

Bản án số: 40/2019/DS-PT

Ngày: 25/02/2019

V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Toà án nhân dân thành phố Hà Nội:

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Thuý**

Các Thẩm phán **Ông Vũ Viết Văn**
Bà Đặng Mạnh Cẩm Yến

Thư ký phiên tòa: **Ông Phạm Thái An**

Đại diện VKSND TP Hà Nội: **Bà Dương Thị Xuân Cảnh**

Ngày 25 tháng 02 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 282/2019/TLPT – DS ngày 25 tháng 02 năm 2019 do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS - ST ngày 18/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện SS bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 03/2019/QĐXX - PT ngày 03 tháng 01 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2019/QĐPT - HPT ngày 21/01/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Ông Nguyễn Quang H – Sinh năm 1960; *(Có mặt)*

Địa chỉ: Thôn TH, xã NK, huyện ĐA, TP. Hà Nội.

Bị đơn:

Ông Nguyễn Xuân Đ – Sinh năm 1964 *(Có mặt)*

Địa chỉ: Thôn ĐT, xã MĐ, huyện SS, TP. Hà Nội.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đ:*

Luật sư Lê Đình Chinh - Công ty Luật TNHH 24H - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội *(Có mặt)*

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị V – Sinh năm 1968 *(Vắng mặt)*

2. Anh Nguyễn Xuân Đ – Sinh năm 1992 *(Vắng mặt)*

3. Chị Nguyễn Thu P – Sinh năm 1994 (*Vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: Thôn ĐT, xã MĐ, huyện SS, TP. Hà Nội.

4. Anh Trần P – Sinh năm 1975

5. Ông Trần Phú T – Sinh năm 1939

6. Bà Lưu Thị T – Sinh năm 1947

Cùng địa chỉ: Số 24, Ngách 33/6 phố Lê Thanh Nghị, phường BK, quận HBT, TP. Hà Nội

(*Anh Trần P, ông Trần Phú T, bà Lưu Thị T đều có đơn xin vắng mặt*)

7. Chị Tô Thị Liên H – Sinh năm 1978 (*Xin vắng mặt*)

Địa chỉ: Số 406-A13, phường TXB, quận TX, Hà Nội

8. Bà Nguyễn Thị H – Sinh năm 1963 (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: Thôn TH, xã NK, huyện ĐA, TP. Hà Nội.

9. UBND xã MĐ, huyện SS, Hà Nội (*Xin vắng mặt*)

* Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T – Chủ tịch UBND xã

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Xuân Đ – Là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Theo đơn khởi kiện ngày 15/12/2017 và các lời khai tiếp theo nguyên đơn là ông Nguyễn Quang H trình bày:

Ngày 20/10/2017, ông có nhận chuyển nhượng của anh Trần P thửa đất số 24B, tờ bản đồ số 01 diện tích 302m² có địa chỉ tại thôn ĐT, xã MĐ, huyện SS, Hà Nội. Hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và anh P đã bàn giao đất cho ông. Sau khi nhận đất và kiểm tra lại diện tích thì thấy gia đình ông Nguyễn Xuân Đ xây công trình phụ lấn sang phần đất của ông rộng 0,5m, dài 15m = 7,5m². Ông đã làm đơn đề nghị UBND xã MĐ giải quyết yêu cầu ông Đ phải trả lại phần đất này cho ông nhưng không thành. Nay ông khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết buộc ông Đ trả lại cho ông diện tích 7,5m² đất và phải dỡ bỏ toàn bộ các công trình, cây cối lâm lộc trên phần đất của ông.

Bị đơn là ông Nguyễn Xuân Đ trong bản tự khai ngày 10/01/2018 và các lời khai tiếp theo trình bày:

Năm 1999, ông được thừa kế từ bố mẹ ông 01 mảnh đất thổ cư có diện tích là 2 sào 10 thước Bắc bộ tại thôn ĐT, xã MĐ, huyện SS, TP. Hà Nội. Năm 2003, vợ chồng bán cho ông T ở Hà Nội với diện tích được tính: Chiều rộng là 9m, chiều dài là 26m với giá tiền là 90.000.000 đồng nhưng ông T mới trả cho ông là 40.000.000 đồng và từ đó đến nay ông T không lên nữa. Việc đóng thuế và xây tường bao, đổ đất đều do gia đình ông tiến hành. Ông T tự làm bìa đồ đất lúc nào mà gia đình ông không biết. Tháng 9 năm 2017, có rất nhiều ông chủ tự xưng mang theo dân xã hội đến đe dọa gia đình ông và bắt gia đình ông phải chặt cây, phá công trình trên đất để họ xây

tường nhưng ông không đồng ý. Nay ông H kiện đòi đất đổi với ông thì ông không đồng ý vì ông chưa bao giờ mua bán đất với ông H. Ông chỉ đồng ý trả cho ông H diện tích đất tương đương 40.000.000 đồng mà ông đã nhận của ông T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị V là vợ ông Đ có lời khai đồng ý với ý kiến của ông Đ.

2. Anh Trần P khai: Năm 2003, anh có mua của ông Bùi Văn T thửa đất số 24b, TĐĐ số 1, diện tích 302m² tại thôn ĐT, xã MĐ, huyện SS, TP. Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện SS cấp cho ông T. UBND huyện SS đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho hộ gia đình anh. Ngày 20/10/2017 hộ gia đình anh đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Quang H, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Anh đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã bàn giao mốc giới đất cho ông H. Việc tranh chấp giữa ông H và ông Đ thì anh không có ý kiến gì.

Ông Trần Phú T, bà Lưu Thị T, chị Tô Thị Liên H (là bố, mẹ và vợ anh Trần P, cùng có hộ khẩu với anh P) có lời khai thống nhất với lời khai của anh Trần P và xin vắng mặt tại phiên tòa.

Bà Nguyễn Thị H (vợ ông H) có lời khai thống nhất với lời khai của ông H và xin vắng mặt tại phiên tòa.

Người làm chứng là vợ chồng ông Bùi Văn T- bà Trần Thị L có lời khai xác nhận có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ, bà Vinh thửa đất số 24b, tờ bản đồ 01, diện tích 302m² tại thôn ĐT, xã MĐ, huyện SS vào năm 2003, hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã MĐ. Do thời gian quá lâu nên ông bà không nhớ số tiền, khi đó phía Đông thửa đất có 01 cái ao. Ông bà thanh toán đủ cho ông Đ tiền đất và cả giá trị tường bao. UBND huyện SS đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất này cho vợ chồng ông ngay từ 2003. Sau đó ông bà đã chuyển nhượng lại thửa đất cho anh Trần P nên ông, bà không còn quyền lợi gì đối với diện tích đất này và không có ý kiến gì về việc giải quyết vụ án.

Với nội dung vụ án như trên, bản án số 05/2018/DS - ST ngày 18/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện SS đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang H đối với ông Nguyễn Xuân Đ;

2. Xác nhận 302m² đất thổ cư tại thôn ĐT, xã MĐ, huyện SS, Hà Nội có số thửa 24B, tờ bản đồ số 01 đã được UBND huyện SS cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 801586 ngày 10/12/2003 mang tên hộ ông Trần P và đã có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4848-2017 ngày 20/10/2017 tại Văn phòng công chứng Hai Bà Trưng thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Quang H và bà Nguyễn Thị H.

Ông H, bà H có trách nhiệm làm thủ tục sang tên, trước bạ theo quy định của pháp luật.

Giao cho ông H sở hữu 89,8m² tường bao phía Đông, phía Tây và phía Bắc trị giá 3.016.112 đồng. Buộc ông H thanh toán cho ông Đ, bà Vinh 3.016.112 đồng giá trị tường bao.

Buộc ông Đ, bà Vinh phải phá dỡ, di dời toàn bộ công trình, cây cối lâm lộ còn lại nằm trên diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông H, bà H để trả lại nguyên trạng mặt bằng cho ông H, bà H.

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

Không đồng ý bản án sơ thẩm, ông Đ có đơn kháng cáo: Ông chỉ đồng ý trả lại ông H diện tích đất tương đương số tiền ông đã nhận của ông T là 40.000.000 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, các bên đương sự giữ nguyên ý kiến của mình và không hòa giải được với nhau.

Đối với diện tích đất 4,51m² nằm tại phía Đông thửa đất không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 24B, vẫn là đất công thuộc UBND xã MĐ quản lý. Tại phiên tòa hôm nay, ông H đề nghị được tạm giao quyền sử dụng diện tích đất này và đồng ý thanh toán lại cho gia đình ông Đ theo mức giá 4.500.000đồng/m².

Luật sư Lê Đình Chinh bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đ trình bày bản luận cứ với nội dung:

- Cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự: Do nguyên đơn ông H khởi kiện chỉ yêu cầu ông Đ trả lại ông 7,5m² đất và buộc ông Đ dỡ bỏ công trình, cây cối trên diện tích đất này nhưng bản án sơ thẩm lại quyết định cả vấn đề công nhận quyền sử dụng đất cho ông H đối với 302m² đất thửa số 24B là vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

- Ông T là người liên quan trực tiếp đến việc chuyển nhượng diện tích đất này nên phải được tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Cấp sơ thẩm chỉ đưa ông T tham gia với tư cách là nhân chứng là không đúng, là đưa thiếu người tham gia tố tụng.

- Nhận định và quyết định của bản án mâu thuẫn nhau, bản án sơ thẩm nhận định: Tạm giao cho ông H diện tích đất 27,5m² phía Đông thửa đất nhưng trong phần quyết định của bản án lại không nêu vấn đề này.

- Hồ sơ khởi kiện của ông H chỉ có bản pho to hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình anh Trần P và ông H, không có hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Đ và ông T, giữa ông T và anh Trần P là chưa có tài liệu, chứng cứ kèm theo lẽ ra phải trả lại đơn khởi kiện cho ông H nhưng Tòa cấp sơ thẩm vẫn thụ lý đơn khởi kiện của ông H là không đúng tố tụng.

- Do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng như trên nên căn cứ Điều 308 khoản 3 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Đ, hủy

bản án sơ thẩm số 05/2018/DS – ST ngày 18/09/2018 của Tòa án nhân dân huyện SS, giao vụ án về Tòa án huyện SS xét xử sơ thẩm lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

* Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng và đầy đủ các bước tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay chấp hành tương đối tốt quyền và nghĩa vụ tố tụng được pháp luật quy định.

- Đơn kháng cáo của ông Đ làm trong thời hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đầy đủ nên về hình thức được coi là hợp lệ.

* Về đường lối giải quyết vụ án: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện Kiểm sát Hà Nội đề nghị:

- Có căn cứ xác định 302m² đất thửa 24B, tờ bản đồ số 01, thôn ĐT, xã MĐ, Sóc Sơn, Hà Nội là của ông H mua lại của hộ gia đình anh Trần P. Tuy nhiên về diện tích 4,51m² đất lưu không phía cống thoát nước của thôn (phía Đông thửa đất) không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 24B và thuộc đất công do UBND xã MĐ quản lý và ông Đ có công sức tôn tạo, UBND xã MĐ đồng ý tạm giao cho ông H quản lý sử dụng. Tại phiên tòa hôm nay, ông H cũng đồng ý thanh toán cho ông Đ giá trị công tôn tạo của gia đình ông Đ đối với phần đất công này theo giá trị đất ở theo biên bản định giá ngày 15/5/2018.

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Sửa án sơ thẩm, tạm giao cho ông H quản lý, sử dụng diện tích đất công này cho đến khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền và buộc ông H phải thanh toán trả ông Đ công tôn tạo diện tích đất này theo đơn giá đất tại biên bản định giá ngày 15/5/2018; các phần quyết định của bản án sơ thẩm giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ được kiểm tra công khai tại phiên tòa, sau khi nghe các đương sự, Luật sư tranh luận, sau khi nghe đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội, Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội nhận định:

Về người tham gia tố tụng: Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và hồ sơ kỹ thuật thửa đất thì trong tổng số diện tích đất tranh chấp có 302m² đất thửa 24 b tờ bản đồ số 1 thôn ĐT, xã MĐ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình anh Trần P và 4,51m² đất phía Đông thửa đất (nằm trong tường bao phía Đông) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, vẫn là đất công do UBND xã MĐ quản lý. Do đó, cần đưa UBND xã MĐ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đại diện UBND xã MĐ đề nghị không cần thiết tham gia vụ án lại từ giai đoạn sơ thẩm mà đề nghị được tham gia ngay tại cấp phúc thẩm. Xét thấy, đề nghị này của UBND xã MĐ là phù hợp quy định của pháp luật và việc UBND xã MĐ tham gia vụ án ngay tại cấp phúc thẩm cũng không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của UBND xã MĐ nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị này của UBND xã MĐ, đưa UBND xã MĐ tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung:

Nhận thấy: Nguồn gốc đất đang tranh chấp là nằm trong tổng diện tích đất thừa số 24, tờ bản đồ số 01 do cha, ông của ông Đ để lại cho vợ chồng ông Đ sử dụng. Ngày 16/6/2003, ông Đ đã chuyển nhượng cho ông Bùi Văn T một phần diện tích là 302,5 m² đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ và ông T được lập thành 02 văn bản: 01 văn bản viết tay là *“Đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư”* đề ngày 16/6/2003, được UBND xã MĐ xác nhận ngày 16/6/2003; 01 văn bản đánh máy là *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* lập cùng ngày 16/6/2003 tại UBND xã MĐ, có chứng thực của UBND xã MĐ cùng ngày 16/6/2003 và xác nhận của cơ quan địa chính cấp huyện (Phòng địa chính, nhà đất và đô thị huyện SS) ngày 17/6/2003. Vợ chồng ông Đ bà Vinh và ông T đều đã ký vào 02 văn bản này.

Trong *“Đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư”* không ghi số tiền chuyển nhượng, thời gian bàn giao đất, nhận tiền mà chỉ ghi phần đất chuyển nhượng có từ cận:

Phía Đông giáp đường lớn của thôn là 11m.

Phía Nam giáp đất còn lại của gia đình là 27,5m.

Phía Bắc giáp đường tiểu ngõ thôn là 27,5m.

Phía Tây giáp đất còn lại của gia đình là 11m.

Trong *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* ghi diện tích đất chuyển nhượng là 302,5m², thuộc tờ bản đồ số 01, số thửa 24B, giá chuyển nhượng là 8.500.000 đồng nhưng không ghi rõ thời gian thanh toán, phương thức thanh toán nhưng có đoạn ghi: *“bên nhận chuyển nhượng phải trả đủ tiền, đúng thời điểm và đúng phương thức thanh toán đã cam kết”*; *“bên chuyển nhượng phải chuyển giao đủ diện tích, đúng hiện trạng và các giấy tờ liên quan đến thửa đất chuyển nhượng và các tài sản kèm theo cho bên nhận chuyển nhượng khi hợp đồng này có hiệu lực”*. Ông Đ khai số tiền hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 90.000.000 đồng, ông T mới đưa cho ông số tiền 40.000.000 đồng nhưng ông Đ không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho lời khai của ông; phía ông T khai đã trả đủ tiền cho ông Đ nhưng cũng không đưa ra tài liệu, chứng cứ về việc hai bên đã giao nhận tiền đủ cho nhau và ông T khai do lâu ngày nên không nhớ số tiền chuyển nhượng là bao nhiêu.

Ngày 20/6/2003, ông Bùi Văn T đã được UBND huyện SS cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất 302m² thửa số 24B, tờ bản đồ số 01.

Ngày 26/11/2003, ông T lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích 302m² đất cho anh Trần P và ngày 10/12/2003 UBND huyện SS đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình anh P.

Ngày 20/10/2017 hộ gia đình anh P đã lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên cho ông Nguyễn Quang H tại Văn phòng công chứng Hai Bà Trưng.

Xét thấy: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng 302m² đất thửa 24B này giữa vợ chồng ông T với anh P và giữa hộ gia đình anh P với ông H các bên đều xác nhận không có tranh chấp; việc chuyển nhượng đều có công chứng, chứng thực hợp lệ. Vợ chồng ông T và hộ gia đình anh P đều xác định không còn quyền lợi gì đối với diện tích đất này nữa.

Ông Đ cho rằng vợ chồng ông không ký vào 02 văn bản về việc bán đất cho ông T ngày 16/6/2003 và có đơn đề nghị được giám định chữ ký và chữ viết của vợ chồng ông trong “*đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ngày 16/6/2003 và trong “*hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ngày 16/6/2003. Tại kết luận giám định số 144/C54-P5 ngày 21/6/2018 của Viện khoa học hình sự- Bộ Công an đã kết luận: Chữ ký “Vinh” và chữ viết “Nguyễn Thị V” dưới mục “Đại diện bên chuyển nhượng” trong đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2003 và các mẫu so sánh *do cùng một người ký và viết ra*. Chữ ký “Đăng” và chữ viết “Nguyễn Xuân Đ” dưới mục “Đại diện bên chuyển nhượng” trên mẫu cần giám định là đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất; dưới mục “Đại diện bên chuyển nhượng QSDĐ” trên mẫu cần giám định là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các mẫu so sánh là *do cùng một người viết ra*.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Đ đề nghị Tòa án tái giám định chữ ký của vợ chồng ông trong 02 văn bản trên nhưng không đưa ra được căn cứ cho rằng kết luận giám định số 144/C54-P5 ngày 21/6/2018 của Viện khoa học hình sự- Bộ công an là không khách quan, có vi phạm pháp luật. Do đó, yêu cầu giám định lại của ông Đ không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình, trong đó quy định: “*Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu.*”

Khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “*Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này*

không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều này, nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại”.

Ông T đã được UBND huyện SS cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 302m² đất thửa 24B tờ bản đồ số 1 thôn ĐT từ ngày 20/6/2003. Ông Đ đã biết việc ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất này từ năm 2003-2004 nhưng ông cũng không có khiếu nại hay khởi kiện về quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T của UBND huyện SS. Sau khi anh P nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này của vợ chồng ông T và hộ gia đình anh P đã được UBND huyện SS cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, anh P đã thực hiện việc đóng thuế và truy nộp đóng thuế đất từ 2004 cho đến năm 2017. Do đó, ông H được coi là ngay tình khi nhận chuyển nhượng 302m² đất thửa đất số 24B TĐĐ số 1 thôn ĐT với hộ gia đình anh P nên ông Đ không có quyền đòi lại một phần hoặc toàn bộ phần diện tích đất mà vợ chồng ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T và ông T đã được cấp giấy chứng nhận và chuyển nhượng lại cho người khác. Việc ông H kiện đòi ông Đ phải thực hiện việc bàn giao toàn bộ diện tích 302m² đất thửa 24B tờ bản đồ số 1 thôn ĐT cho ông là có căn cứ chấp nhận. Ông Đ bà Vinh phải có nghĩa vụ bàn giao đủ diện tích 302m² đất thửa đất số 24B TĐĐ số 01 thôn ĐT cho ông H theo đúng diện tích đất mà vợ chồng ông bà đã lập hợp đồng bán cho ông T và ông T đã được cấp giấy chứng nhận. Nếu ông Đ bà Vinh có tranh chấp với ông T về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên thì ông Đ, bà Vinh có quyền khởi kiện đối với ông T bằng một vụ án dân sự khác về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đối với các bức tường bao trên phần đất tranh chấp được ông Đ xây dựng sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T không nằm trong hợp đồng mua bán đất ngày 16/6/2003 với ông T, Hội đồng xét xử thấy cần giao cho ông H được quyền sở hữu, sử dụng trên cơ sở ông H phải có trách nhiệm thanh toán lại giá trị các bức tường bao này cho ông Đ như bản án sơ thẩm quyết định là có căn cứ. Nhà bán mái lợp firoxi-măng diện tích 23,1m², mái vẩy khung sắt thép, lợp firoxi-măng diện tích 25,8m² và cây cối trên diện tích đất tranh chấp do gia đình ông Đ xây dựng và trồng sau khi ông Đ bán đất cho ông T thì ông Đ phải có trách nhiệm di dời để trả lại mặt bằng đất cho gia đình ông H sử dụng.

Đối với phần đất 4,51m² nằm trong bức tường bao phía Đông thửa đất (giáp công thoát nước của thôn) do gia đình ông Đ có công tôn tạo, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND xã MĐ đồng ý tạm giao cho gia đình ông H sử dụng nên ông H phải có trách nhiệm thanh toán lại giá trị công sức tôn tạo cho ông Đ. Tại phiên tòa hôm nay, ông H đồng ý thanh toán theo mức giá 4.500.000 đồng/m²

nên ông H phải thanh toán công sức cho ông Đ là: $4.500.000 \text{ đồng/m}^2 \times 4,51 \text{m}^2 = 20.295.000 \text{ đồng}$.

Tổng cộng, ông H phải thanh toán cho ông Đ, bà Vinh số tiền là $20.295.000 \text{ đồng} + 3.016.112 \text{ đồng} = 23.311.112 \text{ đồng}$

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa hôm nay phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Về án phí DSST: Do yêu cầu khởi kiện của ông H được chấp nhận, nên ông Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng;

Ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối số tiền mà ông phải thanh toán cho ông Đ bà Vinh là $23.311.112 \text{ đồng} \times 5\% = 1.165.556 \text{ đồng}$

Về án phí DSPT: Do yêu cầu kháng cáo của ông Đ được chấp nhận một phần nên ông Đ không phải chịu án phí DSPT, ông được hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật TTDS;

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 05/2018/DS – ST ngày 18/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện SS và xử cụ thể như sau:

Áp dụng Khoản 2; 3 Điều 133 và Điều 688, 689 Bộ luật Dân sự năm 2015, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang H với ông Nguyễn Xuân Đ;

1.1. Xác nhận ông Nguyễn Quang H và bà Nguyễn Thị H nhận quyền sử dụng 302m^2 đất ở tại thửa đất số 24B, tờ bản đồ số 01 thôn ĐT, xã MĐ, huyện SS, Hà Nội đứng tên chủ sử dụng là hộ ông Trần P (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 801586 ngày 10/12/2003 do UBND huyện SS cấp) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/10/2017 tại Văn phòng công chứng Hai Bà Trưng, số công chứng 4848-2017, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD .

1.2. Buộc ông Nguyễn Xuân Đ, bà Nguyễn Thị V phải phá dỡ, di dời công trình nhà bán mái lợp firoxi-măng diện tích $23,1 \text{m}^2$, mái vẩy khung sắt thép, lợp firoxi-măng diện tích $25,8 \text{m}^2$ và các cây cối lâm lộc nằm trên diện tích đất 302m^2 tại thửa số 24B, tờ bản đồ số 01, thôn ĐT, xã MĐ, huyện SS, Hà Nội để trả lại mặt bằng cho ông Nguyễn Quang H và bà Nguyễn Thị H.

1.3 Ông Nguyễn Quang H có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng diện tích 302m^2 tại thửa đất số 24B, tờ bản đồ số 01, thôn ĐT, xã MĐ, huyện SS, Hà Nội theo quy định của pháp luật.

1.4. Giao cho ông Nguyễn Quang H được sở hữu 89,2m² tường bao phía Đông, phía Tây và phía Bắc thửa đất số 24B, tờ bản đồ số 01, thôn ĐT, xã MĐ, huyện SS, Hà Nội. Ông Nguyễn Quang H có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Xuân Đ bà Nguyễn Thị V giá trị các bức tường bao này là: 3.016.112 đồng (Ba triệu, không trăm mười sáu nghìn, một trăm mười hai đồng).

2. Tạm giao cho ông Nguyễn Quang H sử dụng diện tích đất 4,51m² (0,41 m x 11m) ở phía Đông thửa đất (có sơ đồ kèm theo) cho đến khi có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; ông H phải có trách nhiệm thanh toán công sức tôn tạo cho ông Nguyễn Xuân Đ bà Nguyễn Thị V số tiền là 20.295.000 đồng (Hai mươi triệu, hai trăm chín mươi lăm ngàn đồng).

Tổng cộng, ông Nguyễn Quang H phải thanh toán cho ông Nguyễn Xuân Đ bà Nguyễn Thị V số tiền là: 23.311.112 đồng (Hai mươi ba triệu, ba trăm mười một ngàn, một trăm mười hai đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Nguyễn Xuân Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm;

3.2. Ông Nguyễn Quang H phải chịu 1.165.556 đồng (Một triệu, một trăm sáu mươi lăm ngàn, năm trăm năm mươi sáu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, ông được trừ vào số tiền 843.000 đồng tạm ứng án phí ông đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện SS theo BL số : 820 ngày 10/01/2018, ông còn phải nộp tiếp 322.556 đồng (Ba trăm hai mươi hai ngàn, năm trăm năm mươi sáu đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Xuân Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông được hoàn lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí ông đã nộp tại BL số AC/2015/0001387 ngày 01/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện SS.

5. Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án không tự nguyện thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì phải chịu mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND huyện SS;
- Chi cục THADS huyện SS;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thúy