

Bản án số: 06/2024/DS-PT

Ngày: 05-01-2024

V/v Tranh chấp đòi QSDĐ và tài
sản gắn liền với đất; Hợp đồng
thuê nhà

**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: Bà Nguyễn Thị Lan Anh

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Minh Hoàng

Ông Lê Thanh Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu Hương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên
tòa:** Bà Nguyễn Mai Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 472/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp đòi QSDĐ và tài sản gắn liền với đất; Hợp đồng thuê nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 109/2023/DS-ST ngày 07 và 08 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện TT7, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 629/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh **NBN1**, sinh năm 1986; *Có mặt.*

Chị **NTN2**, sinh năm 1988; *Vắng mặt.*

Trú tại: Đội 1, thôn VT23, xã ĐA10, huyện TT7, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền: Anh **LAD3**, sinh năm 1990; Nơi thường trú: xóm 4, BS24, ĐL25, NA26; Địa chỉ liên hệ: Số 36 ngõ 405 đường NH27, khu G28, thị trấn VĐ29, huyện TT7, thành phố Hà Nội. Theo Giấy ủy quyền ngày 05/9/2023. *Có mặt.*

Bị đơn: Ông **NVH4**, sinh năm 1964; *Có mặt.*

Bà **VTG5**, sinh năm 1963; *Có mặt.*

Trú tại: Đội 1, thôn VT23, xã ĐA10, huyện TT7, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **ĐKH6**, Công ty Luật TNHH 1368. Địa chỉ: P15, dãy 2 TTQĐ 33b PNL30, phường PCT31, quận HK32, thành phố Hà Nội. *Có mặt.*

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. **UBND huyện TT7**, thành phố Hà Nội; *Vắng mặt.*

Địa chỉ: Thị trấn VĐ29, huyện TT7, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông NTC8, Chủ tịch huyện;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà ĐTT9, Cán bộ UBND huyện;

2. **UBND xã ĐA10**, huyện TT7, thành phố Hà Nội; *Xin vắng mặt.*

Địa chỉ: xã ĐA10, huyện TT7, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông NTT11, Chủ tịch xã;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà NMT12, Công chức địa chính xã;

3. Anh **NĐT13**, sinh năm 1987; *Vắng mặt.*

4. Chị **NTG14**, sinh năm 1993; *Vắng mặt.*

Cùng trú tại: Đội 1, xã ĐA10, huyện TT7, thành phố Hà Nội;

5. Anh **NVH15**, sinh năm 1985; *Có mặt.*

6. Chị **NTTH16**, sinh năm 1986; *Vắng mặt.*

7. Cháu **NTT17**, sinh năm 2011;

8. Cháu **NAK18**, sinh năm 2017;

Người đại diện theo pháp luật của cháu T17 và cháu K18: Anh **NVH15**, sinh năm 1985 và chị **NTTH16**, sinh năm 1986;

Cùng trú tại: Đội 1, xã ĐA10, huyện TT7, thành phố Hà Nội;

9. Anh **NVC19**, sinh năm 1987; *Có mặt.*

10. Chị **VTTB20**, sinh năm 1989; *Vắng mặt.*

11. Cháu **NVB21**, sinh năm 2008;

12. Cháu **NBN22**, sinh năm 2010;

Người đại diện theo pháp luật của cháu B21 và cháu N22: Anh **NVC19**, sinh năm 1987 và chị **VTTB20**, sinh năm 1989;

Cùng trú tại: Đội 1, xã ĐA10, huyện TT7, thành phố Hà Nội;

Do có kháng cáo của bị đơn là ông NVH4 và bà VTG5.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Theo đơn khởi kiện, tại các bản tự khai tiếp theo cũng như tại phiên toà, nguyên đơn là anh NBN1 và chị NTN2 thống nhất trình bày:

Anh NBN1 và anh NVH15 (sinh năm 1985, địa chỉ: Đội 1, xã ĐA10, huyện TT7, Hà Nội) có quen biết từ lâu. Năm 2020 anh N1 góp vốn làm ăn cùng anh H15 trong lĩnh vực khai thác quặng sắt để xuất khẩu và kinh doanh mua bán điện thoại. Do việc kinh doanh không ổn định nên anh N1 đã rút vốn không hợp tác làm ăn với anh H15 nữa. Sau khi anh N1 rút hết vốn không hợp tác nữa thì anh H15 có đề nghị vay tiền anh N1 để kinh doanh. Anh N1 đã nhiều lần cho anh H15 vay với số tiền là 2.800.000.000 đồng. Việc anh N1 cho anh H15 vay tiền đều có sự chứng kiến của bố mẹ anh H15 là ông NVH4 và bà VTG5. Anh H15 hứa khoảng 03 tháng sẽ trả hết số tiền nợ này nhưng sau khi hết thời hạn cho vay đã không trả được nợ cho anh N1. Khi anh N1 đòi nợ thì anh H15 nói với anh N1 là anh H15 không có tiền trả nợ cho anh N1 nhưng anh H15 có được

bố mẹ cho căn nhà ở thôn VT23, ĐA10, TT7, Hà Nội. Anh H15 đề nghị chuyển nhượng căn nhà nói trên cho anh N1 với giá 3.500.000.000 đồng để trừ số tiền nợ 2.800.000.000 đồng mà anh H15 vay anh N1, anh N1 phải đưa thêm cho anh H15 700.000.000 đồng. Anh H15 nói với anh N1 là anh có vay của anh NĐT13 số tiền 700.000.000 đồng nên đã sang tên căn nhà nêu trên cho vợ chồng anh NĐT13, chị NTG14. Anh H15 yêu cầu anh N1 phải trả số tiền 700.000.000 đồng để anh H15 trả nợ cho anh T13 thì anh T13 mới làm thủ tục sang tên nhà đất cho anh N1. Anh N1 đã bàn bạc với vợ là chị NTN2. Anh chị đồng ý nhận chuyển nhượng căn nhà nêu trên của anh H15 để trừ nợ. Anh N1 đã thông báo với anh H15 về việc vợ chồng anh đồng ý nhận chuyển nhượng căn nhà để trừ nợ với điều kiện anh H15, anh T13 phải làm thủ tục sang tên nhà đất và bàn giao luôn nhà đất cho vợ chồng anh N1 quản lý, sử dụng. Gia đình anh H15, anh T13 đồng ý làm các thủ tục chuyển nhượng sang tên nhà đất cho anh N1. Tuy nhiên, bố mẹ anh H15 là ông H4, bà G5 có nói với anh N1 do gia đình ông bà chưa sắp xếp được chỗ ở mới nên đề nghị anh N1 cho thuê lại căn nhà để ở với giá 3.000.000 đồng/tháng. Vì chưa có nhu cầu sử dụng nhà đất này và cũng để tạo điều kiện cho gia đình anh H15 nên anh N1 đã đồng ý với đề nghị này của ông H4, bà G5. Sau khi anh H15 trả cho anh T13 số tiền 700.000.000 đồng thì ngày 31/12/2020 vợ chồng anh T13, chị G14 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 88, tờ bản đồ số 35 tại thôn VT23, xã ĐA10, huyện TT7, Hà Nội cho vợ chồng anh. Hợp đồng được Văn phòng công chứng QT33, thành phố Hà Nội công chứng số 4498/2020/HDCN; Quyền số: 09/TP/CC - SCC/HDGD. Cũng trong ngày 31/12/2020, anh N1 và vợ chồng ông H4, bà G5 đã ký hợp đồng thuê lại căn nhà nêu trên với giá 3.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 06 tháng. Đến ngày 21/12/2021 vợ chồng anh N1 đã được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện TT7 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY952342 cho thửa đất nêu trên. Khi hết thời hạn cho thuê nhà anh N1 đã nhiều lần yêu cầu ông H4, bà G5 bàn giao nhà đất trả cho vợ chồng anh nhưng ông H4, bà G5 không thực hiện.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện TT7 giải quyết: Buộc bị đơn ông NVH4 và bà VTG5 trả lại nhà đất là thửa đất số 88, tờ bản đồ số 35 tại thôn VT23, xã ĐA10, huyện TT7, Hà Nội cho nguyên đơn.

Bị đơn ông NVH4 và bà VTG5 thống nhất trình bày:

Ông H4 và bà G5 là bố mẹ đẻ của anh NVH15. Ông H4 chỉ biết là anh NBN1 có làm ăn cùng với Hòa còn làm công việc gì ông bà không nắm được. Ông H4, bà G5 có thửa đất số 152, tờ bản đồ số 04 tại thôn VT23, xã ĐA10, huyện TT7, Hà Nội, diện tích 207,2m². Nguồn gốc thửa đất trên do vợ chồng ông bà được Hợp tác xã xã ĐA10 cấp. Ngày 21/10/2013 ông H4, bà G5 được UBND huyện TT7 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 664896.

Ông H4, bà G5 không biết việc vay tiền giữa anh N1 và anh H15. Ông bà chỉ biết anh H15 vay của anh T13 700.000.000 đồng.

Khoảng năm 2020 anh T13 có nói với ông bà mang sổ đỏ ra Văn phòng công chứng QT33 để anh T13 lên Ngân hàng vay 700.000.000 đồng. Do tin tưởng con cháu nên ông bà có ký vào các giấy tờ mà không biết mình ký vào các giấy tờ gì. Cuối năm 2021 anh N1 đến thông báo với ông bà là anh H15 có vay nợ anh N1 và nếu anh H15 không trả được thì vợ chồng ông bà phải giao trả nhà.

Về hợp đồng thuê nhà giữa anh N1 và vợ chồng ông bà: Ông H4, bà G5 xác nhận chữ ký trong hợp đồng thuê nhà là chữ ký của ông bà. Ông H4, bà G5 chỉ biết ký còn không biết nội dung như thế nào.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vợ chồng ông bà không đồng ý. Việc vay nợ giữa anh H15 và vợ chồng anh N1 thì anh H15 phải có trách nhiệm trả cho anh N1. Ông H4, bà G5 không liên quan đến việc vay nợ của các bên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là:

- Anh NĐT13 trình bày:

Anh T13 và các anh NBN1, NVH15 cùng là bạn bè quen biết nhau. Anh T13 không biết việc làm ăn giữa anh N1 và anh H15.

Anh H15 có vay của vợ chồng anh T13 số tiền 700.000.000 đồng và anh H15 đã thống nhất với bố mẹ ruột là ông H4 và bà G5 đã đồng ý sang tên căn nhà tại thửa đất số 88, tờ bản đồ số 35 tại thôn VT23, xã ĐA10, huyện TT7, Hà Nội cho vợ chồng anh là NĐT13 và NTG14.

Anh H15 yêu cầu anh N1 phải trả số tiền 700.000.000 đồng cho anh T13 thì anh T13 mới làm thủ tục sang tên nhà đất cho anh N1. Vợ chồng anh N1 đã đồng ý trả tiền cho anh T13 để anh T13 chuyển nhượng căn nhà nêu trên của bố mẹ anh H15 cho vợ chồng anh N1.

Anh N1 đã thông báo với anh H15 về việc vợ chồng anh đồng ý nhận chuyển nhượng căn nhà để trừ nợ với điều kiện anh H15, anh T13 phải làm thủ tục sang tên nhà đất và bàn giao luôn nhà đất cho vợ chồng anh N1 quản lý, sử dụng. Gia đình anh H15, vợ chồng anh T13 đồng ý làm các thủ tục chuyển nhượng sang tên nhà đất cho anh N1.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất xong, vợ chồng anh T13 đã bàn giao xong tất cả các thủ tục giấy và nhà đất cho vợ chồng anh N1. Sự việc sau đó như thế nào vợ chồng anh T13 không nắm rõ. Hiện nay vợ chồng anh T13 không còn liên quan, không có quyền lợi nghĩa vụ gì liên quan đến thửa đất số 88, tờ bản đồ số 35 tại thôn VT23, xã ĐA10, huyện TT7, Hà Nội.

Anh T13 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án buộc bị đơn ông NVH4 và bà VTG5 bàn giao trả nhà đất tại thửa đất số 88, tờ bản đồ số 35 tại thôn VT23, xã ĐA10, huyện TT7, Hà Nội cho nguyên đơn.

- Anh NVC19 trình bày:

Anh C19 không biết gì về việc làm ăn giữa anh NBN1 với anh NVH15. Ngày 22/07/2021, anh N1 đến nhà ông H4, bà G5 yêu cầu gia đình trả cho anh N1 số tiền 4.500.000.000 đồng anh N1 giúp đỡ anh H15 trong công việc làm ăn. Do ông H4, bà G5 không hiểu rõ sự việc nên có hẹn anh N1 chờ anh H15 về để làm rõ và giải quyết đồng thời yêu cầu anh N1 cho xem quá trình chuyển tiền của anh N1 và anh H15 thì anh N1 nói khi nào có tiền trả thì mới cho xem. Thời gian sau anh N1 liên tục cho người đe dọa và uy hiếp ông bà H4, bà G5 khiến gia đình phải nhờ chính quyền địa phương can thiệp. Anh C19 có quan điểm đề nghị Tòa án xem xét làm rõ giao dịch giữa anh H15 với anh N1 về việc góp vốn làm ăn và thế chấp sổ đỏ của ông H4, bà G5 cho anh N1 để bảo đảm quyền lợi của gia đình anh.

- UBND huyện TT7 do bà ĐTT9 là người đại diện theo ủy quyền trình bày quan điểm:

Thực hiện Quyết định số 13/2013/QĐ - UB ngày 24/4/2013 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất, đăng ký biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài trên địa bàn thành phố Hà Nội. UBND xã ĐA10 hoàn thiện hồ sơ xin cấp GCNQSD đất của ông NVH4 tại thửa đất số 114, tờ bản đồ số 01, diện tích 207,2m², hồ sơ gồm: Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 01/07/2013; Biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 08/7/2013; Biên bản xác định ranh giới thửa đất ngày 08/7/2013; Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 08/7/2013. UBND xã ĐA10 đã công khai kết quả xét duyệt hồ sơ xin đăng ký quyền sử dụng đất của gia đình ông NVH4, hết thời hạn công khai UBND xã ĐA10 không nhận được bất kỳ đơn thư, kiến nghị nào. Do vậy, UBND xã ĐA10 có Tờ trình về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất cho ông NVH4 và bà VTG5. Ngày 21/10/2013, UBND huyện TT7 đã ban hành Quyết định số 6735/QĐ - UBND về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 01 trường hợp sử dụng đất tại xã ĐA10 - huyện TT7 - TP Hà Nội. Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông NVH4 tại thửa đất số 114, diện tích 207,2m², tờ bản đồ 01 được UBND xã ĐA10, UBND huyện TT7 thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, trong GCNQSD đất cấp cho ông NVH4 lại có 02 phần diện tích gia đình không đề nghị cấp GCNQSD đất, trong hồ sơ thửa đất số 89 - 08/2012/HSKT do Công ty TNHH đo bản đồ Hà Nội lập ngày 28/2/2012 không ghi rõ kích thước các cạnh phần diện tích gia đình không đề nghị cấp GCNQSD đất, chỉ thể hiện kích thước cạnh đối với phần diện tích cấp GCNQSD đất. Nên trong quá trình kiểm tra hiện trạng và cấp GCNQSD đất đã ghi nhầm kích thước các cạnh phía Đông và phía Tây thửa đất theo hồ sơ thửa đất số 89-08/2012/HSKT do Công ty TNHH đo bản đồ Hà Nội lập ngày 28/2/2012. Đối với phần diện tích

phía trước và phía sau thửa đất không cấp Giấy CNQSD đất, hồ sơ địa chính hiện đang do UBND xã ĐA10 quản lý; việc xác định nguồn gốc và quá trình sử dụng đất là trách nhiệm của UBND xã ĐA10. Để có tài liệu, chứng cứ về nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất trên đề nghị Tòa án liên hệ với UBND xã ĐA10 để được cung cấp. Đề nghị UBND xã ĐA10 xác minh làm rõ nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, thời điểm xây dựng công trình; lý do tại thời điểm kê khai cấp Giấy CNQSD đất năm 2013 không cấp Giấy CNQSD đất, đến tại thời điểm hiện nay có đủ điều kiện cấp Giấy CNQSD đất hay phải xử lý vi phạm (nếu có). Ranh giới thửa đất của ông NVH4 và bà VTG5 đang sử dụng ổn định, không có tranh chấp, khiếu kiện, ranh giới sử dụng không có thay đổi kể từ khi cấp Giấy chứng nhận đến nay.

- UBND xã ĐA10, huyện TT7, thành phố Hà Nội do ông NTT11 - Chủ tịch UBND xã đại diện theo pháp luật trình bày:

+ Về nguồn gốc sử dụng đất: Theo hồ sơ địa chính lập theo Chỉ thị 299/TTg: Bản đồ đo đạc theo Chỉ thị 299/TTg: Thuộc tờ bản đồ 01, thửa đất số 114, diện tích 192m². Theo sổ mục kê lập theo Chỉ thị 299/TTg có xác nhận của cơ quan cấp có thẩm quyền thể hiện thửa đất số 114, tờ bản đồ số 01, diện tích 192m², loại đất: thổ cư, chủ sử dụng đất ông NVH4; Bản đồ đo đạc năm 1994: thửa đất số 152, tờ bản đồ số 04, diện tích 162m². Năm 2013, UBND huyện TT7 đã cấp GCNQSD đất số BP 664896, số vào sổ 6735/2013/QĐ-UB CH 00459 đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ số 06, diện tích 207,2m², mục đích sử dụng: đất ở, thời hạn sử dụng: lâu dài, chủ sử dụng ông NVH4 và bà VTG5.

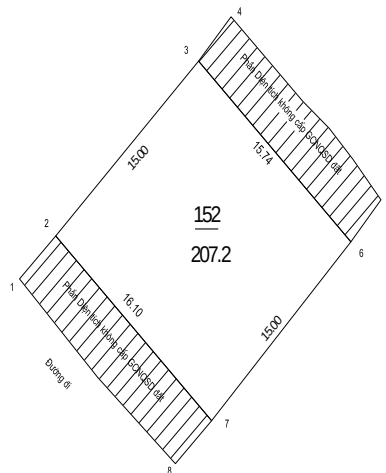
+ Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Thửa đất của ông NVH4 có tên trong sổ mục kê lập theo Chỉ thị 299/TTg thửa đất số 114, tờ bản đồ số 01, diện tích 192m². Thực hiện Quyết định số 13/2013/QĐ - UB ngày 24/4/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất, đăng ký biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài trên địa bàn thành phố Hà Nội; UBND xã ĐA10 hoàn thiện hồ sơ xin cấp đổi GCNQSD đất của ông NVH4 tại thửa đất số 114, tờ bản đồ số 01, diện tích 207,2m², hồ sơ gồm: Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 01/07/2013; Biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 08/7/2013; Biên bản xác định ranh giới thửa đất ngày 08/7/2013; Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 08/7/2013. UBND xã ĐA10 đã công khai kết quả xét duyệt hồ sơ xin đăng ký quyền sử dụng đất của gia đình ông NVH4, hết thời hạn công khai UBND xã ĐA10 không nhận được bất kỳ ý kiến thắc mắc nào. Do vậy, UBND xã ĐA10 có Tờ trình về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất cho ông NVH4 và bà VTG5. Ngày 21/10/2013, UBND huyện TT7 đã ban hành Quyết

định số 6735/QĐ-UBND về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 01 trường hợp sử dụng đất tại xã ĐA10 - huyện TT7 - TP Hà Nội. Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông NVH4 tại thửa đất số 114, diện tích 207,2m², tờ bản đồ 01 được UBND xã ĐA10, UBND huyện TT7 thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, trong GCNQSD đất cấp cho ông NVH4 lại có 02 phần diện tích gia đình không đề nghị cấp GCNQSD đất, trong hồ sơ thửa đất số 89-08/2012/HSKT do Công ty TNHH đo bản đồ Hà Nội lập ngày 28/2/2012 không ghi rõ kích thước các cạnh phần diện tích gia đình không đề nghị cấp GCNQSD đất, chỉ thể hiện kích thước cạnh đối với phần diện tích cấp GCNQSD đất. Nên trong quá trình kiểm tra hiện trạng và cấp GCNQSD đất, tổ công tác đã sơ suất ghi nhầm kích thước các cạnh theo hồ sơ thửa đất số 89 - 08/2012/HSKT do Công ty TNHH đo bản đồ Hà Nội lập ngày 28/2/2012.

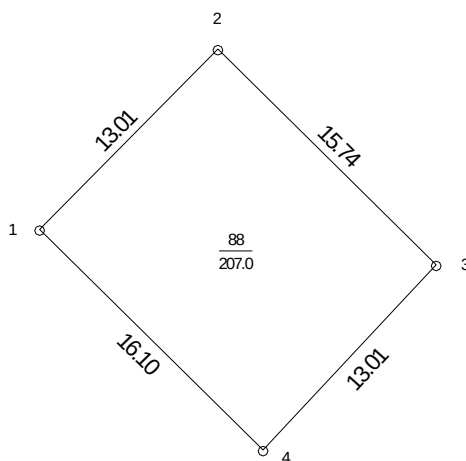
Kích thước cạnh trong GCN cụ thể như sau:



Phần diện tích được giới hạn bởi các điểm 1,2,7,8 và 3,4,5,6 là phần diện tích không cấp GCNQSD đất.

Phần diện tích được giới hạn bởi các điểm 2,3,6,7 là phần diện tích cấp GCNQSD đất diện tích 207,2m²; kích thước cạnh cụ thể như sau: Kích thước cạnh từ điểm 2 đến điểm 3 dài 15.00m; Kích thước cạnh từ điểm 3 đến điểm 6 dài 15.74m; Kích thước cạnh từ điểm 6 đến điểm 7 dài 15.00m; Kích thước cạnh từ điểm 7 đến điểm 2 dài 16.10m.

Kích thước cạnh thực tế theo hiện trạng gia đình đang sử dụng là:



Kích thước cạnh từ điểm 1 đến điểm 2 dài 13.01m; Kích thước cạnh từ điểm 2 đến điểm 3 dài 15.74m; Kích thước cạnh từ điểm 3 đến điểm 4 dài 13.01m; Kích thước cạnh từ điểm 4 đến điểm 1 dài 16.10m.

So sánh kích thước cạnh trên GCN và kích thước cạnh hiện trạng cụ thể như sau: Kích thước cạnh từ điểm 1 đến điểm 2 trên hiện trạng (13.01m) giảm 1,99m so với kích thước cạnh từ điểm 2 đến điểm 3 trên GCNQSD đất (15.00m); Kích thước cạnh từ điểm 3 đến điểm 4 trên hiện trạng (13.01m) giảm 1,99m so với kích thước cạnh từ điểm 6 đến điểm 7 trên GCNQSD đất (15.00m).

Ranh giới thửa đất của ông NVH4 và bà VTG5 đang sử dụng ổn định, không có tranh chấp, khiếu kiện, không lấn chiếm đất công do UBND xã quản lý, đất của hộ gia đình liền kề, ranh giới sử dụng không có thay đổi kể từ khi cấp Giấy chứng nhận đến nay

Quan điểm của UBND xã đối với phần diện tích không đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Đối với phần diện tích không cấp GCNQSD đất giáp với đường đi: Tại thời điểm cấp GCNQSD đất căn cứ theo Quyết định 65/2001/QĐ - UB ngày 29/8/2001 về việc ban hành “Quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, đất ao và vườn liền kề khu dân cư nông thôn trên địa bàn thành phố Hà Nội” Hội đồng cấp GCNQSD đất xã ĐA10 đã họp và thống nhất do khu vực gia đình ông NVH4 đang đề nghị cấp GCNQSD đất giáp đê HV34, thôn VT23 nên để có hành lang bảo vệ đê điều, hội đồng nhất trí cắt lại 3m chân đê không cấp vào GCNQSD đất cho gia đình ông NVH4. Đối với phần diện tích này, UBND xã đề xuất UBND huyện tạo điều kiện cho các hộ gia đình tiếp tục sử dụng đến khi Nhà nước thu hồi.

+ Đối với phần diện tích không đề nghị cấp GCN giáp với thửa đất của gia đình: Phần diện tích này là đất công do UBND xã quản lý.

UBND xã ĐA10 đề nghị Tòa án nhân dân huyện TT7 giải quyết vụ việc theo thẩm quyền và theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Chị NTG14; anh NVH15; chị NTTH16; chị VTTB20: các đương sự đã

được Tòa án triệu tập họp lệ đến tham gia tố tụng nhưng trong quá trình giải quyết vụ án đều vắng mặt không có lý do, không có văn bản gửi Tòa án trình bày quan điểm, ý kiến của mình về việc giải quyết vụ án, không giao nộp tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H4, bà G5 trình bày quan điểm:* Việc ông NVH4, bà VTG5 ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 09/07/2020, số công chứng 1875/2020/HĐCN; Quyền số: 04/TP/CC - SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng QT33, thành phố Hà Nội để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 152, tờ bản đồ số 04 (bản đồ đo đạc năm 1994) địa chỉ tại thôn VT23, xã ĐA10, huyện TT7, Hà Nội cho anh NĐT13 và chị NTG14 là hoàn toàn tự nguyện. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng này là giả cách để đảm bảo cho việc vay nợ số tiền 700.000.000 đồng của anh H15 với anh T13. Trong hợp đồng thỏa thuận về giá trị tài sản chuyển nhượng là 400.000.000 đồng nhưng thực tế ông H4, bà G5 không được nhận số tiền này. Hợp đồng chuyển nhượng này vi phạm quy định tại Điều 122, Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015. Khi anh H15 trả nợ cho anh T13 số tiền 700.000.000 đồng thì anh T13, chị G14 phải chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông H4, bà G5 nhưng không làm như vậy mà lại sang tên cho vợ chồng anh N1, chị N2 là không đúng. Đối với lời khai của anh N1 về việc anh N1 cho anh H15 vay tiền có sự chứng kiến của ông H4, bà G5 là không đúng vì ông bà không biết gì về việc đó. Ông H4, bà G5 ký vào văn bản do anh N1 đưa là để cho anh H15, anh N1 hợp tác làm ăn với nhau chứ ông H4, bà G5 không biết nội dung của văn bản đó là hợp đồng thuê nhà. Tại thời điểm ký kết các văn bản nêu trên thì ông H4, bà G5 đều là những người đã thành niên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện ký kết nhưng mục đích ký kết chỉ để giúp đỡ cho anh H15 làm ăn chứ ông bà không chuyển nhượng nhà đất của mình cho ai, anh H15 vay nợ anh N1 thì có trách nhiệm trả nợ anh N1, ông bà không có nghĩa vụ trả nợ thay anh H15. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh NVH15 trình bày:* Anh và anh NBN1 có hợp tác làm ăn chung với nhau vào đầu năm 2020. Lần thứ nhất anh N1 góp vốn 800.000.000 đồng, sau đó yêu cầu rút vốn và lãi là 1.000.000.000 đồng, anh chấp nhận yêu cầu này của anh N1; Lần thứ hai anh vay anh N1 700.000.000 đồng để trả nợ anh T13; Các lần sau đó anh N1 có chuyển tiền cho anh tổng cộng 1.800.000.000 đồng. Việc chuyển tiền làm ăn, vay nợ giữa anh với anh N1 có khi chuyển khoản, có khi đưa tiền mặt nhưng không có ký nhận, không có ai chứng kiến. Anh xác nhận tính đến ngày 31/12/2020, tổng số tiền anh N1 làm ăn chung và cho anh vay là 3.500.000.000 đồng, sau đó anh N1 đã lấy lãi của anh 02 tháng mỗi tháng 157.000.000 đồng và 01 tháng là 140.000.000 đồng. Anh có gặp và đề nghị trả anh N1 số tiền

3.500.000.000 đồng nhưng anh N1 không chấp nhận mà đòi 5.600.000.000 đồng nên anh không đồng ý.

Anh có quen biết và vay anh NĐT13 số tiền 700.000.000 đồng trong thời hạn 03 tháng và thỏa thuận với anh T13 về việc ông H4, bà G5 là bố mẹ anh sẽ tạm thời ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T13. Ông H4, bà G5 đã làm thủ tục sang tên thửa đất cho anh T13, chị G14. Sau khi hết hạn vay anh T13 đòi tiền thì anh có vay anh N1 để trả nợ cho anh T13, anh chỉ yêu cầu anh T13 giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất cho anh N1 chứ không yêu cầu anh T13 chuyển nhượng sang tên. Việc anh T13, chị G14 chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H4, bà G5 sang cho anh N1, chị N2 là không đúng với yêu cầu của anh.

Anh xác nhận anh có nghĩa vụ trả nợ anh N1 số tiền nợ 3.500.000.000 đồng, còn không đồng ý với yêu cầu của anh N1 đòi anh 5.600.000.000 đồng. Việc ông H4, bà G5 ký vào văn bản anh N1 đưa là theo yêu cầu của anh N1 để ông bà đồng ý cho anh N1 và anh làm ăn với nhau chứ không biết đó là hợp đồng thuê nhà. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi nhà, đất của ông H4, bà G5.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 109/DS-ST ngày 07 và 08/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện TT7, Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh NBN1 và chị NTN2 đối với bị đơn là ông NVH4 và bà VTG5 về việc đòi nhà đất.

2. Xác nhận hợp đồng thuê nhà ký ngày 31/12/2020 giữa anh NBN1 với ông NVH4 và bà VTG5 chấm dứt từ ngày 01/07/2021.

Buộc ông NVH4 và bà VTG5 có nghĩa vụ bàn giao nhà đất tại thửa đất số 152, tờ bản đồ số 4 (bản đồ đo đạc năm 1994) nay là thửa đất số 88, tờ bản đồ 35 (số tờ, số thửa theo bản đồ dự án tổng thể), địa chỉ: thôn VT23, xã ĐA10, huyện TT7, thành phố Hà Nội cho anh NBN1 và chị NTN2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 952342 ngày 28/10/2020. Hiện trạng nhà đất được thể hiện tại sơ đồ kèm theo bản án.

3. Buộc bị đơn là ông NVH4, bà VTG5 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Anh NVH15, chị NTTH16, cháu NTT17 và cháu NAK18 (là các con anh H15, chị H16 do anh H15 đại diện theo pháp luật); Anh NVC19, chị VTTB20, cháu NVB21 và cháu NBN22 (là các con anh C19, chị B20 do anh C19 đại diện theo pháp luật) có nghĩa vụ di dời toàn bộ những tài sản của mình ra khỏi nhà, đất tại thửa đất số 152, tờ bản đồ số 4 (bản đồ đo đạc năm 1994) nay là thửa đất số 88, tờ bản đồ 35 (số tờ, số thửa theo bản đồ dự án tổng thể) có địa chỉ tại thôn VT23, xã ĐA10, huyện TT7, thành phố Hà Nội để bàn giao nhà, đất cho anh NBN1 và chị NTN2.

4. Kiến nghị Ủy ban nhân dân xã ĐA10, huyện TT7, thành phố Hà Nội và Ủy ban nhân dân huyện TT7, thành phố Hà Nội xem xét việc sử dụng đất công

phần diện tích đất tiếp giáp phía trước, phía sau thửa đất số 152, tờ bản đồ số 4 (bản đồ đo đạc năm 1994) nay là thửa đất số 88, tờ bản đồ 35 (số tờ, số thửa theo bản đồ dự án tổng thể) có địa chỉ tại thôn VT23, xã ĐA10, huyện TT7, thành phố Hà Nội của gia đình ông NVH4, bà VTG5 và xử lý theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền Thi hành án.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bị đơn là ông NVH4 và bà VTG5 kháng cáo đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm để xét xử lại đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng của ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày bản luận cứ và đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi các căn cứ sau: Thứ nhất, nguồn gốc tài sản thửa đất số 152, tờ bản đồ số 04, diện tích 207,2m² tại xã ĐA10, huyện TT7, thành phố Hà Nội trong hợp đồng thuê nhà giữa anh N1 và ông H4 là tài sản chung của ông H4, bà G5; Thứ hai, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/7/2020 thực hiện không đúng quy định pháp luật, thực chất là nhằm che giấu cho một giao dịch khác giữa anh T13, chị G14 với anh H15 đảm bảo cho khoản vay 700 triệu đồng của anh H15 đối với anh T13. Ông H4 chỉ đồng ý đứng ra vay và sang tên tạm thời cho anh T13 trong thời gian cho đến khi trả hết nợ thì chuyển nhượng lại cho ông bà nhưng sau đó anh T13 lại chuyển nhượng cho anh N1, chị N2 là không đúng; Thứ ba, khoản vay giữa anh N1 và anh H15 như thế nào thì ông bà H4 G5 không hề biết và cũng không có giấy tờ vay nào thể hiện có sự chứng kiến của ông bà mà ông bà chỉ đồng ý việc chuyển nhượng tạm thời thửa đất để vay số tiền 700 triệu đồng của anh T13 cho anh H15. Đối với Hợp đồng thuê nhà giữa anh N1 và ông H4 ngày 31/12/2020 ông H4, bà G5 xác nhận chữ ký là đúng nhưng ông bà chỉ ký mà không biết nội dung gì và chỉ đến cuối năm 2021, anh N1 đến thông báo cho ông bà nếu anh H15 không trả nợ thì phải giao nhà. Khoản vay giữa anh H15 và anh N1 thì ông bà không được biết và cũng không đồng ý khoản vay này, anh H15 phải có trách nhiệm trả nợ cho anh N1 và ông bà không có nghĩa vụ phải thanh toán mọi khoản vay nợ thay cho anh H15.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh NVH15 giữ nguyên ý kiến như đã trình bày ở cấp sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án và không xuất trình chứng cứ mới.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, thư ký Tòa án và các thẩm phán tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Các đương sự có mặt tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần vẫn vắng mặt tại phiên tòa, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

Đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ về hình thức.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 109 /DS-ST ngày 07 và 08/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện TT7, Hà Nội về cách tuyên và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ kiện, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông NVH4 và bà VTG5 kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo về hình thức là hợp lệ.

Nguyên đơn, bị đơn, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan có mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt tại phiên tòa nhiều lần không có lý do mặc dù đã được Tòa án tổng đạt, triệu tập hợp lệ. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn:

Nguyên đơn anh NBN1 và chị NTN2 căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 88, tờ bản đồ số 35 (số tờ, số thửa theo bản đồ dự án tổng thể) thôn VT23, xã ĐA10 giữa anh NĐT13 và chị NTG14 ký với anh NBN1 và chị NTN2 ngày 31/12/2020, tại Văn phòng công chứng QT33, thành phố Hà Nội, số công chứng 4498/2020/HĐCN; Quyền số: 09/TP/CC-SCC/HĐGD, giao dịch chuyển nhượng giữa các bên đã hoàn thành được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện TT7 xác nhận đăng ký biến động ngày 21/12/2021 và Hợp đồng thuê nhà ký ngày 31/12/2020 giữa ông NVH4 và bà VTG5 với anh NBN1 để yêu cầu ông H4, bà G5 phải trả lại toàn bộ nhà đất nêu trên cho vợ chồng anh.

Ông NVH4 và bà VTG5 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì ông bà cho rằng ông bà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh N1, không thuê nhà của anh N1. Ông bà chỉ tạm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh T13, chị G14 để đảm bảo cho khoản vay 700.000.000 đồng của con trai ông bà là anh H15. Còn việc vay nợ

2.800.000.000 đồng giữa anh H15 và vợ chồng anh N1 thì anh H15 phải có trách nhiệm trả cho anh N1. Ông bà không liên quan đến việc vay nợ của các bên. Ông bà xác nhận vì thiếu hiểu biết và tin tưởng anh N1 nên ông bà có ký vào một văn bản do anh N1 đưa cho nhưng không biết đó là Hợp đồng thuê nhà. Ông H4, bà G5 không có yêu cầu phản tố.

Anh NVH15 cho rằng: Anh và anh NBN1 có hợp tác làm ăn chung với nhau vào đầu năm 2020 và có việc vay mượn. Anh H15 xác nhận tính đến ngày 31/12/2020, tổng số tiền anh N1 làm ăn chung và cho anh H15 vay là 3.500.000.000 đồng, trong đó có số tiền 700.000.000 đồng anh N1 trả thay anh H15 cho anh NĐT13. Sau đó anh N1 đã lấy lãi của anh H15 02 tháng mỗi tháng 157.000.000 đồng và 01 tháng là 140.000.000 đồng. Anh H15 có gặp và đề nghị trả anh N1 số tiền 3.500.000.000 đồng nhưng anh N1 không chấp nhận mà đòi 5.600.000.000 đồng nên anh không đồng ý.

Anh H15 xác nhận có việc ông H4, bà G5 là bố mẹ anh sẽ tạm thời ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T13. Ông H4, bà G5 đã làm thủ tục sang tên thửa đất cho anh T13, chị G14. Sau khi hết hạn vay anh T13 đòi tiền thì anh H15 có vay anh N1 để trả nợ cho anh T13, anh H15 chỉ yêu cầu anh T13 giao sổ đỏ thửa đất cho anh N1 chứ không yêu cầu anh T13 chuyển nhượng sang tên. Việc anh T13, chị G14 chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H4, bà G5 sang cho anh N1, chị N2 là không đúng với yêu cầu của anh H15, anh không đồng ý với yêu cầu của anh N1 đòi anh 5.600.000.000 đồng. Việc ông H4, bà G5 ký vào văn bản anh N1 đưa là theo yêu cầu của anh N1 để ông bà đồng ý cho anh N1, anh H15 làm ăn với nhau chứ không biết đó là hợp đồng thuê nhà. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi nhà, đất của ông H4, bà G5.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Về nguồn gốc đất tranh chấp thấy: Ông NVH4 và bà VTG5 là chủ sử dụng đất thửa đất số 152, tờ bản đồ số 4 (bản đồ đo đạc năm 1994) nay là thửa đất số 88, tờ bản đồ số 35 (số tờ, số thửa theo bản đồ dự án tổng thể), địa chỉ: thôn VT23, xã ĐA10, huyện TT7, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP664896 do UBND huyện TT7 cấp ngày 21/10/2013.

Ngày 09/07/2020, tại Văn phòng công chứng QT33, thành phố Hà Nội, ông NVH4 và bà VTG5 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 152 tờ bản đồ số 4, thôn VT23, xã ĐA10 cho bên nhận chuyển nhượng là anh NĐT13 và chị NTG14. Hợp đồng được Văn phòng công chứng QT33 chứng nhận, số công chứng 1875/2020/HĐCN; Quyền số: 04/TP/CC-SCC/HĐGD. Giao dịch chuyển nhượng giữa các bên đã hoàn thành, anh T13, chị G14 được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 952342 ngày 28/10/2020.

Ngày 31/12/2020, tại Văn phòng công chứng QT33, thành phố Hà Nội, anh NĐT13 và chị NTG14 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 88, tờ bản đồ số 35 (số tờ, số thửa theo bản đồ dự án tổng thể) thôn VT23, xã ĐA10 cho anh NBN1 và chị NTN2. Hợp đồng được Văn phòng công chứng QT33 chứng nhận, số công chứng 4498/2020/HĐCN; Quyền số: 09/TP/CC - SCC/HĐGD. Giao dịch chuyển nhượng giữa các bên đã hoàn thành được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện TT7 xác nhận đăng ký biến động ngày 21/12/2021.

[2.2]. *Xét kháng cáo của ông NVH4 bà VTG5 kháng cáo toàn bộ bản án:* ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì ông bà cho rằng ông bà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh N1, chị N2 và cũng không thuê nhà của anh N1. Ông bà chỉ tạm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh T13 để cho anh H15 là con trai ông bà vay 700.000.000 đồng. Còn việc vay nợ 2.800.000.000 đồng giữa anh H15 và vợ chồng anh N1 thì anh H15 phải có trách nhiệm trả cho anh N1. Ông H4, bà G5 không liên quan đến việc vay nợ của các bên.

Hội đồng xét xử thấy rằng:

** Về việc vay nợ giữa anh NVH15 với anh NĐT13 và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất thửa đất số 152, tờ bản đồ 04 (bản đồ đo đạc năm 1994) tại thôn VT23, xã ĐA10, huyện TT7, Hà Nội từ ông NVH4, bà VTG5 sang tên anh NĐT13, chị NTG14, ý chí của các bên tham gia giao dịch:*

Tại cấp sơ thẩm anh NVH15 và anh NĐT13 có lời khai thống nhất việc anh H15 vay anh T13 số tiền 700.000.000 đồng và yêu cầu ông NVH4, bà VTG5 chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 152, tờ bản đồ 04 (bản đồ đo đạc năm 1994) cho vợ chồng anh NĐT13, chị NTG14. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông H4 và bà G5 thừa nhận ông bà biết việc anh H15 vay anh T13 700.000.000 đồng, thừa nhận việc ông bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T13, chị G14 chứ không có việc ông bà đồng ý cho anh T13 chị G14 chuyển nhượng nhà đất cho anh N1. Lời khai này ông H4 bà G5, anh H15 một lần nữa khẳng định tại phiên toà phúc thẩm là đúng sự thật.

Căn cứ các chứng cứ gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/07/2020, ký giữa bên chuyển nhượng là ông H4, bà G5 với bên nhận chuyển nhượng là anh T13, chị G14 được Văn phòng công chứng QT33 chứng nhận, số công chứng 1875/2020/HĐCN; Quyền số: 04/TP/CC- SCC/HĐGD, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 952342 ngày 28/10/2020 đứng tên anh NĐT13, chị NTG14, có cơ sở xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 152, tờ bản đồ 04 (bản đồ đo đạc năm 1994) giữa ông H4, bà G5 với anh T13, chị G14 là hoàn toàn tự nguyện, trình tự, thủ tục chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện đúng với quy định của pháp luật, quyền sử dụng đất thửa đất số 152, tờ bản đồ số 04 (bản đồ đo đạc năm 1994) được sang tên anh T13, chị G14 đúng pháp luật.

** Về việc hợp tác làm ăn, vay nợ giữa anh NVH15 với anh NBN1 và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 88, tờ bản đồ số 35 (số tờ, số thửa theo bản đồ dự án tổng thể), (là thửa đất số 152, tờ bản đồ 04, bản đồ đo đạc năm 1994) tại thôn VT23, xã ĐA10, huyện TT7, Hà Nội từ anh NĐT13, chị NTG14 sang tên anh NBN1, chị NTN2, ý chí của các bên tham gia giao dịch:*

Anh NVH15 và anh NBN1 xác nhận đến 31/12/2020 anh H15 nợ anh N1 số tiền 3.500.000.000 đồng do anh N1 rút vốn làm ăn và anh H15 vay thêm tiền anh N1. Do đó, có căn cứ xác định anh NVH15 nợ với anh NBN1 số tiền 3.500.000.000 đồng.

Anh T13 khẳng định việc vợ chồng anh T13, chị G14 chuyển nhượng thửa đất số 88, tờ bản đồ 35 (số tờ, số thửa theo bản đồ dự án tổng thể) cho vợ chồng anh N1, chị N2 là theo yêu cầu của anh H15 và chỉ thực hiện việc chuyển nhượng khi nhận được số tiền 700.000.000 đồng anh N1 chuyển để trả nợ anh thay cho anh H15. Bản thân anh H15 cũng thừa nhận anh vay anh N1 700.000.000 đồng để trả nợ anh T13. Lời khai của anh T13 là có căn cứ, phù hợp với lời khai của anh H15 và phù hợp với chứng cứ là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 31/12/2020 giữa bên chuyển nhượng anh T13, chị G14 với bên nhận chuyển nhượng là anh N1, chị N2 tại Văn phòng công chứng QT33 thành phố Hà Nội.

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 31/12/2020 giữa bên chuyển nhượng anh T13, chị G14 với bên nhận chuyển nhượng là anh N1, chị N2 được Văn phòng công chứng QT33 chứng nhận, số công chứng 4498/2020/HĐCN; Quyền số: 09/TP/CC - SCC/HĐGD, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 952342 ngày 28/10/2020 đứng tên anh NĐT13, chị NTG14 được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện TT7 xác nhận đăng ký biến động ngày 21/12/2021, có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T13, chị G14 với anh N1, chị N2 là hoàn toàn tự nguyện, trình tự, thủ tục chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện đúng quy định của pháp luật, quyền sử dụng đất thửa đất số 88, tờ bản đồ 35 (số tờ, số thửa theo bản đồ dự án tổng thể) được sang tên anh N1, chị N2 đúng pháp luật.

Do đó, có cơ sở để xác định việc anh T13, chị G14 chuyển nhượng thửa đất số 88, tờ bản đồ 35 cho vợ chồng anh N1, chị N2 là theo yêu cầu của anh H15. Lời khai của anh H15 về việc anh không yêu cầu anh T13, chị G14 chuyển nhượng nhà đất của bố mẹ anh cho anh N1, chị N2 là không có căn cứ để chấp nhận.

Mặt khác, anh T13 khẳng định trước khi cho anh H15 vay 700.000.000 đồng và trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 88, tờ bản đồ 35 (số tờ, số thửa theo bản đồ dự án tổng thể) từ vợ chồng anh cho vợ chồng anh N1, chị N2 thì anh T13 đều đến thông báo và được sự đồng ý của ông H4, bà G5.

Quá trình giải quyết vụ án, ông H4, bà G5 đã thừa nhận việc ông bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 152, tờ bản đồ 04 cho vợ chồng anh T13, chị G14. Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh T13, chị G14 cho anh N1, chị N2 thì ông H4, bà G5 không biết và không đồng ý, tuy nhiên ông H4, bà G5 thừa nhận chữ ký trong hợp đồng thuê nhà ngày 31/12/2020 do nguyên đơn giao nộp cho Tòa án có nội dung ông bà Hưởng thuê lại diện tích nhà 207,2m² tại thôn VT23, ĐA10, TT7, Hà Nội với giá thuê 3.000.000đồng/tháng thời hạn thuê là 06 tháng đúng là chữ ký của ông ông bà, ông bà cho rằng ông bà ký vào giấy thuê nhà này là do ông bà tin tưởng anh N1 là người làng và có làm ăn với anh H15, cộng với sự kém hiểu biết nên đã ký văn bản mà không đọc kỹ nội dung. Xét thấy: Tại thời điểm ký hợp đồng thuê nhà ngày 31/12/2020 với vợ chồng anh N1, chị N2 thì ông H4, bà G5 là những người đã thành niên, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên phải chịu trách nhiệm đối với chữ ký của mình trong các văn bản mà mình ký kết, buộc phải biết và chịu trách nhiệm về nội dung thỏa thuận trong các văn bản đó. Lời khai của ông H4, bà G5 về việc ông bà ký văn bản do anh N1 đưa nhưng không biết nội dung là không có cơ sở để chấp nhận. Do đó, có căn cứ để xác định ông H4, bà G5 biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất thửa đất số 152, tờ bản đồ 04 (bản đồ đo đạc năm 1994) là thửa đất số 88, tờ bản đồ 35 (số tờ, số thửa theo bản đồ dự án tổng thể) từ anh T13, chị G14 sang cho anh N1, chị N2 và đồng ý với việc chuyển nhượng này để trừ nợ số tiền 2.800.000.000 đồng anh H15 nợ anh N1 và số tiền 700.000.000 đồng anh N1 trả nợ anh T13 thay cho anh H15 nên ông bà mới ký kết hợp đồng thuê nhà với anh N1.

Từ những nhận định nêu trên, thấy rằng lời khai của nguyên đơn là anh N1, chị N2 về việc vợ chồng anh chị thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 152, tờ bản đồ 04 (bản đồ đo đạc năm 1994) nay là thửa đất số 88, tờ bản đồ 35 (số tờ, số thửa theo bản đồ dự án tổng thể) với anh NVH15, ông NVH4, bà VTG5, giá 3.500.000.000 đồng trên cơ sở ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh T13, chị G14 là có căn cứ, phù hợp với lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh NVH15, anh NĐT13 và các tài liệu, chứng cứ như các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà ký ngày 31/12/2020 giữa anh N1 với ông H4, bà G5.

** Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn ông NVH4 và bà VTG5 trả lại nhà đất tại thửa đất số 88, tờ bản đồ số 35 tại thôn VT23, xã ĐA10, huyện TT7, Hà Nội cho nguyên đơn:*

Xét các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 152 tờ bản đồ số 4 (bản đồ đo đạc năm 1994) nay là thửa đất số 88, tờ bản đồ 35 (số tờ, số thửa theo bản đồ dự án tổng thể) có địa chỉ tại thôn VT23, xã ĐA10 từ ông NVH4 và bà VTG5 chuyển nhượng cho anh NĐT13 và chị NTG14, giao dịch từ anh NĐT13, chị NTG14 chuyển nhượng cho anh NBN1 và chị NTN2 đều được

xác lập trên cơ sở ý chí tự nguyện của các bên, trình tự thủ tục sang tên đúng quy định của pháp luật. Những giao dịch này đã hoàn thành, anh T13, chị G14 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 952342 ngày 28/10/2020, anh N1, chị N2 đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Nội - Chi nhánh huyện TT7 xác nhận đăng ký biến động ngày 21/12/2021. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm không có đương sự nào có yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án hủy những giao dịch này.

Tại Điều 194 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Chủ sở hữu có quyền bán, trao đổi, tặng cho, cho vay, để thừa kế, từ bỏ quyền sở hữu, tiêu dùng, tiêu hủy hoặc thực hiện các hình thức định đoạt khác phù hợp với quy định của pháp luật đối với tài sản*”.

Tại khoản 2 Điều 221 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về căn cứ xác lập quyền sở hữu như sau: “*Quyền sở hữu được xác lập đối với tài sản trong trường hợp sau đây:*

1...

2. **Được chuyển quyền sở hữu theo thỏa thuận** hoặc theo bản án, quyết định của Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác.”.

Do đó, cấp sơ thẩm xác định anh N1, chị N2 xác lập quyền sở hữu tài sản đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 152 tờ bản đồ số 4 (bản đồ đo đạc năm 1994) nay là thửa đất số 88, tờ bản đồ 35 (số tờ, số thửa theo bản đồ dự án tổng thể), địa chỉ tại thôn VT23, xã ĐA10 theo thỏa thuận với anh H15, ông H4, bà G5 trên cơ sở ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh T13, chị G14 là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với tài sản gắn liền với đất là nhà ở: Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ đối với nhà đất tranh chấp thể hiện trên thửa đất có 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 45,8m² và một ngôi nhà 03 tầng diện tích 70,6m², nhà tạm mái tôn kích thước 37,3m², nhà tạm mái proximăng diện tích 16,8m². Ông NVH4 trình bày ngôi nhà cấp 4 trên đất do ông xây dựng năm 2009, ngôi nhà 03 tầng trên đất do ông xây dựng năm 2015. Ngoài lời khai của ông H4 ra không có tài liệu, chứng cứ nào khác để xác định nguồn gốc hình thành tài sản gắn liền với đất là nhà ở. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa không có đương sự nào có ý kiến gì đối với nhà ở hình thành trên thửa đất. Như đã phân tích ở trên thì sau khi anh T13, chị G14 sang tên quyền sử dụng đất thửa đất số 88, tờ bản đồ 35 (số tờ, số thửa theo bản đồ dự án tổng thể) cho anh N1, chị N2 thì ông H4, bà G5 đã ký hợp đồng thuê nhà với anh N1, chị N2 thể hiện ý chí của ông bà xác định nhà, đất đã được chuyển giao quyền sở hữu cho anh N1, chị N2 nên anh N1, chị N2 có căn cứ xác lập quyền sở hữu đối với nhà ở trên đất.

Tại Điều 164 Bộ luật Dân sự quy định về biện pháp bảo vệ quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản như sau:

“1. Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền tự bảo vệ, ngăn chặn bất kỳ người nào có hành vi xâm phạm quyền của mình bằng những biện pháp không trái với quy định của pháp luật.

2. Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác buộc người có hành vi xâm phạm quyền phải trả lại tài sản, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại”.

Tại khoản 4 Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về việc trả lại tài sản thuê như sau: *“4. Khi bên thuê chậm trả tài sản thuê thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê trả lại tài sản thuê...”.*

Xét hợp đồng thuê nhà ký ngày 31/12/2020 giữa ông NVH4, bà VTG5 với anh NBN1 có thời hạn 6 tháng từ ngày 31/12/2020 đến nay đã hết thời hạn nên anh N1, chị N2 là chủ sở hữu tài sản đòi lại tài sản cho thuê là có căn cứ để chấp nhận. Anh N1, chị N2 không yêu cầu Tòa án xem xét buộc ông H4 bà G5 phải thanh toán số tiền thuê nhà nên Tòa án không xem xét giải quyết.

- Đối với ý kiến của bị đơn là ông NVH4 và bà VTG5 là không biết gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 152, tờ bản đồ 04 (bản đồ đo đạc năm 1994) nay là thửa đất số 88, tờ bản đồ 35 (số tờ, số thửa theo bản đồ dự án tổng thể) từ vợ chồng anh T13, chị G14 sang cho vợ chồng anh N1, chị N2, việc ông bà ký các giấy tờ chỉ để giúp anh H15 làm ăn nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Anh H15 phải có trách nhiệm trả nợ anh N1, ông bà không liên quan gì đến việc vay nợ của hai bên. Hội đồng xét xử thấy rằng: Như đã phân tích ở trên, ông H4 và bà G5 đã tự nguyện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 152, tờ bản đồ 04 (bản đồ đo đạc năm 1994) cho anh T13, chị G14, tự nguyện ký hợp đồng thuê nhà ngày 31/12/2020 với anh N1 thể hiện ý chí của ông H4, bà G5 biết và đồng ý định đoạt tài sản của mình đồng thời ông bà cũng không có yêu cầu Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và vợ chồng anh T13 nên cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng Công chứng QT33 tham gia tố tụng là phù hợp. Tuy nhiên, giành quyền khởi kiện cho ông bà đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này bằng vụ án khác nếu có yêu cầu.

- Đối với ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh NVH15 là chỉ yêu cầu anh T13, chị G14 đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (khi đó đang đứng tên anh T13, chị G14) cho anh N1 giữ để anh N1 cho anh vay 700.000.000 đồng chứ không yêu cầu anh T13, chị G14 sang tên anh N1, chị N2. Như đã phân tích nêu trên thì ý kiến này của anh H15 là không có cơ sở chấp nhận.

- Đối với quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Như đã phân tích nêu trên thì anh H15, ông H4, bà G5 đã thể hiện ý chí định đoạt tài sản của mình nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ

chấp nhận. Do đó, quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

- Đối với việc sử dụng đất công của gia đình ông NVH4, bà VTG5 thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND xã ĐA10 và UBND huyện TT7 nên kiến nghị UBND xã ĐA10 và UBND huyện TT7 xem xét xử lý việc sử dụng đất công của gia đình ông H4, bà G5 theo quy định của pháp luật đất đai.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông NVH4, bà VTG5, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 109/2023/DS-ST ngày 07 và 08/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện TT7, Hà Nội.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[3] Về án phí:

Ông NVH4 và bà VTG5 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 26, Điều 38; Điều 147; Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

- Điều 164; Điều 194; khoản 2 Điều 221; Khoản 4 Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 166, Điều 167; Điều 168 Bộ Luật đất đai năm 2013

- 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 và danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông NVH4, bà VTG5.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2023/DS-ST ngày 07 và 08/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện huyện TT7, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh NBN1 và chị NTN2 đối với bị đơn là ông NVH4 và bà VTG5 về việc đòi nhà đất.

2.2. Xác nhận hợp đồng thuê nhà ký ngày 31/12/2020 giữa anh NBN1 với ông NVH4 và bà VTG5 chấm dứt từ ngày 01/07/2021.

Buộc ông NVH4 và bà VTG5 có nghĩa vụ bàn giao nhà đất tại thửa đất số 152, tờ bản đồ số 4 (bản đồ đo đạc năm 1994) nay là thửa đất số 88, tờ bản đồ 35 (số tờ, số thửa theo bản đồ dự án tổng thể), địa chỉ: thôn VT23, xã ĐA10, huyện TT7, thành phố Hà Nội cho anh NBN1 và chị NTN2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 952342 ngày 28/10/2020. Hiện trạng nhà đất được thể hiện tại sơ đồ kèm theo bản án.

2.3. Buộc bị đơn là ông NVH4, bà VTG5 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Anh NVH15, chị NTTH16, cháu NTT17 và cháu NAK18 (là các con anh H15, chị H16 do anh H15 đại diện theo pháp luật); Anh NVC19, chị VTTB20, cháu NVB21 và cháu NBN22 (là các con anh C19, chị B20 do anh C19 đại diện theo pháp luật) có nghĩa vụ di dời toàn bộ những tài sản của mình ra khỏi nhà, đất tại thửa đất số 152, tờ bản đồ số 4 (bản đồ đo đạc năm 1994) nay là thửa đất số 88, tờ bản đồ 35 (số tờ, số thửa theo bản đồ dự án tổng thể) có địa chỉ tại thôn VT23, xã ĐA10, huyện TT7, thành phố Hà Nội để bàn giao nhà, đất cho anh NBN1 và chị NTN2.

2.4. Kiến nghị Ủy ban nhân dân xã ĐA10, huyện TT7, thành phố Hà Nội và Ủy ban nhân dân huyện TT7, thành phố Hà Nội xem xét việc sử dụng đất công phần diện tích đất tiếp giáp phía trước, phía sau thửa đất số 152, tờ bản đồ số 4 (bản đồ đo đạc năm 1994) nay là thửa đất số 88, tờ bản đồ 35 (số tờ, số thửa theo bản đồ dự án tổng thể) có địa chỉ tại thôn VT23, xã ĐA10, huyện TT7, thành phố Hà Nội của gia đình ông NVH4, bà VTG5 và xử lý theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Ông NVH4 và bà VTG5 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho anh NBN1, chị NTN2 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện TT7, thành phố Hà Nội theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0063347 ngày 13/02/2023.

- Án phí phúc thẩm: Ông NVH4 và bà VTG5 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được dự phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện TT7, thành phố Hà Nội theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0063955 ngày 10/10/2023.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSNDTPHN;
- TAND huyện TT7;
- Chi cục THADS huyện TT7;
- Lưu VP-HS.

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

Nguyễn Thị Lan Anh

