V hòa giải nhưng không thành, nay trên đất có cây cối và công trình xây dựng gồm chuồng trại chăn nuôi của ông G, ông V, ông T. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà Đ thì anh Â và chị O cũng không biết thửa đất có tranh chấp, phía bà Đ và anh T2 cũng cam kết thửa đất không có tranh chấp và khiếu kiện gì. Sự việc vướng mắc trên đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh Â, chị O khi không thể thực hiện được các quyền và nghĩa vụ theo quy định để đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng;

Nay anh Â, chị O yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 3665/2021/HĐCN quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2021 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị H1 giữa anh Phùng Bá Â, chị Nguyễn Thị Tú O và bà Trương Thị Đ là có hiệu lực pháp luật. Anh Phùng Bá Â và chị Nguyễn Thị Tú O được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

- Yêu cầu bà Trương Thị Đ , ông Phùng Danh G, ông Phùng Đình V, ông Phùng Duy T chấm dứt các hành vi cản trở việc anh Â, chị O quản lý sử dụng thửa đất số 177-5, tờ bản đồ 28 diện tích 680m^2.

- Buộc ông Phùng Đình V, Phùng Duy T, Phùng Danh G phải dỡ bỏ toàn bộ công trình xây dựng và cây cối trên thửa đất số 177-5, tờ bản đồ 28 diện tích 680m^2, để trả lại thửa đất cho anh Â, chị O.

- Anh Â, chị O tự nguyện thanh toán giá trị cây cối, công trình xây dựng và toàn bộ tài sản khác cho ông V, ông T, ông G theo biên bản định giá tài sản tại Tòa án.

- Về chi phí tố tụng: Anh Â đã thanh toán chi phí tố tụng, nay quan điểm của anh Â tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng, không yêu cầu phía bị đơn phải chịu chi phí này.

- Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Tại bản tự khai ngày 06/3/2023, biên bản lấy lời khai ngày 20/3/2023 quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Trương Thị Đ trình bày:

Bà Đ thừa nhận lời trình bày của anh Phùng Bá Â. Bà không có mối quan hệ gì với anh Phùng Bá Â và chị Nguyễn Thị Tú O. Nguồn gốc thửa đất số 177-5, tờ bản đồ 28 diện tích 680m^2 là do bà Đ nhận chuyển nhượng của ông Phùng Công Q, sinh năm 1979 tại xóm N, thôn V, xã V, B, Hà Nội; Thửa đất đã được đăng ký biến động sang tên trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Q thì bà Đ không có tranh chấp với ai về thửa đất; khi nhận chuyển nhượng bà thấy có một nhà chăn nuôi và một số cây cối trên đất, bà có hỏi anh Q về chủ sở hữu ngôi nhà trên thì anh Q bảo khi nào bà Đ xây dựng thì sẽ yêu cầu người chủ nhà chăn nuôi nói trên chuyển đi, cũng không nói cho bà Đ biết ai là người sở hữu chuồng chăn nuôi đó. Sau khi nhận chuyển nhượng bà Đ cũng không xây dựng công trình gì trên thửa đất, trong suốt quá trình sử dụng bà cũng không thấy có ai đến tranh chấp với bà. Chính quyền địa phương xã V có nói cho bà biết việc có người tranh chấp thửa đất, bà đã đến làm việc theo giấy mời của UBND xã nhưng không tiến hành làm việc được do các hộ dân không đến. Sau đó, bà Đ ủy quyền cho anh Trương Minh T2 bằng hợp đồng ủy quyền có công chứng chứng thực về việc toàn quyền quyết định đối với thửa đất, anh T2 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Phùng Bá Â và chị Nguyễn Thị Tú O. Bà Đ xác định việc chuyển nhượng là có thật và đúng trình tự quy định pháp luật, thời điểm chuyển nhượng thửa đất không có tranh chấp. Bản thân bà Đ khẳng định không có bất cứ hành vi gì cản trở việc sử dụng đất của anh Â, chị O, việc chuyển nhượng đã xong, bà Đ và anh T2 cũng đã nhận đủ tiền. Về yêu cầu khởi kiện của anh Â chị O thì bà đồng ý việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng và anh Â, chị O có quyền đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Tại bản tự khai ngày 11/5/2023, bị đơn ông Phùng Đình V, biên bản lấy lời khai ngày 20/7/2023 của bà Chu Thị B (vợ ông V) trình bày:

Ông Phùng Đình V không có quan hệ gì với anh Phùng Bá Â và chị Nguyễn Thị Tú O. Nguồn gốc thửa đất số 177-5, tờ bản đồ 28 diện tích 680m^2 theo ông có một phần đất nhà ông vỡ hoang là 250m^2, gia đình ông đã sử dụng từ trước năm 1999 để trồng sắn. Thửa đất này là đất quỹ công do Ủy ban nhân dân xã Q1 và quy hoạch toàn bộ 3 hộ gia đình nhà ông V, ông G, ông T và diện tích đất bà Phùng Thị V2 (mẹ đẻ anh Phùng Công Q) để làm lớp học mầm non khu lẻ mà Nghị quyết UBND xã nhiệm kỳ 2004 – 2011 và nhiệm kỳ 2011 – 2016 đã ghi. Năm 2001, ông Đỗ Đình T4 có giao cho ba hộ gia đình được canh tác trồng cây sau 15 năm thì trả lại mặt bằng cho xã, ba hộ đã được UBND xã mời ra có cả bà Phùng Thị V2. Năm 2016, ông Phùng Kim C, phó Chủ tịch, cán bộ địa chính đã đo và chia cho 3 hộ gia đình. Đến năm 2019, xã có giấy mời ba hộ đến giải quyết về đơn của bà Trương Thị Đ, tuy nhiên buổi hòa giải không thành. Nay anh Â khởi kiện, quan điểm của ông V là không đồng ý với yêu cầu của anh Â, bản thân ông đã trồng cây trên thửa đất từ nhiều năm nay, đất là đất quỹ công do UBND xã quản lý nên không ai có quyền sử dụng thửa đất này đến khi có quyết định cụ thể của cơ quan nhà nước có thẩm quyền,

ông không nhất trí dỡ bỏ cây cối, công trình trên đất và đề nghị cơ quan có thẩm quyền giao đất cho gia đình ông có thu tiền sử dụng đất.

- Tại bản tự khai ngày 10/5/2023, bị đơn ông Phùng Danh G, biên bản lấy lời khai ngày 20/7/2023 của bà Đỗ Thị Ú (vợ ông G) đều trình bày:

Ông G không đồng ý với nguồn gốc đất như anh Â và bà Đ trình bày, theo ông nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là đất giao khoán thầu đất nông nghiệp cho bà Phùng Thị V2, là đất quỹ công do UBND xã V quản lý quy hoạch làm đất giãn dân và trường mầm non, gia đình ông đã trồng cây trên thửa đất từ trước năm 1990. Đến năm 2016, UBND xã mời ông ra làm việc, ông đã đồng ý thu hoạch cây cối, bàn giao mốc giới và ông được giao 200m^2 đất phải trả tiền theo quyết định của UBND thành phố H, khi nào có yêu cầu nộp tiền thì gia đình nộp. Tuy nhiên, gia đình đã chờ nhiều năm nhưng không có thông tin gì. Năm 2019, ông được mời đến UBND xã liên quan đến đơn khởi kiện của bà Trương Thị Đ, ông nhận thấy thửa đất đứng tên bà Đ là vô lý, ông xác định nguồn gốc đất là đất quỹ công, ông đã trồng cây nhiều năm trên đất. Nay anh Â khởi kiện có liên quan đến quyền lợi của ông thì ông không nhất trí dỡ bỏ cây cối, công trình trên đất và đề nghị cơ quan có thẩm quyền giao đất cho gia đình ông có thu tiền sử dụng đất.

- Tại bản tự khai ngày 10/5/2023, bị đơn ông Phùng Duy T, biên bản lấy lời khai ngày 20/7/2023 của bà Phùng Thị P (vợ ông T) trình bày:

Theo ông T, thửa đất tranh chấp trước kia là đất đá, hốc thuổng, do gia đình ông vỡ hoang từ năm 1999 để trồng sắn dây tăng thu nhập cho gia đình, có 4 thửa trong đó 3 thửa là đất vỡ hoang lò đá, một thửa là đất quỹ công quy hoạch làm trường mầm non và giãn dân. Thửa đất ông T sử dụng có diện tích 250m^2, năm 2001 UBND xã Vật Lại giao thầu cho 3 hộ gia đình trong đó gia đình ông nhận diện tích 1589m^2. UBND xã V xác nhận nguồn gốc đất để bà V2 được cấp giấy chứng nhận theo ông là không đúng với thực tế, dẫn đến tranh chấp giữa các cá nhân. Trong quá trình sử dụng đất, năm 2016 ông Phùng Kim C - Phó chủ tịch xã có cho địa chính xã vào đo đạc lại diện tích cho 3 hộ gia đình. Năm 2019, ông được mời đến UBND xã làm việc theo đơn của bà Trương Thị Đ, ông không biết tại sao bà Đ lại sang tên được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình ông đã trồng cây và có công trình chăn nuôi trên thửa đất từ nhiều năm nay. Nay anh Â khởi kiện, quan điểm của ông là không đồng ý, ông không nhất trí dỡ bỏ cây cối, công trình trên đất và đề nghị cơ quan có thẩm quyền giao đất cho gia đình ông có thu tiền sử dụng đất.

***- Tại bản tự khai của anh Trương Minh T2 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ngày 06/3/2023 trình bày*:**

Anh T2 là người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị Đ, bà Đ là mẹ đẻ anh T2. Vào ngày 20/10/2021, được sự nhất trí của hai bên anh T2 có chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Phùng Bá Â theo văn bản công chứng số 3665/2021 tại V công chứng Nguyễn Thị H1. Trong quá trình mua bán, anh T2 và anh Â không có bất kỳ cản trở hay khúc mắc gì. Anh T2 xác định việc mua bán đã xong, nhận đủ tiền và ký kết xong mọi giấy tờ thủ tục và vợ chồng anh Â có trách nhiệm đi đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Anh T2 không có ý kiến gì và xin

được vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử.

***- Tại trình bày ngày 19/4/2023 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn Phòng Công chứng Nguyễn Thị H1*:**

Văn phòng tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3665/2021/HĐCN giữa bên chuyển nhượng là bà Trương Thị Đ (bà Trương Thị Đ đã ủy quyền cho ông Trương Minh T2 được cho thuê, cho mượn, chuyển nhượng, tặng cho toàn bộ thửa đất theo Hợp đồng ủy quyền công chứng số: 16788, quyển số 04/2021/TP/CC – SCC/HĐGD do Văn Phòng C1, thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 18/10/2021) với bên nhận chuyển nhượng là anh Phùng Bá Â và chị Nguyễn Thị Tú O đối với thửa đất 177-5, tờ bản đồ số 28, diện tích 680m^2 tại địa chỉ: Xóm N, xã V, huyện B, TP Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bìa số CI 922902, số vào sổ cấp GCN: CS – BV 02927 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 13/02/2018 dựa trên yêu cầu và sự tự nguyện của các bên tham gia hợp đồng. Toàn bộ quá trình công chứng hợp đồng nêu trên được tiến hành theo đúng quy định của pháp luật. Các bên tham gia ký kết hợp đồng đều được giải thích rõ quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý khi tham gia ký kết hợp đồng. Các bên tham gia hợp đồng không có bất kỳ thắc mắc gì liên quan đề việc thiết lập và ký kết hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Văn phòng công chứng không có bất kỳ ý kiến gì, đề nghị được vắng mặt trong các buổi làm việc, và xét xử.

***- Tại bản tự khai ngày 18/4/2023 của bà Nghiêm Thị T3 là công chứng viên của Văn P1 Công chứng Vũ Tiến T5 trình bày*:**

Ngày 18/10/2021, Văn phòng có nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền của bà Trương Thị Đ và anh Trương Minh T2. Sau khi tiếp nhận hồ sơ và kiểm tra hồ sơ do bà Đ, anh T2 cung cấp thấy đã đầy đủ giá trị pháp lý, bà T3 tiến hành thực hiện hợp đồng ủy quyền cho bà Đ và anh T2 theo đúng trình tự quy định của pháp luật.

***- Theo bản tự khai của anh P2 Công Quyền ngày 21/6/2023 có trình bày*:**

Thửa đất 177-5 tờ bản đồ 28 tại thôn N, xã V, huyện B có diện tích 680m^2 đứng tên anh Q trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 922902 do Sở T cấp ngày 13/02/2018 có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng đất được công nhận quyền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, thửa này được tách ra từ thửa 177-1 là thửa đất của mẹ anh Q là bà Phùng Thị V2. Bà V2 được nhà nước giao đất năm 2009, việc được cấp giấy chứng nhận và được chia tách thửa là đúng quy định của pháp luật. Trước năm 2018, ba hộ ông G, ông V, ông T có đặt vấn đề mua đất, tuy nhiên các bên không thỏa thuận được và cũng chưa giao nhận tiền. Anh Q vì bận công việc nên cũng không quan tâm đến đất, trước khi anh chuyển nhượng cho bà Đ thì ba hộ có xây tường bao. Từ khi chuyển nhượng cho bà Đ xong anh không có tranh chấp gì. Nay cũng không đòi hỏi quyền lợi gì trong vụ án này, từ chối tham gia tố tụng.

- Tại biên bản xác minh ngày 21/6/2023 đối với bà Phùng Thị V2 cung cấp:

Thửa đất 177-5 tờ bản đồ 28 tại thôn N, xã V, huyện B có đứng tên anh P2 Công Quyền con trai bà là thửa đất được tách ra từ thửa số177-1 tờ bản đồ số 28 đã được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận số A) 946914 ngày 09/12/2009 đứng tên bà là Phùng Thị V2. Nguồn gốc đất là do gia đình bà được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất không thu tiền sử dụng đất. Gia đình bà V2 đã canh tác trên thửa đất, do không có nhu cầu sử dụng nên bà V2 đã chia tách thành các thửa 177^{-7},177-5 , $177^{-4,}$, 177^{-6} . Việc được công nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo đúng quy định, được chính quyền địa phương đo đạc, bàn giao diện tích trên thực địa. Khi đo đạc bàn giao diện tích, ba hộ ông Phùng Duy T, ông Phùng Đình V, ông Phùng Danh G có quan hệ anh em họ hàng với gia đình bà có tự ý trồng cây trên đất, do cây cối còn nhỏ, gia đình bà cũng không để ý và nể nang nên có sự thỏa thuận để ba hộ tiếp tục trồng cây. Tuy nhiên sau nhiều lần thỏa thuận hòa giải thì ba hộ trên cũng không đồng ý mua bán đất với gia đình bà, cũng không dỡ bỏ công trình, cây cối trên đất. Bà V2 xác định việc được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là đúng, công khai. Đối với phần diện tích tăng thêm đo đạc theo hiện trạng thuộc phần diện tích đất nhà bà V2, bà không có ý kiến hay tranh chấp gì và từ chối tham gia tố tụng.

- Tòa án nhân dân huyện Ba Vì đã tiến hành xác minh tại Ủy ban nhân dân xã V những nội dung liên quan trong vụ án:

+ Tại các biên bản xác minh ngày 18/4/2023, chính quyền địa phương xã V, Cán bộ địa chính xã V và cán bộ tư pháp xã V cho biết: Thửa đất số 177-5, tờ bản đồ 28, diện tích 680m^2 tại xóm N, xã V, B, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 922902 được Sở Tài nguyên và môi trường thành phố H cấp ngày 13/02/2018 đứng tên ông Phùng Công Q, sinh năm 1979, trú tại thôn V, xã V, B, Hà Nội là đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2043, nguồn gốc là nhận chuyển nhượng đất được công nhận quyền sử dụng như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Đến ngày 31/8/2018, ông Phùng Công Q chuyển nhượng cho bà Trương Thị Đ toàn bộ diện tích đất kể trên. Qua kiểm tra tài liệu lưu trữ tại UBND xã V xác định, theo bản đồ 299, thiết lập năm 1987 không ghi tên người sử dụng, là đất trồng cây lâu năm. Vào thời điểm ngày 23/7/2019 Ủy ban nhân dân xã V nhận được đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai đối với thửa đất nêu trên giữa bà Trương Thị Đ với ba hộ dân là ông Phùng Danh G, Phùng Đình V, Phùng Duy T, nội dung tranh chấp ba hộ gia đình đều cho rằng thửa đất đã khai hoang và sử dụng trồng cây nhiều năm. UBND xã V hòa giải không thành và có ra thông báo kết luận hòa giải. Tuy nhiên, kể từ ngày hòa giải năm 2019 cho đến nay thì không nhận được bất cứ đơn thư đề nghị gì giải quyết tranh chấp liên quan đến thửa đất 177-5. Hiện nay, bà Đ đã chuyển nhượng thửa đất cho anh Phùng Bá Â và chị Nguyễn Thị Tú O, bà Đ không có hành vi cản trở gì đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất của anh Â, chị O.

+ Tại biên bản xác minh ngày 08/8/2023 đối với ông Phùng Kim C – Phó Chủ tịch UBND xã V cho biết: Thửa đất số 177-5, tờ bản đồ 28 tại thôn V, xã V, B, Hà Nội có nguồn gốc trước kia là đất quỹ công do UBND xã quản lý, trải qua các thời kỳ quản lý đất đai tại địa phương giữa đại diện chính quyền địa phương và các hộ gia đình bà Phùng Thị V2, ông Phùng Văn Đ1 có thỏa thuận về việc giao nhận thầu khoán đất nông nghiệp và đổi đất nông nghiệp, năm 2009 theo đó bà Phùng Thị

V2 được Nhà nước công nhận quyền sử dụng như giao đất không thu tiền sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 177-1, tờ bản đồ 28 vào năm 2009. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy trình cấp giấy chứng nhận theo quy định pháp luật. Sau đó bà V2 chia tách thửa đất 177-1 thành nhiều thửa đất khác nhau đó có thửa 177-5 đứng tên con trai bà V2 là anh Phùng Công Q, anh Q sau đó chuyển nhượng cho bà Đ. Việc ba hộ gia đình ông G, ông V, ông T đều có quan hệ họ hàng với anh Phùng Công Q, giữa họ có sự thỏa thuận về việc cho mượn diện tích đất để trồng cây, tuy nhiên khi anh Q thực hiện việc chuyển nhượng cho bà Đ thì các bên không thỏa thuận về việc thu hồi công trình, cây cối trên đất nên dẫn tới tranh chấp. Vào năm 2016, U, các bên có thỏa thuận và lập các biên bản làm việc có sự thỏa thuận nhưng sau đó vẫn không tiến hành được, UBND xã V không tiến hành bàn giao diện tích đất nào cho ba hộ gia đình ông G, ông V, ông T và thực tế ba hộ gia đình trên cũng không có bất cứ tài liệu nào liên quan đến thửa đất 177-5. Về sự biến động của thửa đất theo hiện trạng: Phần diện tích S1 (ông V sử dụng) có phần tăng 26,1m^2 về phía đường giao thông xóm Đ; Phần diện tích S2 (ông T sử dụng) có phần tăng 21,4 m^2 về phía đường giao thông xóm Đ; Phần diện tích S3 (ông G sử dụng) có phần tăng 18 m^2 về phía đường giao thông xóm Đ, quan điểm của địa phương đề nghị Tòa án giải quyết vụ án trong phạm vi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, không giải quyết vào phần diện tích đất tăng thêm vì các hộ dân tự ý lấn chiếm sử dụng.

+ *Tại biên bản làm việc ngày 08/8/2023 với Chủ tịch UBND xã V:* Ông Nguyễn Ngọc T6 cho biết: Thửa đất 177-5 là thửa đất được tách ra từ thửa đất 177-1 đứng tên bà Phùng Thị V2, đã được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận năm 2009. Toàn bộ thửa đất có diện tích 4728m^2 nguồn gốc là đất quỹ công do UBND xã quản lý. Đối với ba hộ gia đình ông G, ông V, ông T hiện tại có công trình xây dựng và cây cối trên đất, qua kiểm tra thông tin từ các tổ chức cơ sở xác định ba hộ gia đình trên đã trồng cây trên thửa đất 177-5 từ năm 2000, tuy nhiên ba hộ trên không có giấy tờ gì chứng minh quyền sử dụng đất. Trên bản đồ 299 không ghi tên người sử dụng, là đất trồng cây lâu năm. Nay phát sinh tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, UBND xã V không có quan điểm và đề nghị gì trong vụ án, từ chối tham gia tố tụng.

Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp ngày 21/6/2023 và định giá tài sản tranh chấp ngày 20/7/2023 xác định trên diện tích đất tranh chấp giữa anh Phùng Bá Â, bà Trương Thị Đ thuộc thôn V, xã V, B, Hà Nội có các tài sản gồm:

"I.Tài sản trên đất: Thửa đất 177-5 *hiện được phân thành 3 khu gồm:*

- Tại diện tích đất ông Phùng Danh G đang sử dụng có: Một tường bao xây dựng năm 2016 bằng gạch chỉ và gạch xi cát diện tích 10,56m^2 có giá trị 3.800.227đ; Một tường bao xây gạch xi cát năm 2016 diện tích 9m^2 có giá trị 3.238.830đ; chín cây xoan đường kính 25cm có giá 2.700.000đ; một cây mít đường kính 40cm có giá 1.500.000đ; Một cây mít đường kính 25 cm có giá 800.000đ; Một cây mít đường kính 15cm có giá 300.000đ; hai cây khế đường kính 15cm có giá 400.000đ; hai cây nhãn đường kính 5cm có giá 200.000đ; hai cây đu đủ đường kính 50cm có giá

200.000đ, một cây na đường kính 5cm có giá 100.000đ; sáu khóm chuối có buồng có giá 600.000đ;

- Tại diện tích đất ông Phùng Duy T đang sử dụng có: Một chuồng chăn nuôi xây gạch xi cát, mái lợp P4 xây dựng năm 2016 diện tích 31,4m^2 có giá 8.137.938đ; Một chuồng chăn nuôi xây dựng năm 2016, mái lợp Proximang diện tích 77,7m ^{2} có giá trị 20.137.509đ; Một tường bao xây gạch chỉ năm 2016 diện tích 7,2m^2 có giá 2.591.064đ; Một cây quất hồng bì đường kính 15cm có giá 150.000đ; một giếng khơi sâu 7m xây năm 2016 có giá 7.749.000đ;

- Tại diện tích đất ông Phùng Đình V đang sử dụng có: Một tường bao xây gạch ba vanh năm 2016 diện tích 42m^2 có giá 15.114.540đ; Một tường bao xây gạch ba vanh năm 2016 diện tích 9,6m^2 có giá 3.238.830đ; Một tường bao xây gạch ba vanh năm 2016 diện tích 35m^2 có giá 12.595.450đ; Một tường bao xây gạch ba vanh năm 2016 diện tích 7,2m^2 có giá 2.591.064đ; Năm mươi khóm chuối chưa buồng có giá 2.500.000đ.

II. Tài sản là đất: Giá đất theo giá thị trường tại thời điểm tháng 7/2023 tại thửa đất số 177-5 tờ bản đồ 28, thôn V, xã V, B, Hà Nội: có giá 500.000đ /m ^{2}(giá đất là đất trồng cây lâu năm) tương đương 180.000.000đ/Sào B.

- Bản án sơ thẩm số 101/2023/DS-ST ngày 24/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Phùng Bá Â, chị Nguyễn Thị Tú O đối với bà Trương Thị Đ, ông Phùng Danh G, ông Phùng Duy T, ông Phùng Đình V.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 3665/2021/HĐCN quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 được ký kết giữa anh Phùng Bá Â, chị Nguyễn Thị Tú O và anh Trương Minh T2 (là đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị Đ) ngày 20/10/2021 có hiệu lực.

1.2. Buộc vợ chồng ông Phùng Danh G, bà Đỗ Thị Ú phải giao trả diện tích đất 199,9m2 thuộc thửa đất số 177-5 , tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại Xóm N, xã V, huyện B, Tp Hà Nội cho vợ chồng anh Phùng Bá Â và chị Nguyễn Thị Tú O được giới hạn bởi các điểm 5; 6; 7; 18; 5 *(có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án).* Giao cho anh Â chị O được quyền sở hữu và sử dụng các tài sản trên đất gồm: *Một tường bao xây dựng năm 2016 bằng gạch chỉ và gạch xi cát diện tích 10,56m^2 có giá trị 3.800.227đ; Một tường bao xây gạch xi cát năm 2016 diện tích 9m^2 có giá trị 3.238.830đ; Chín cây xoan đường kính 25cm có giá 2.700.000đ; một cây mít đường kính 40cm có giá 1.500.000đ; Một cây mít đường kính 25 cm có giá 800.000đ; Một cây mít đường kính 15cm có giá 300.000đ; Hai cây khế đường kính 15cm có giá 400.000đ; Hai cây nhãn đường kính 5cm có giá 200.000đ; Hai cây đu đủ đường kính 50cm có giá 200.000đ, Một cây na đường kính 5cm có giá 100.000đ; Sáu khóm chuối có buồng có giá 600.000đ;*

1.3. Buộc vợ chồng ông Phùng Duy T, bà Phùng Thị P phải giao trả diện tích đất 239m^2 thuộc thửa đất số 177-5 , tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại Xóm N, xã V, huyện

B, Tp Hà Nội cho vợ chồng anh Phùng Bá Â và chị Nguyễn Thị Tú O được giới hạn bởi các điểm 7; 8; 15; 17; 18; 7. *(có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án).* Giao cho anh Â chị O được quyền sở hữu và sử dụng các tài sản trên đất gồm : *Một phần chuồng chăn nuôi xây gạch xi cát, mái lợp P4 xây dựng năm 2016 diện tích 13,3m^2 có giá 8.137.938đ; Một chuồng chăn nuôi xây dựng năm 2016, mái lợp Proximang diện tích 77,7m^2 có giá trị 20.137.509đ; Một tường bao xây gạch chỉ năm 2016 diện tích 7,2m^2 có giá 2.591.064đ; Một cây quất hồng bì đường kính 15cm có giá 150.000đ; một giếng khơi sâu 7m xây năm 2016 có giá 7.749.000đ;*

1.4. Buộc vợ chồng ông Phùng Đình V, bà Chu Thị B phải giao trả diện tích đất 224,5m2 thuộc thửa đất số 177-5 , tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại Xóm N, xã V, huyện B, Tp Hà Nội cho vợ chồng anh Phùng Bá Â và chị Nguyễn Thị Tú O được giới hạn bởi các điểm 12; 13; 16; 17; 15; 12 *(có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án).* Giao cho anh Â chị O được quyền sở hữu và sử dụng các tài sản trên đất gồm: *Một tường bao xây gạch ba vanh năm 2016 diện tích 42m^2 có giá 15.114.540đ; Một tường bao xây gạch ba vanh năm 2016 diện tích 9,6m^2 có giá 3.238.830đ; Một tường bao xây gạch ba vanh năm 2016 diện tích 35m^2 có giá 12.595.450đ; Một tường bao xây gạch ba vanh năm 2016 diện tích 7,2m^2 có giá 2.591.064đ; Năm mươi khóm chuối chưa buồng có giá 2.500.000đ.*

Diện tích đất buộc vợ chồng ông Phùng Danh G, bà Đỗ Thị Ú; vợ chồng ông Phùng Duy T, bà Phùng Thị P; vợ chồng ông Phùng Đình V, bà Chu Thị B phải giao trả cho vợ chồng anh Â chị O ở phần mục 1.2, 1.3, 1.4 trên thuộc thửa đất thửa đất số 177-5 , tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại Xóm N, xã V, huyện B, thành phố Hà Nội đã được Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất ngày 13/02/2018 số CI 922902 cho ông P2 Công Quyền và ngày 31/8/2018 được Chi nhánh văn phòng Đ3 đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Trương Thị Đ.

1.5. Anh Â và chị O có trách nhiệm thanh toán giá trị cây cối và tài sản công trình trên đất cho vợ chồng ông Phùng Danh G và bà Phùng Thị Ú1 số tiền 13.839.057đ (Mười ba triệu, tám trăm ba mươi chín nghìn, không trăm năm mươi bảy đồng); Thanh toán cho vợ chồng ông Phùng Duy T và bà Phùng Thị P số tiền 38.765.511đ (Ba mươi tám triệu, bảy trăm sáu mươi lăm nghìn, năm trăm mười một đồng); Thanh toán cho vợ chồng ông Phùng Đình V và bà Chu Thị B số tiền 36.039.884đ (Ba mươi sáu triệu, không trăm ba mươi chín nghìn, tám trăm tám mươi tư đồng).

- Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và anh Â chị O thực hiện xong nghĩa vụ tại phần quyết định của bản án, anh chị có quyền và trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

- Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

Bản án còn xác định nghĩa vụ án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

- *Không đồng ý với bản án sơ thẩm, các bị đơn: ông Phùng Danh G, ông*

Phùng Đình V3, ông Phùng Duy T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm: các bên đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm trình bày. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn đề nghị: giữ nguyên nội dung của bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng; giao toàn bộ tài sản công trình, cây cối trên đất của ba hộ ông G, T, V cho nguyên đơn, nguyên đơn tự nguyện thanh toán giá trị cây cối công trình trên đất theo như Hội đồng định giá đã định giá. Đề nghị tạm giao phần diện tích ba hộ đang sử dụng không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho thửa 177-5 cho nguyên đơn quản lý, sử dụng cho đến khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ông G, đại diện theo ủy quyền của ông T, ông V đề nghị: hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì; không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và anh Â, chị O vì chuyển nhượng khi đang có tranh chấp; đề nghị cho các ông được mua lại quyền sử dụng đất theo biên bản hòa giải năm 2016 của UBND xã V.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà có quan điểm:

- Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa tiến hành phiên tòa đúng quy định.

- Người kháng cáo thực hiện việc kháng cáo trong thời hạn luật định.

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình diễn biến tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông G, ông V, ông T, áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 101/2023/DS-ST ngày 24/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội vì điều tra, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật bởi vì chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi đất đang có tranh chấp, chuyển nhượng tài sản trên đất thuộc về người khác và không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. **Về tố tụng:**

[1.1]. *Về quyền khởi kiện*:

Nguyên đơn khởi kiện các bị đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phùng Bá Â, chị Nguyễn Thị Tú O và bà Trương Thị Đ. Yêu cầu các bị đơn chấm dứt các hành vi cản trở nguyên đơn quản lý, sử dụng thửa đất; buộc các bị đơn dỡ bỏ toàn bộ công trình xây dựng và cây cối trên thửa đất để trả lại thửa đất cho nguyên đơn.

Yêu cầu của nguyên đơn nêu trên là thực hiện quyền yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp theo quy định tại Điều 4 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2]. *Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết*:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Toà án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là đúng quy định pháp luật.

Tranh chấp quyền sử dụng đất tại xóm N, xã V, huyện B, thành phố H; các bị đơn cư trú tại huyện B, thành phố Hà Nội. Toà án nhân dân huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội đã thụ lý giải quyết là đúng quy định về thẩm quyền giải quyết vụ án và loại việc được qui định tại Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

[1.3]. *Về người tham gia tố tụng*:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4]. *Về chứng cứ*:

Tại Biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các hoạt động tố tụng, Toà án cấp sơ thẩm đã công bố các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do các đương sự giao nộp và do Toà án thu thập. Các đương sự có mặt không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ nào khác, không có ý kiến phản đối về các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Do vậy, những tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án mà Toà án sử dụng làm căn cứ giải quyết đủ điều kiện là chứng cứ theo Điều 92, 93 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.5]. *Về kháng cáo*:

Ngày 29/11/2023, ông Phùng Danh G, Phùng Đình V, Phùng Duy T được tống đạt hợp lệ bản án sơ thẩm. Ngày 02/12/2023, các ông Phùng Danh G, Phùng Đình V, Phùng Duy T có đơn kháng cáo và nộp cho Toà án cấp sơ thẩm ngày 04/12/2023; người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó, kháng cáo đảm bảo về chủ thể, hình thức, nội dung và trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về phạm vi kháng cáo, các ông Phùng Danh G, Phùng Đình V, Phùng Duy T kháng cáo toàn bộ bản án và yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm số 101/2023/DS-ST ngày 24/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

[1.6] *Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm*:

Các đương sự đều đã được tống đạt hợp lệ đến tham gia phiên toà. Tại phiên toà, có mặt: đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; bị đơn: ông G và người đại diện theo ủy quyền của ông V, ông T; vắng mặt các đương sự khác không có lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến

hành xét xử vắng mặt đương sự theo khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. ***Xét yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án của người kháng cáo:***

[2.1]. Quyền sử dụng đất đối với thửa đất 177-5:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự giao nộp, cơ quan có thẩm quyền cung cấp có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, có cơ sở xác định:

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất:

- Năm 2000, Ủy ban nhân dân (UBND) xã Vật Lại thu hồi 19.560m^2 đất mượn tại khu đồi Vải Vóc của hộ ông Phùng Văn Đ1 để thực hiện quy hoạch giãn dân.

Trong thời gian chờ thực hiện kế hoạch giãn dân và xây dựng trường mầm non, UBND xã đã tạm giao 19.560m^2 đất cho thôn V quản lý. Hộ ông Đỗ Việt T7 - nguyên trưởng thôn Vật Lại đã cùng hộ ông Phùng Đình V, Phùng Duy T trồng cây tại diện tích đất trên. Còn hộ ông Phùng Danh G thì đã có tài sản trên đất là 02 bụi tre, được trồng từ rất lâu.

- Ngày 01/9/2009, UBND xã ký 2 hợp đồng với hộ bà Phùng Thị V2: Hợp đồng kinh tế số 12/HĐ-UB về việc giao nhận khoán thầu đất nông nghiệp; Hợp đồng đổi đất số 13/HĐ-UB về việc bà V2 đổi 1.662m^2 đất nông nghiệp (đã được nhà nước cấp GCNQSDĐ ngày 28/9/1999, số bìa P678140) sang 4.728m^2 đất vườn đồi.

- Ngày 05/9/2009, UBND xã tiến hành giao 4.728m^2 tại khu đồi V - xóm N cho hộ bà V2. Tại thời điểm giao đất, 03 hộ ông T, V, G vẫn còn tài sản là cây trên đất, đồng thời tiếp tục canh tác, sử dụng trên phần diện tích 680m^2 của thửa đất.

- Tháng 12/2009, UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 946914, thửa đất số 177-1, tờ bản đồ số 28, đất trồng cây lâu năm, diện tích 4.728m^2 cho hộ bà Phùng Thị V2.

- Ngày 13/02/2018, hộ bà Phùng Thị V2 tiến hành chuyển nhượng cho con trai là ông Phùng Công Q diện tích 680m^2 tại vị trí 03 hộ ông T, G, V đang trồng cây, canh tác, sử dụng. Ngày 13/02/2018, ông P2 Công Quyền được Sở T cấp giấy CNQSDĐ số CI 922902, diện tích 680m^2, thửa đất số 177- 5, tờ bản đồ số 28 (tách ra từ thửa đất 177-1)

- Ngày 22/08/2018, ông Q chuyển nhượng thửa đất số 177-5 cho bà Đ. Ngày 31/8/2018 bà Trương Thị Đ được Văn phòng Đ2, chi nhánh B xác nhận trang số 3 về việc chuyển nhượng cho bà Trương Thị Đ.

- Ngày 18/10/2021, bà Trương Thị Đ ủy quyền cho ông Trương Minh T2 theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 16788, quyển số 04/2021/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, thành phố Hà Nội chứng nhận. Ngày 20/10/2021, bà Trương Thị Đ (do ông Trương Minh T2 đại diện theo ủy quyền) chuyển nhượng thửa đất số 177-5 cho ông Phùng Bá Â, bà Nguyễn Thị Tú O theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3665/2021/HĐCN, quyển số 09-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2021 tại Văn phòng C2.

Quá trình giải quyết tại Ủy ban nhân dân xã V:

- Năm 2016, căn cứ nội dung đơn đề nghị của ông Phùng Công Q đề nghị UBND xã giải quyết việc hộ ông Phùng Đình V và hộ ông Phùng Duy T chặt cây trả lại mặt bằng trên diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận đứng tên hộ bà Phùng Thị V2 (mẹ đẻ ông Q).

Ngày 04/01/2016 giữa UBND xã V, lãnh đạo thôn và ông T, ông V, đại diện UBND xã kết luận: Hai hộ nhất trí chặt cây giải phóng mặt bằng thời gian xong trước ngày 10.01.2016; UBND xã có trách nhiệm bàn giao đất cho hai hộ diện tích mỗi hộ là 250m^2, vị trí đất theo quy hoạch của địa phương; UBND xã có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng tách bìa đỏ từ bà V2 sang tên hai hộ, mọi chi phí làm thủ tục tách bìa đỏ hai gia đình phải chịu nộp.

Ngày 11/01/2016 giữa UBND xã V, đại diện hộ gia đình bà V2 (ông Phùng Công Q) đã có biên bản thỏa thuận: gia đình bà V2 nhất trí chuyển đổi 500m^2 đất trong thửa số 177-1, tờ bản đồ số 28 cho 02 hộ gia đình là hộ ông Phùng Đình V và hộ ông Phùng Duy T theo quy hoạch của UBND xã để sử dụng. Gia đình bà V2 sẽ nhận lại 500m^2 đất nông nghiệp đã chuyển đổi năm 2009 hiện nay đang vào khu vực GPMB dự án Sông T. Gia đình bà V2 được nhận toàn bộ số tiền GPMB theo quy định của nhà nước.

Ngày 28/01/2016, UBND xã V và ông G có biên bản làm việc với nội dung: Nguyện vọng của gia đình ông G muốn có 01 suất đất giãn cư tại khu vực L, D, xóm N. Hiện nay gia đình nhà bà V2 (anh Q đang sử dụng lô đất trên. Theo biên bản làm việc giữa UBND xã và gia đình bà V2 thống nhất gia đình bà V2 trả lại 01 phần đất 200m^2 để nhận đền bù GPMB dự án sông T giai đoạn tiếp theo. Mọi kinh phí cho việc giao đất gia đình ông G phải trả theo quy định của UBND thành phố H. Khi nào UBND xã V có thông báo, gia đình ông G phải chấp hành nộp tiền xong thì UBND xã sẽ tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng.

- Năm 2019, sau khi bà Đ nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích của thửa đất 177-5 từ ông Q thì phát sinh tranh chấp với hộ ông V, T, G.

Ngày 06/8/2019, UBND xã tổ chức hòa giải giữa bà Đ với ông V, T, G và ông Q, theo đó, UBND xã đề nghị 03 hộ và bà Đ tiến hành thỏa thuận để đi đến thống nhất về việc ba hộ tiến hành mua lại đất của bà Đ. UBND xã sẽ tiến hành một buổi làm việc tiếp theo để thống nhất giữa các hộ. Nếu không đi được đến thống nhất, UBND xã sẽ tiến hành hoàn thiện hồ sơ gửi cơ quan cấp trên giải quyết.

Tiếp theo các ngày 29/8/2019, 16/9/2019, 17/9/2019, UBND xã tiến hành làm việc với các bên để thực hiện việc mua lại đất nhưng các bên không thống nhất được về giá mua lại đất.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Thửa đất 177-5 có nguồn gốc đất hợp pháp, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Thửa đất 177-5, diện tích 680m^2 đã được Sở Tài nguyên và môi trường thành

phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P2 Công Quyền, số bìa CI 922902. Thửa đất 177-5 được tách ra từ thửa đất số 177-1, tờ bản đồ số 28, diện tích 4.728m^2 số AO 946914 do ông Phùng Công Q nhận chuyển nhượng từ hộ bà Phùng Thị V2.

(Theo hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện thì bà V2 còn chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 177-7 cho ông P2 Công Quyền, thửa đất177-6 cho ông Phùng Danh T8 và bà Phùng Thị P3)

Theo quy định Khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai 2013: *"Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất."*, do đó, bà V2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 177-1 thì có quyền sử dụng đất; ông Q nhận chuyển nhượng hợp pháp quyền sử dụng đất đối với thửa đất 177-5 từ bà V2 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có quyền sử dụng đất đối với thửa đất 177-5.

Trong quá trình tố tụng tại Tòa án sơ thẩm, các ông G, V, T cũng không có yêu cầu về việc xem xét hiệu lực, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà V2, ông Q, bà Đ.

Căn cứ Khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai 2013 thì người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, do đó, ông Q có quyền được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ và bà Đ sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có quyền chuyển nhượng đất cho anh Â, chị O.

- Về quyền sử dụng đất của các hộ ông Phùng Danh G, Phùng Đình V, Phùng Duy T đối với thửa đất 177-5:

Theo Công văn số 76/TB-UBND ngày 07/10/2019 của UBND xã V thì: Năm 2000, trong quá trình chờ thực hiện kế hoạch giãn dân và xây dựng trường mầm non, UBND xã V tạm giao đất cho thôn V quản lý. Các hộ ông Phùng Đình V, Phùng Duy T trồng cây tại diện tích đất trên. Còn hộ ông Phùng Danh G thì đã có sẵn trên đất là 02 bụi tre, được trồng từ rất lâu.

Đến năm 2009, khi UBND xã V giao thửa đất số 177-1, diện tích 4.728 m^2 cho hộ bà V2 quản lý thì trên thửa đất các hộ ông V, G, T vẫn còn cây trồng và tài sản trên đất.

Theo Biên bản làm việc ngày 08/8/2023 với UBND xã V cho biết: qua kiểm tra thông tin từ các tổ chức cơ sở xác định ba hộ gia đình trên đã trồng cây trên thửa đất 177-5 từ năm 2000, tuy nhiên ba hộ trên không có giấy tờ gì chứng minh quyền sử dụng đất. Trên bản đồ 299 cũng không ghi tên người sử dụng, là đất trồng cây lâu năm.

Quá trình hòa giải tại UBND xã V, ông G trình bày nguồn gốc đất do ông G khai hoang từ trước, năm 1990 khi xã giao diện tích đất trên cho ông Phùng Đức T9 để trồng rừng trong thời hạn 30 năm, ông T9 đã nhượng lại cho ông G 400m^2 để sử

dụng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông G trình bày, việc ông T9 cho ông G trồng cây là trên cơ sở việc ông T9 được xã giao đất để trồng rừng và khi sử dụng đất thì ông G phải đóng tiền sử dụng đất cho UBND xã thay cho ông T9 tương ứng với phần ông G được ông T9 cho sử dụng đất. Đến năm 2000, khi xã thu hồi đất để giãn dân và xây dựng trường mầm non thì ông T9 phải trả lại đất trước thời hạn cho UBND xã. Vì vậy, không có việc ông Giao nhận chuyển nhượng đất từ ông T9. Ông G cũng không có tài liệu chứng minh việc nhận chuyển nhượng này.

Ông Q, ông V trình bày diện tích đất các ông đang sử dụng tại thửa đất 177-5 các ông khai hoang từ năm 1999, năm 2001 được UBND xã V giao thầu cho hai ông và ông Đỗ Việt T7, ông T7 là đội trưởng sản xuất đại diện đứng ra ký hợp đồng. Tuy nhiên, theo thông báo số 76/TB-UBND ngày 07/10/2019 của UBND xã V: "Trong thời gian chờ thực hiện kế hoạch giãn dân và xây dựng trường mầm non, UBND xã đã tạm giao 19.560m^2 đất cho thôn V quản lý. Hộ ông Đỗ Việt T7 - nguyên trưởng thôn Vật Lại đã cùng hộ ông Phùng Đình V, Phùng Duy T trồng cây tại diện tích đất trên. Còn hộ ông Phùng Danh G thì đã có tài sản trên đất là 02 bụi tre, được trồng từ rất lâu." Theo các biên bản xác minh tại xã của Tòa án cấp sơ thẩm đều thể hiện: "Ba hộ gia đình đã trồng cây trên thửa đất 177-5 từ năm 2000, tuy nhiên ba hộ trên không có giấy tờ gì chứng minh quyền sử dụng đất" (BL150). Do đó, lời khai của ông T, ông V cho rằng các ông khai hoang đất và được UBND xã V giao thầu đất cho hai ông là không có căn cứ. Hai ông cũng không có tài liệu gì thể việc được UBND xã giao thầu đất hay có hợp đồng giao thầu đất giữa ông Đỗ Việt T7 và hai ông như lời trình bày của hai ông.

Bên cạnh đó, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 177-1, tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại xóm N, xã V, huyện B, thành phố Hà Nội cho hộ bà Phùng Thị V2 vào năm 2009 thì ông Đỗ Việt T7 với vai trò là Trưởng thôn Vật Lại là người chủ trì cuộc họp lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất đối với thửa đất số 177-1; tham gia và ghi biên bản đo đạc, xác định ranh giới, diện tích, thời điểm sử dụng đất đối với thửa đất số 177-1. Điều này thể hiện việc ông T7 đồng ý với nguồn gốc và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho hộ bà Phùng Thị V2.

Đồng thời, trong quá trình giải quyết, các hộ ông Phùng Danh G, Phùng Đình V, Phùng Duy T không xuất trình được các tài liệu, chứng cứ chứng minh có quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất đối với thửa đất 177-5. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông G và đại diện theo ủy quyền của: ông V, ông T cũng thừa nhận nguồn gốc sử dụng đất của ba hộ là do thôn V cho mượn để sử dụng trồng cây ngắn ngày trong thời gian chờ UBND xã sử dụng vào mục đích giãn dân và xây dựng trường mầm non thì sẽ phải trả lại.

Do đó, các hộ ông G, ông V, ông T cho rằng diện tích đất đang tranh chấp là do các hộ tự khai hoang, sử dụng ổn định là không có cơ sở. Vì vậy, không có cơ sở công nhận quyền sử dụng đất của ông G, ông V, ông T đối với thửa đất 177-5.

- Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị Đ và anh Phùng Bá Â, chị Nguyễn Thị Tú O có hình thức và nội dung phù hợp quy định pháp luật,

bởi vì:

Ngày 22/08/2018, ông Q chuyển nhượng thửa đất số 177-5 cho bà Đ. Ngày 31/8/2018, bà Trương Thị Đ được Văn phòng Đ2, chi nhánh B xác nhận trang số 3 về việc chuyển nhượng cho bà Trương Thị Đ. Ngày 18/10/2021, bà Trương Thị Đ ủy quyền cho ông Trương Minh T2 chuyển nhượng thửa đất số 177-5 cho anh Phùng Bá Â, chị Nguyễn Thị Tú O theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3665/2021/HĐCN, quyển số 09-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2021 tại Văn phòng C2.

Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, bên chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng được công chứng theo quy định pháp luật, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng không có tranh chấp.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/10/2021 số công chứng 3665/2021/HĐCN, quyển số 09-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2021 tại Văn phòng C2, bà Trương Thị Đ ủy quyền cho ông Trương Minh T2 chuyển nhượng thửa đất số 177-5 cho ông Phùng Bá Â, bà Nguyễn Thị Tú O: Đối tượng chuyển nhượng: quyền sử dụng đất của thửa đất số 177-5, tờ bản đồ số 28, thôn V, xã V, huyện B, thành phố Hà Nội; mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; thời hạn sử dụng: sử dụng đến ngày 15/10/2043. Giá chuyển nhượng: 25.000.000 đồng. Các bên tham gia chuyển nhượng đã thực hiện việc thanh toán toàn bộ số tiền và bàn giao đất. Hiện nay, các bên không có tranh chấp về việc chuyển nhượng và cùng đề nghị công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không chuyển nhượng tài sản trên đất.

Đối với tài sản trên đất, khi bà Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Q thì bà thấy có một nhà chăn nuôi và một số cây cối trên đất, bà có hỏi anh Q về chủ sở hữu ngôi nhà trên thì anh Q bảo khi nào bà Đ xây dựng thì sẽ yêu cầu người chủ nhà chăn nuôi nói trên chuyển đi, cũng không nói cho bà Đ biết ai là người sở hữu chuồng chăn nuôi đó. Sau đó, bà Đ ủy quyền cho anh Trương Minh T2, anh T2 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Phùng Bá Â và chị Nguyễn Thị Tú O. Anh Â, chị O cũng không biết về tài sản trên đất. Điều này phù hợp với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không chuyển nhượng tài sản trên đất) và lời khai của anh Â, chị O cho rằng khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà Đ thì anh Â và chị O cũng không biết thửa đất có tranh chấp, phía bà Đ và anh T2 cũng cam kết thửa đất không có tranh chấp và khiếu kiện gì. Theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 thì anh Â, chị O là bên nhận chuyển nhượng căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Đ để thực hiện việc chuyển nhượng là người thứ ba ngay tình trong giao dịch này.

Do vậy, có cơ sở xác định anh Â, chị O chỉ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất 177-5, không nhận chuyển nhượng tài sản trên đất. Biên bản bàn giao tài sản gắn liền với đất giữa anh T2 và anh Â, chị O không có hiệu lực.

- Xét kháng cáo của bị đơn cho rằng thửa đất chuyển nhượng đang có tranh

chấp nên không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Theo biên bản làm việc ngày 04/01/2016 và ngày 11/01/2016 giữa UBND xã V, lãnh đạo thôn, đại diện các hộ gia đình trong đó có ông Phùng Công Q và bà Phùng Thị V2 đã thống nhất, hộ ông Phùng Duy T và hộ ông V chặt cây bàn giao diện tích đất cho gia đình bà V2 sử dụng. Bà V2 và ông Q thống nhất bàn giao cho gia đình ông V, ông T mỗi hộ 250m^2 quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, sau đó giữa các bên không thống nhất được về giá, ba hộ không mua lại của anh Q nữa, dẫn đến anh Q chuyển nhượng cho bà Đ.

Điều này cũng phù hợp với nội dung xác minh ngày 08/8/2023 đối với ông Phùng Kim C – Phó Chủ tịch UBND xã Vật Lại là người chủ trì hòa giải năm 2016 thì: Vào năm 2016, U, các bên có thỏa thuận và lập các biên bản làm việc có sự thỏa thuận nhưng sau đó vẫn không tiến hành được, UBND xã V không tiến hành bàn giao diện tích đất nào cho ba hộ gia đình ông G, ông V, ông T và thực tế ba hộ gia đình trên cũng không có bất cứ tài liệu nào liên quan đến thửa đất 177-5 (BL 153).

Năm 2019, sau khi anh Q chuyển nhượng cho bà Đ thì theo đề nghị của bà Đ, UBND xã V tiếp tục hòa giải giữa bà Đ, anh Q, ba hộ dân ông G, ông V, ông T. Theo Biên bản hòa giải ngày 06/8/2019, UBND xã V tổ chức hòa giải giữa bà Đ với ông V, T, G và ông Q, theo đó, UBND xã đề nghị 03 hộ và bà Đ tiến hành thỏa thuận để đi đến thống nhất. UBND xã sẽ tiến hành một buổi làm việc tiếp theo để thống nhất giữa các hộ. Nếu không đi được đến thống nhất, UBND xã sẽ tiến hành hoàn thiện hồ sơ gửi cơ quan cấp trên giải quyết. Ngày 12/8/2019, UBND xã tiếp tục triệu tập hòa giải nhưng không thành do các hộ ông Phùng Đình V, Phùng Danh G, Phùng Duy T vắng mặt. Kể từ ngày hòa giải năm 2019 cho đến nay, UBND xã không nhận được bất cứ đơn thư đề nghị gì giải quyết tranh chấp liên quan đến thửa đất 177-5.

Như vậy, có cơ sở xác định, UBND xã V đã tiến hành hòa giải, các bên có thỏa thuận về việc hộ ông G, ông V, ông T nhận mua lại diện tích đang sử dụng nhưng do không thống nhất được về giá chuyển nhượng nên không thực hiện được. UBND xã V không tiến hành bàn giao diện tích đất nào cho ba hộ gia đình ông G, ông V, ông T và anh Q, bà Đ đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Kể từ năm 2019 cho đến nay thì các bên không có khiếu nại, tranh chấp.

Xét thấy, căn cứ vào nguồn gốc sử dụng đất và sự công nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cả ba hộ ông G, ông V, ông T đều không có quyền sử dụng đất đối với thửa đất 177-5. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất của ba hộ với người có quyền sử dụng đất đã được UBND xã V hòa giải nhiều lần, song các bên đều không thực hiện. Đến trước và tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Đ sang cho vợ chồng anh Â, chị O thì UBND xã không thụ lý, giải quyết tranh chấp giữa các hộ gia đình. Vì vậy, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Đ sang cho vợ chồng anh Â, chị O không có tranh chấp đất đai theo quy định tại khoản 24 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013. Ba hộ gia đình ông G, ông V, ông T không đồng tình với quyền sử dụng đất của người có quyền sử dụng đất chỉ bởi vì ba hộ gia đình muốn mua lại quyền sử dụng theo nội dung các biên bản làm

việc của xã năm 2016, 2019. Trong khi đó, ba hộ gia đình và người có quyền sử dụng đất (được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) không thống nhất được về giá chuyển nhượng và người có quyền sử dụng đất không muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ba hộ. Mặt khác, biên bản làm việc của UBND xã V cũng không phải là văn bản giải quyết tranh chấp đất đai, không có thỏa thuận trực tiếp của các đương sự, không tiến hành được nên không có giá trị bắt buộc thi hành với các bên liên quan. Do đó, cần xem xét sự phản đối với ba hộ đối với việc chuyển nhượng đất là các ý kiến, quan điểm không có căn cứ pháp lý. Nên đây không thể là cơ sở để làm gián đoạn việc định đoạt quyền sử dụng đất của người có quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, kể cả trong trường hợp giữa ba hộ gia đình ông G, V, T có tranh chấp với người có quyền sử dụng đất thì cũng được xem xét giải quyết trong vụ án này. Theo đó, phải căn cứ vào việc ai là người có quyền sử dụng đất thì có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét thấy: Căn cứ quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đăng ký biến động thửa đất số 177-5 nêu trên, các bên tham gia chuyển nhượng gồm: bà V2, anh Q, vợ chồng anh Â, chị O và bà Đ đều không có tranh chấp và đề nghị công nhận hợp đồng. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng anh Â, chị O đã giao và bà Đ đã nhận được toàn bộ số tiền theo thỏa thuận, vợ chồng anh Â, chị O cũng đã được bàn giao quyền sử dụng đất để sử dụng. Giữa vợ chồng anh Â, chị O và bà Đ cũng không có tranh chấp về việc thực hiện hợp đồng. Đến nay, bà Đ vẫn đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và anh Â, chị O có quyền đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Thêm nữa, theo trình bày của vợ chồng anh Â, chị O thì khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà Đ thì anh Â và chị O cũng không biết thửa đất có tranh chấp, phía bà Đ và anh T2 cũng cam kết thửa đất không có tranh chấp và khiếu kiện gì.

Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tự nguyện, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định pháp luật, không vi phạm điều cấm, trái đạo đức xã hội, đảm bảo các điều kiện có hiệu lực chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 188, Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Do đó, hợp đồng có hiệu lực pháp luật và phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với các bên tham gia.

[2.2]. Trả lại diện tích đất đang sử dụng và thanh toán giá trị cây cối, công trình trên thửa đất 177-5.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2021 đối với thửa đất số 177-5 giữa bà Trương Thị Đ cho ông Phùng Bá Â, bà Nguyễn Thị Tú O có hiệu lực pháp luật. Do đó, hộ ông Phùng Danh G, ông Phùng Đình V, ông Phùng Duy T phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với anh Â, chị O và phải trả lại toàn bộ diện tích đất mà ba hộ đang sử dụng cho anh Â, chị O là đúng quy định pháp luật.

Theo kết quả thẩm định đo đạc thực trạng sử dụng đất của Tòa án cấp sơ thẩm: Thửa đất 177-5 hiện nay ba hộ ông G, ông V, ông T đang sử dụng trồng cây và có một số công trình chăn nuôi. Trong đó, diện tích ông G sử dụng là S3 = 218,1m^2; diện tích ông T sử dụng S2 = 256,6m^2; diện tích ông V sử dụng S1 = 260,3m^2. Tại phần diện tích đất hộ Giao đang sử dụng có thể hiện tăng 18m^2, tại phần diện tích đất hộ ông T đang sử dụng có thể hiện tăng 21,4m^2, tại phần diện tích đất ông V sử dụng có thể hiện tăng 26,1m^2, phần diện tích tăng thêm của ba hộ này đều thuộc về phía đường giao thông xóm Đ; riêng hộ ông V còn tăng thêm 9,7m^2 và hộ ông T còn tăng thêm 5,2m^2 phía sau thửa đất. Quan điểm của địa phương đối với phần diện tích tăng thêm về phía đường giao thông xóm thì đề nghị Tòa án chỉ giải quyết vụ án trong phạm vi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, không giải quyết vào phần diện tích đất tăng thêm vì các hộ dân tự ý lấn chiếm sử dụng. Nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ theo hiện trang sử dụng, phạm vi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ xem xét giải quyết trong phạm vi ranh giới thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định.

Tuy nhiên, đề đảm bảo thi hành án, đối với phần diện tích tăng thêm của ba hộ ông G, ông V, ông T đang sử dụng bên ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tiếp giáp về phía đường giao thông xóm và phía sau thửa đất cần tạm giao cho nguyên đơn quản lý, sử dụng cho đến khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm về nội dung này.

Xét đề nghị của nguyên đơn tự nguyện thanh toán trị giá tài sản trên đất của ba hộ theo Hội đồng định giá:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị Đ và anh Phùng Bá Â có hiệu lực pháp luật, do đó, ba hộ ông G, ông V, ông T phải trả lại quyền sử dụng đất mà nguyên đơn nhận chuyển nhượng. Để đảm bảo việc thi hành bản án, quyền và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận sự đề nghị của nguyên đơn tự nguyện thanh toán trị giá tài sản trên đất của ba hộ theo Hội đồng định giá, giao các tài sản cây cối cùng các công trình trên đất của ba hộ cho vợ chồng anh Â được sở hữu và sử dụng, anh Â, chị O sẽ thanh toán giá trị cây cối, công trình xây dựng cho ba hộ ông V, ông T, ông G theo biên bản định giá tài sản tại Tòa án là phù hợp quy định pháp luật. Hội đồng xét xử giữ nguyên nội dung này của cấp sơ thẩm là có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các ông Phùng Danh G, Phùng Đình V, Phùng Duy T.

[3]. Về án phí, chi phí tố tụng:

[3.1] Chi phí tố tụng: Anh Â tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng, không yêu cầu phía bị đơn phải chịu chi phí này (xác nhận anh Â đã nộp). Xét đây là sự tự nguyện của đương sự nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp pháp luật.

[3.2] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Mỗi Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Trong đó, ông G, ông V là người cao tuổi nên được miễn án phí. Bà Đ, ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Do sửa bản án sơ thẩm nên những người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Nhận định của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Áp dụng khoản 3, 9 điều 26, điểm b khoản 1 điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 điều 147, điều 248, điều 271, điều 273, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

- Các Điều: 116, 117, 118, 119, 500, 501, 502, 503 Luật Dân sự năm 2015;

- Điều 3, điều 95, điểm d khoản 1 điều 99, điều 105, khoản 3 điều 167, điều 188 Luật đất đai năm 2013;

- Điều 2 Luật Người cao tuổi;

- Nghị quyết 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.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các ông Phùng Danh G, Phùng Đình V, Phùng Duy T. Sửa bản án sơ thẩm số 101/2023/DS-ST ngày 24/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội, cụ thể:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Phùng Bá Â, chị Nguyễn Thị Tú O đối với bà Trương Thị Đ, ông Phùng Danh G, ông Phùng Duy T, ông Phùng Đình V.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 3665/2021/HĐCN quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 được ký kết giữa anh Phùng Bá Â, chị Nguyễn Thị Tú O và anh Trương Minh T2 (là đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị Đ) ngày 20/10/2021 có hiệu lực.

1.2. Buộc vợ chồng ông Phùng Danh G, bà Đỗ Thị Ú phải giao trả diện tích đất 199,9m^2 thuộc thửa đất số 177-5, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại Xóm N, xã V, huyện B, thành phố Hà Nội cho vợ chồng anh Phùng Bá Â và chị Nguyễn Thị Tú O được giới hạn bởi các điểm 5; 6; 7; 18; 5 *(có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án).*Giao cho anh Phùng Bá Â và chị Nguyễn Thị Tú O được quyền sở hữu và sử dụng các tài sản trên đất gồm: *Một tường bao xây dựng năm 2016 bằng gạch chỉ và gạch xi cát diện tích 10,56m^2 có giá trị 3.800.227đ; Một tường bao xây gạch xi cát năm 2016 diện tích*

9m^2 có giá trị 3.238.830đ; Chín cây xoan đường kính 25cm có giá 2.700.000đ; một cây mít đường kính 40cm có giá 1.500.000đ; Một cây mít đường kính 25 cm có giá 800.000đ; Một cây mít đường kính 15cm có giá 300.000đ; Hai cây khế đường kính 15cm có giá 400.000đ; Hai cây nhãn đường kính 5cm có giá 200.000đ; Hai cây đu đủ đường kính 50cm có giá 200.000đ, Một cây na đường kính 5cm có giá 100.000đ; Sáu khóm chuối có buồng có giá 600.000đ;

1.3. Buộc vợ chồng ông Phùng Duy T, bà Phùng Thị P phải giao trả diện tích đất 239m^2 thuộc thửa đất số 177-5, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại Xóm N, xã V, huyện B, thành phố Hà Nội cho vợ chồng anh Phùng Bá Â và chị Nguyễn Thị Tú O được giới hạn bởi các điểm 7; 8; 15; 17; 18; 7. *(có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án).* Giao cho anh Phùng Bá Â và chị Nguyễn Thị Tú O được quyền sở hữu và sử dụng các tài sản trên đất gồm: *Một phần chuồng chăn nuôi xây gạch xi cát, mái lợp P4 xây dựng năm 2016 diện tích 31,4m^2 có giá 8.137.938đ; Một chuồng chăn nuôi xây dựng năm 2016 , mái lợp Proximang diện tích 77,7m^2 có giá trị 20.137.509đ; Một tường bao xây gạch chỉ năm 2016 diện tích 7,2m^2 có giá 2.591.064đ; Một cây quất hồng bì đường kính 15cm có giá 150.000đ; một giếng khơi sâu 7m xây năm 2016 có giá 7.749.000đ;*

1.4. Buộc vợ chồng ông Phùng Đình V, bà Chu Thị B phải giao trả diện tích đất 224,5m^2 thuộc thửa đất số 177-5, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại Xóm N, xã V, huyện B, thành phố Hà Nội cho vợ chồng anh Phùng Bá Â và chị Nguyễn Thị Tú O được giới hạn bởi các điểm 12; 13; 16; 17; 15; 12 *(có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án).* Giao cho anh Phùng Bá Â và chị Nguyễn Thị Tú O được quyền sở hữu và sử dụng các tài sản trên đất gồm: *Một tường bao xây gạch ba vanh năm 2016 diện tích 42m^2 có giá 15.114.540đ; Một tường bao xây gạch ba vanh năm 2016 diện tích 9,6m^2 có giá 3.238.830đ; Một tường bao xây gạch ba vanh năm 2016 diện tích 35m^2 có giá 12.595.450đ; Một tường bao xây gạch ba vanh năm 2016 diện tích 7,2m^2 có giá 2.591.064đ; Năm mươi khóm chuối chưa buồng có giá 2.500.000đ.*

Diện tích đất buộc vợ chồng ông Phùng Danh G, bà Đỗ Thị Ú; vợ chồng ông Phùng Duy T, bà Phùng Thị P; vợ chồng ông Phùng Đình V, bà Chu Thị B phải giao trả cho anh Phùng Bá Â và chị Nguyễn Thị Tú O ở phần mục 1.2, 1.3, 1.4 trên thuộc thửa đất thửa đất số 177-5, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại Xóm N, xã V, huyện B, thành phố Hà Nội đã được Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất ngày 13/02/2018 số CI 922902 cho ông P2 Công Quyền và ngày 31/8/2018 được Chi nhánh văn phòng Đ3 đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Trương Thị Đ.

1.5. Anh Phùng Bá Â và chị Nguyễn Thị Tú O có trách nhiệm thanh toán giá trị cây cối và tài sản công trình trên đất cho vợ chồng ông Phùng Danh G và bà Phùng Thị Ú1 số tiền 13.839.057đ *(Mười ba triệu, tám trăm ba mươi chín nghìn, không trăm năm mươi bảy đồng)*; Thanh toán cho vợ chồng ông Phùng Duy T và bà Phùng Thị P số tiền 38.765.511đ *(Ba mươi tám triệu, bảy trăm sáu mươi lăm nghìn, năm trăm mười một đồng)*; Thanh toán cho vợ chồng ông Phùng Đình V và bà Chu Thị B số tiền 36.039.884đ *(Ba mươi sáu triệu, không trăm ba mươi chín nghìn, tám trăm tám mươi tư đồng)*.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và anh Â chị O thực hiện xong nghĩa vụ tại phần quyết định của bản án, anh chị có quyền và trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

1.6. Tạm giao cho anh Phùng Bá Â và chị Nguyễn Thị Tú O quản lý, sử dụng phần diện tích đất tăng thêm có địa chỉ tại Xóm N, xã V, huyện B, thành phố Hà Nội bao gồm: 18m^2 được giới hạn bởi các điểm: 4, 5, 18, 3, 4; 21,4m^2 được giới hạn bởi các điểm: 3, 18, 17, 2, 3; 26,1m^2 được giới hạn bởi các điểm: 2, 17, 16, 13, 14, 1, 2; 5,2m^2 được giới hạn bởi các điểm: 8, 9, 10, 15, 8; 9,7m^2 được giới hạn bởi các điểm: 15, 10, 11, 12, 15 cho đến khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trương Thị Đ phải chịu án phí 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Phùng Duy T phải chịu án phí 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho anh Phùng Bá Â, chị Nguyễn Thị Tú O số tiền tạm ứng án phí: 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0060697 ngày 15/12/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Vì.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Phùng Duy T, ông Phùng Đình V, ông Phùng Danh G không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Hoàn trả ông Phùng Duy T số tiền số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm: 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0013863 ngày 04/12/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Vì.

- Hoàn trả cho ông Phùng Đình V số tiền tạm ứng án phí: 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0013864 ngày 04/12/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Vì.

- Hoàn trả cho ông Phùng Danh G số tiền tạm ứng án phí: 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0013865 ngày 04/12/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Vì.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại các Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKS NDTP Hà Nội;
- TAND huyện Ba Vì;
- Chi cục THA DS huyện Ba Vì;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Phí Thành Chung