

Bản án số: 375 /2020/DS-PT

Ngày: 22 - 9 - 2020

*V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất;
Yêu cầu công nhận giao dịch đổi quyền sử
dụng đất; Yêu cầu hủy một phần giao dịch
chuyển nhượng nhà và 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 Mai Tiến Dũng.

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Liên Anh

Bà Nguyễn Thị Lan Anh

- 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 Thị Ngọc Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 151/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2020 về Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận giao dịch đổi quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy một phần giao dịch chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận HM4, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 358/2020/QĐ-PT ngày 30 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **NVS1**, sinh năm 1959; (có mặt), **bà LTP2**, sinh năm 1960; (vắng mặt). Địa chỉ: Số 9, ngõ 115, phố DC3, phường TL3, quận HM4, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phượng: Ông **TQC5**, sinh năm 1972. Địa chỉ: Số 14, ngõ 683, đường NK6, phường TT7, quận HM4, Hà Nội (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/06/2019); (có mặt).

Bị đơn: Ông **CQD8**, sinh năm 1954; (có mặt), **bà NTD9**, sinh năm 1956; (vắng mặt). Địa chỉ: Số 17, ngõ 115, phố DC3, phường TL3, quận HM4, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Định, bà Đáp: Ông **PTT10**- sinh năm 1977. Địa chỉ: Tầng 1 nhà C DL111, phường HVT12, quận HM4, thành phố Hà Nội. (Theo văn bản ủy quyền ngày 01/11/2019); (có mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. **Ông PHT13** - sinh năm 1956. Địa chỉ: Số 15, ngõ 115, phố DC3, phường TL3, quận HM4, Hà Nội; (có mặt).

2. **Chị PHG14**, sinh năm 1979; (có mặt). Địa chỉ: Phòng 16, tầng 12B, tòa Bắc 1, khu đô thị TC15, MK16, Hà Nội.

3. **Anh PTT17**, sinh năm 1981. Địa chỉ: Số 11, ngõ 115, phố DC3, phường TL3, quận HM4, Hà Nội; (có mặt).

4. **Ông NVU18**- sinh năm 1945; (vắng mặt).

5. **Bà GTQ19** - sinh năm 1947. Cùng địa chỉ:: Số 33, ngõ 337 phố DC3, phường DC3, quận HM4, Hà Nội; (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Uy: Anh **NDT20**, sinh năm 1974. Địa chỉ: 33 ngõ 337, tổ 17, phường DC3, quận HM4, Hà Nội. (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/11/2019); (có mặt).

6. Anh **CQT21**, sinh năm 1982; (vắng mặt).

7. Chị **LTH22**, sinh năm 1983; (vắng mặt).

8. Anh **CQM23**, sinh năm 1985; (vắng mặt).

9. Chị **VTV24**, sinh năm 1991; (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 17, ngõ 115, phố DC3, phường TL3, HM4, Hà Nội.

10. Ông **LVL25**, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số 6, ngách 24/99, phố KD26, phường GB27, quận HM4, Hà Nội; (vắng mặt).

Do có kháng cáo của nguyên đơn là ông NVS1 và bà LTP2.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Trong đơn khởi kiện ngày 02 tháng 06 năm 2015 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông NVS1, bà LTP2 và người đại diện theo ủy quyền của bà Phụng thống nhất trình bày:

Tháng 3/1992, ông bà nhận chuyển nhượng của ông NVU18 diện tích đất khoảng hơn 600 m² tại xóm Cột Đá, xã TL3, huyện TT7, Hà Nội (nay là số 9, ngõ 115, phố DC3, phường TL3, quận HM4, Hà Nội) có ranh giới cụ thể như sau: phía Đông giáp đất nhà bà Bé, phía Tây giáp đường vào Nhà máy cơ khí Đường Sông, phía Nam giáp nhà ông Uy, phía Bắc giáp nhà ông Ngọ. Khi mua, trên đất không có nhà, nhưng do quy định của pháp luật tại thời điểm đó không cho chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên hai bên làm giấy tờ mua bán nhà. Hai bên có lập văn bản là “giấy nhượng nhà”, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã TL3. Đến tháng 04/1992, ông bà mua thêm của ông Uy 64m² ở phía cuối thửa đất. Tổng diện tích đất hai lần mua là 708m². Diện tích đất ông bà mua lần sau của ông Uy có tứ cận: phía Đông giáp đất bà Bé, phía Tây giáp nhà ông Uy, phía Nam giáp nhà ông Thịnh (thực tế giáp ngõ đi chung), phía Bắc giáp đất ông bà mua lần đầu của ông Uy. Toàn bộ các

giấy tờ mua bán của cả hai lần, khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình đã nộp cho Ủy ban nhân dân huyện TT7 nên hiện nay không còn đề xuất trình cho Tòa án. Khi nhận chuyển nhượng lần thứ nhất, đất ông bà nhận chuyển nhượng giáp đường vào Nhà máy cơ khí đường Sông, nay là ngõ 115 phố DC3 nên ông bà mở lối đi ra ngõ 115; còn phần đất ông bà nhận chuyển nhượng lần thứ hai của ông Uy giáp ngõ đi chung rộng khoảng 5m của gia đình ông Uy nên lối đi ra ngõ 115 là ngõ đi chung này.

Năm 1994, ông bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Uy. Năm 1995, gia đình ông bà và ông Uy thống nhất thỏa thuận với nhau về việc đổi diện tích đất 64m², từ phía trong (phần đất ông bà mua lần thứ hai của ông Uy) ra phía ngoài, giáp đất ông Hùng, ông Tuấn. Diện tích đất ông bà đổi cho ông Uy có tứ cận: Cạnh phía Bắc giáp đất của ông dài 8m, cạnh phía Nam giáp ngõ đi chung dài 8m, cạnh phía Đông giáp đất bà Bé dài 8m, cạnh phía Tây giáp đất ông Uy dài 8m. Khi chuyển đổi, diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Sơn, trên đất không có nhà, cạnh giáp đất bà Bé và giáp một phần đất ông Thịnh có tường bao do ông xây dựng từ trước. Phần đất này hiện nay ông Định đã xây nhà 4 tầng chồng lên. Còn diện tích đất ông bà nhận chuyển đổi của ông Uy nằm ở phía ngoài giáp đất ông Hùng (nay là nhà chị Giang), có tứ cận: Cạnh phía Nam giáp ngõ đi chung hiện nay ông Định đã xây cổng bít lại có chiều dài 8,1m, cạnh phía Bắc giáp đất của ông bà dài 8,1m, cạnh phía Đông giáp đất ông Uy dài khoảng 8m, cạnh phía Tây giáp đất ông Hùng (hiện nay là đầu hồi nhà chị Giang) dài khoảng 8m. Diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Uy đã đứng tên trong sổ địa chính. Trên đất chuyển đổi không có nhà và không có công trình xây dựng nào. Khi đổi đất cho ông bà, ông Uy là người đứng ra xây tường bao các mặt giáp đất ông Uy và ngõ đi chung cho ông bà. Khoảng cách giữa hai phần đất đổi của ông bà và ông Uy vẫn là đất của ông Uy, sau này ông Uy chuyển nhượng cho ông Định nhưng việc mua bán giữa ông Uy và ông Định như thế nào ông bà không rõ. Mục đích chuyển đổi đất giữa hai bên là để thuận tiện cho việc sử dụng. Khi chuyển đổi, hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản và cũng không kê khai với chính quyền địa phương, không làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Sau khi chuyển đổi, hai gia đình sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp gì. Khoảng năm 1997, ông Uy đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất còn lại của ông Uy cho ông Định, trong đó có phần đất nhận chuyển đổi của ông bà. Khoảng năm 2001- 2002, ông Định xây nhà trên phần đất mua của ông Uy. Ông, bà có biết việc ông Định xây dựng nhà trên phần đất ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có ý kiến gì vì ông bà tôn trọng thỏa thuận chuyển đổi đất giữa ông bà và ông Uy năm 1995. Cùng năm đó, sau khi hoàn thiện nhà, ông Định xây cổng bít phần ngõ đi chung đã có từ trước lại, gia đình ông bà đã có ý kiến với ông Định nhưng ông Định vẫn xây nên ông bà đã

yêu cầu UBND xã TL3 (nay là phường TL3) giải quyết, UBND xã đã tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng không có kết quả, tranh chấp chưa được giải quyết dứt điểm nên ông bà buộc phải có đơn khởi kiện đến Tòa án yêu cầu giải quyết.

Theo đơn khởi kiện, ông bà yêu cầu Tòa án xác định diện tích đất có kích thước chiều dài 8m, chiều rộng xấp xỉ 5m tính từ vị trí cổng nhà hiện tại của vợ chồng ông CQD8, bà NguyễnThị Đáp là lối đi chung của gia đình ông bà và gia đình ông Định, bà Đáp và đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông Định, bà Đáp phải dỡ bỏ cổng và di chuyển cây cối để trả lại lối đi chung cho gia đình ông bà cùng sử dụng.

Ngày 23/01/2017, ông bà có “Đơn đề nghị” với nội dung bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án hủy một phần “Giấy bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 02/06/1997 giữa ông Nguyễn Văn Uy, bà GTQ19 và ông CQD8, bà NTD9 đối với nội dung chuyển nhượng diện tích đất là ngõ đi chung mà vợ chồng ông bà đang kiện đòi đối với vợ chồng ông Định, bà Đáp.

Ngày 20/06/2019, ông bà tiếp tục có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án công nhận thỏa thuận chuyển đổi diện tích đất 64m² giữa ông bà và ông Nguyễn Văn Uy, bà GTQ19 tại ngõ 115, phố DC3, phường TL3, quận HM4, Hà Nội.

Nay ông bà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các yêu cầu bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật bảo vệ quyền lợi chính đáng cho ông bà.

Đối với phần đất chuyển đổi, nếu được công nhận, ông bà sẽ có trách nhiệm cùng với ông Uy làm các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Phần công trình nhà do ông Định, bà Đáp xây dựng trên đất ông Uy nhận chuyển đổi của ông bà là xây dựng sau khi có thỏa thuận đổi đất nên ông bà không yêu cầu Tòa án phải xem xét.

Về “Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu nhà tạm” lập ngày 30/12/1994 giữa bà Phụng và ông LVL25 có nội dung bà Phụng chuyển nhượng cho ông Long nhà trên diện tích đất 64m² ông bà mua lần thứ hai của ông Uy, trên thực tế giao dịch này không được thực hiện, các bên chưa giao đất, giao tiền cho nhau và cũng chưa ra cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nên theo ông bà không có giá trị pháp lý.

Bị đơn - ông CQD8, bà NTD9 thống nhất trình bày:

Ngày 02/06/1997, ông bà nhận chuyển nhượng 01 gian nhà cấp 4, 01 gian bếp cấp 4 trên diện tích đất 190m² của ông Nguyễn Văn Uy, bà GTQ19 tại địa chỉ xóm 1, xã TL3, huyện TT7, Hà Nội. Nhà đất nhận chuyển nhượng có gianh giới cụ thể như sau: Phía Đông giáp đất nhà bà Bé, phía Tây giáp nhà ông Tuấn, phía Nam giáp nhà ông Thịnh, phía Bắc giáp nhà anh Sơn (có sơ đồ kèm theo). Khi nhận chuyển nhượng, đất đã có khuôn viên rõ ràng, được xây ngăn bằng tường gạch cao 1,8m. Đường đi vào thửa đất có chiều dài 19m tính từ đường đi vào Viện thiết kế giao thông đến phần đất của gia đình. Chiều rộng ngõ đi tính từ tường nhà ông Hùng đến giáp đất nhà ông Thịnh là 04m, chiều rộng phía trong là 5m. Toàn bộ diện tích đường

đi này là 85m² thuộc quyền sử dụng của 04 gia đình: Gia đình ông Uy, gia đình ông Tuấn, gia đình ông Hùng và gia đình ông bà. Cổng vào nhà chính là cổng hiện nay nhưng thời điểm đó là cổng bằng tre. Khi nhận chuyển nhượng đất, ông bà và ông Uy, bà Quán chỉ làm giấy tờ mua bán viết tay, không có công chứng, chứng thực vì đất của ông Uy chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thời điểm ông bà nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng ông Sơn, bà Phượng biết việc ông, bà mua đất của ông Uy nhưng không có ý kiến gì, ông Sơn còn tự nguyện phạt phần ô vãng chia sang đất của ông Uy chuyển nhượng cho ông bà để trả lại mặt bằng (có văn bản thỏa thuận giữa ông Sơn và bà Quán - vợ ông Uy, ông bà đã nộp cho Tòa án).

Sau khi ông bà mua đất, ngày 08/07/1997, Đội quy tắc xã, Thanh tra Nhà nước xã TL3 đã đến lập Biên bản bàn giao mốc giới đất gia đình ông Uy chuyển nhượng cho ông bà. Biên bản có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã TL3 và có sơ đồ đất kèm theo.

Đầu năm 2002, ông bà làm thủ tục xin phép xây dựng với chính quyền địa phương và tiến hành xây dựng nhà ngay sau đó. Quá trình xây dựng, Ủy ban nhân dân xã có đến lập biên bản và xác nhận gia đình ông bà xây dựng trên đúng diện tích đất nhận chuyển nhượng.

Sau khi hoàn thiện nhà, ông bà tiến hành xây cổng trên nền cổng cũ của gia đình ông Uy trước đây thì ông LVL25 là em trai bà Phượng có đơn khiếu kiện ra Ủy ban xã yêu cầu giải quyết việc gia đình ông bà xây nhà trên đất ông Sơn đã được cấp “sổ đỏ” và đã bán cho ông Long.

Ngày 16/11/2002, Ủy ban nhân dân xã TL3 tiến hành lập bên bản giải quyết tranh chấp giữa ông Long với gia đình ông. Tại buổi làm việc, đại diện ban ngành của Ủy ban xã đã kết luận gia đình ông xây dựng nhà đúng vị trí đất đã mua, không lấn chiếm của ai, đồng thời yêu cầu gia đình ông Sơn cung cấp giấy tờ gốc liên quan đến diện tích đất tranh chấp trước ngày 19/11/2002 nhưng gia đình ông Sơn không cung cấp được.

Ngày 19/11/2002, Ủy ban nhân dân xã đã tiến hành kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của các gia đình mua đất của ông NVU18 và xác định về cơ bản trùng khớp với diện tích nhận chuyển nhượng.

Từ năm 2002 đến nay, tranh chấp, khiếu kiện của vợ chồng ông Sơn đối với gia đình ông bà vẫn chưa chấm dứt, chính quyền địa phương đã tiến hành hòa giải nhiều năm nhưng không có kết quả.

Nay ông Sơn khởi kiện vợ chồng ông bà đến Tòa án yêu cầu xác định diện tích đất có chiều dài 8m, chiều rộng xấp xỉ 5m tính từ vị trí cổng nhà hiện tại nhà ông bà vào đến sân là lối đi chung của gia đình ông bà và gia đình ông Sơn, bà Phượng, ông bà không đồng ý vì đây là diện tích đất ông bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Uy, bà Quán theo giấy tờ mua bán giữa hai bên, ông bà không lấn chiếm của ai

và diện tích đất này không phải là ngõ đi chung mà là đất nằm trong khuôn viên đất ông Uy, bà Quán chuyển nhượng cho ông bà. Ông bà đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu bổ sung của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án hủy một phần “Giấy bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 02/06/1997 giữa ông Nguyễn Văn Uy, bà GTQ19 và ông, bà đối với phần diện tích đất là ngõ đi chung đang có tranh chấp trên, ông bà không đồng ý vì phần diện tích đất này không phải ngõ đi chung như ông bà trình bày ở trên mà là đất của vợ chồng ông Uy chuyển nhượng cho ông bà nên ông Sơn, bà Phượng không có quyền yêu cầu hủy bỏ.

Ngoài ra, việc ông Sơn, bà Phượng yêu cầu Tòa án công nhận thỏa thuận chuyển đổi đất giữa ông Sơn, bà Phượng và ông Uy, ông bà không liên quan đến thỏa thuận này nên không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án căn cứ Pháp luật giải quyết. Phần công trình xây dựng của ông bà gồm một phần nhà 4 tầng, một phần bếp cấp 4 và một phần sân gạch, ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết. Nếu có tranh chấp, ông bà sẽ giải quyết với ông Uy sau.

Toàn bộ số tiền mua nhà đất của ông Uy, bà Quán và tiền xây dựng nhà trên đất là của ông bà bỏ ra, các con ông bà không ai có đóng góp gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn Uy, bà GTQ19 thống nhất trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 1166m² của gia đình ông bà tại xóm Cột Đá, xã TL3, huyện TT7 nay là ngõ 115, phố DC3, phường TL3, quận HM4, Hà Nội là của bố mẹ ông để lại cho ông. Năm 1990, ông đã đứng tên trong sổ địa chính của xã TL3. Năm 1992, ông bán cho ông NVS1 diện tích đất 660m² giáp đường vào Nhà máy cơ khí Đường Sông (nay là ngõ 115, phố DC3) và đổi diện là nghĩa trang. Trước năm đó, ông Hùng, ông Tuấn mua đất của ông nhưng không đủ tiền mua hết nên nhờ ông bán tiếp cho ông Sơn 48m² ở cuối thửa đất, giáp đất nhà bà Bé. Tổng diện tích đất ông bán cho ông Sơn hai lần là 708m². Sau khi mua đất của ông bà, ông Sơn được cấp “sổ đỏ” năm nào thì ông bà không biết.

Khoảng năm 1994 - 1995, ông và vợ chồng ông Sơn có thỏa thuận chuyển đổi đất. Ông đổi cho ông Sơn diện tích đất 64m² ở phía ngoài giáp đất ông Hùng, nay là nhà chị Giang, lấy phần đất ông Sơn mua lần hai của ông ở phía trong, giáp đất bà Bé. Khi đổi đất cho nhau, hai phần đất này là đất trống, không có công trình xây dựng. Đất của ông Sơn đổi cho ông có một phần tường bao do ông Sơn xây dựng, còn phần đất ông đổi cho ông Sơn, ông là người đứng ra xây tường vây cao hơn 1m cho ông Sơn. Về tứ cận diện tích đất hai bên đổi cho nhau như sau: Đất của ông đổi cho ông Sơn có một cạnh giáp đất ông Sơn, một cạnh giáp đất ông Hùng, hai cạnh còn lại giáp đất còn lại của ông; Đất của ông Sơn đổi cho ông có một cạnh giáp đất bà Bé, một cạnh giáp đất ông Thịnh, một cạnh giáp đất mua lần 1 của ông Sơn, cạnh còn lại giáp đất của ông.

Việc chuyển đổi này chỉ là thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản và không kê khai với chính quyền địa phương, không làm thủ tục sang tên theo quy định.

Sau khi chuyển đổi, hai bên sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Năm 1997, ông bà chuyển nhượng cho ông CQD8, bà NTD9 diện tích đất 190m², trong đó có phần đất ông nhận chuyển đổi của ông Sơn. Khoảng năm 2002, ông Định xây nhà trên đất nhận chuyển nhượng. Đất của ông Sơn nhận chuyển đổi của ông, ông Sơn vẫn để trống.

Cả hai lần nhận chuyển nhượng của ông, đất của ông Sơn, bà Phượng đều có lối đi trực tiếp ra đường vào Nhà máy cơ khí đường Sông, nay là ngõ 115, phố DC3, kể cả phần đất của ông Sơn nhận chuyển đổi của ông sau này cũng đi bằng lối này. Ông bà chưa bao giờ có thỏa thuận bằng miệng hay bằng văn bản cho ông Sơn, bà Phượng được đi ra ngõ đi hiện nay ông Định, ông Tuấn và hai con ông Hùng đang đi.

Phần ngõ đi từ ngõ 115 vào đến đất của ông Định có nguồn gốc là đất của ông, ông trích ra để làm ngõ cho gia đình ông. Sau khi ông Hùng, ông Tuấn mua đất của ông, giữa ông và ông Hùng, ông Tuấn có thỏa thuận ông Hùng, ông Tuấn có trách nhiệm đổ đất tôn cao ngõ đi này bằng đường cơ quan (là ngõ 115, phố DC3), đổi lại ông cho ông Hùng, ông Tuấn đi chung ngõ này. Năm 1997, ông bà chuyển nhượng đất cho ông Định, ông Định được sử dụng chung ngõ đi này.

Toàn bộ diện tích ngõ đi khoảng 80m², hiện nay vẫn là đất của ông bà nhưng ông bà vẫn để cho ông Định, ông Tuấn và con ông Hùng sử dụng chung, không tranh chấp gì. Từ khi mua đất của ông bà đến nay, ông Sơn, bà Phượng chưa bao giờ đi ra ngõ đi này.

Nay ông Sơn, bà Phượng khởi kiện ông Định, bà Đáp yêu cầu Tòa án xác định diện tích đất khoảng hơn 40m² nằm trên ngõ đi của gia đình ông là ngõ đi chung của hai gia đình, ông bà không đồng ý vì đây là đất của gia đình ông bà, ông bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông Định thì vợ chồng ông Định có quyền sử dụng, ông bà không đồng ý cho ông Sơn, bà Phượng đi qua phần đất này.

Đối với yêu cầu hủy một phần giấy bán đất giữa ông, bà và ông Định, bà Đáp liên quan đến diện tích ngõ đi đang có tranh chấp tính từ cổng hiện tại nhà ông Định vào của nguyên đơn, ông bà cũng không nhất trí vì đây là đất của ông bà, không phải đất công nên ông bà có quyền chuyển nhượng cho ông Định bà Đáp, ông Sơn, bà Phượng không có quyền yêu cầu hủy một phần giấy bán đất liên quan đến diện tích đất này.

Về yêu cầu công nhận thỏa thuận chuyển đổi đất giữa ông và ông Sơn, bà Phượng ông có quan điểm như sau: Trên thực tế giữa ông và ông Sơn, bà Phượng có thỏa thuận đổi đất nên sau đó ông mới bán cho ông Định 190m² đất ở phía cuối thửa đất, trong đó có diện tích đất ông nhận chuyển đổi. Nay ông Sơn, bà Phượng yêu cầu công nhận thỏa thuận chuyển đổi đất trên, ông cũng nhất trí, đề nghị Tòa án công nhận theo yêu cầu của nguyên đơn. Về diện tích ông đổi cho ông Sơn là 64m², còn diện tích ông Sơn đổi cho ông, ông chỉ biết chính là diện tích đất ông Sơn mua lần hai của ông,

giáp đất bà Bé. Về công trình xây dựng của gia đình ông Định trên phần đất chuyển đổi có sau thỏa thuận chuyển đổi đất giữa ông và ông Sơn, bà Phượng nên ông tự giải quyết với gia đình ông Định. Việc đổi đất cho ông Sơn, bà Phượng, vợ ông là bà GTQ19 không trực tiếp tham gia nhưng có biết và không có ý kiến gì. Theo ông, đây là đất của cha mẹ tổ tiên để lại cho ông nên ông có quyền giao dịch.

Bà Quán trình bày bổ sung: Thỏa thuận chuyển đổi đất giữa ông Uy và ông Sơn, bà Phượng, bà không trực tiếp tham gia nên không nắm được cụ thể nhưng bà cũng đồng ý với lời trình bày của ông Uy.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông PHT13 trình bày:

Ngày 17/12/1990, ông và anh trai ông là Phạm Đình Hùng mua của ông NVU18 diện tích đất 280m² tại xóm Cột Đá, xã TL3, Huyện TT7, Hà Nội nay là ngõ 115, phố DC3, phường TL3, quận HM4, Hà Nội với ranh giới cụ thể : Phía Nam giáp ruộng ông Thịnh, phía Bắc giáp ruộng ông Ngọ, phía Tây giáp đường vào Nhà máy cơ khí đường Sông, phía Đông giáp ruộng bà Bé. Do không đủ tiền mua cả 280m² nên anh em ông chỉ mua 152m², diện tích còn lại trả cho ông Uy, sau này ông Uy chuyển nhượng cho ai ông không rõ.

Khi anh em ông mua đất, ngõ đi từ ngõ 115 phố DC3 hiện nay vào đất của ông Uy là ngõ đi riêng của gia đình ông Uy. Năm 1991, anh trai ông và ông Uy có thỏa thuận phần ngõ đi có chiều rộng 4m (hiện nay là ngõ đi từ ngõ 115 phố DC3 vào đến đất của ông Định) và ngõ đi 2m phía trong, bên mua là ông Hùng và ông có trách nhiệm đổ đất làm đường cao bằng đường cơ quan để hai nhà (nhà anh em ông và nhà ông Uy) sử dụng chung. Thực hiện thỏa thuận này, anh em ông đã bỏ tiền ra đổ đất tôn cao ngõ đi như hiện nay. Công sức đổ đất san lấp là của anh em ông, không có đóng góp của ai khác.

Năm 1997, ông Uy bán đất cho ông Định bà Đáp, ông Định, bà Đáp thay ông Uy đi ngõ này từ năm 1997 đến nay.

Ông không nhớ chính xác gia đình ông Sơn, bà Phượng mua đất của ông Uy vào thời điểm nào nhưng sau khi mua đất, gia đình ông Sơn đi ngõ riêng chứ không đi vào ngõ đi anh em ông san lấp. Từ trước đến nay, ngõ đi này chỉ có gia đình ông Uy, sau này là gia đình ông Định, ông và gia đình ông Hùng sử dụng.

Nay ông NVS1, bà LTP2 kiện ông CQD8, bà NTD9 yêu cầu Tòa án xác nhận một phần phía trong ngõ đi trên, từ cổng nhà ông Định hắt vào là ngõ đi chung của gia đình ông Sơn và gia đình ông Định, ông có quan điểm: Nguồn gốc ngõ đi này là đất của ông Uy cắt ra làm ngõ đi chung cho gia đình ông, gia đình ông Hùng (nay là chị Giang, anh Tùng) và gia đình ông Uy, sau này là ông Định. Ông và ông Hùng là người bỏ tiền ra đổ đất, san lấp ngõ đi này để được như hiện nay. Từ thời điểm mua đất tới nay, gia đình ông Sơn, bà Phượng có ngõ đi riêng quay ra ngõ 115 phố DC3, chưa bao giờ đi ngõ đi này nên đề nghị Tòa án căn cứ Pháp luật giải quyết.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ngày 30/05/2017 về việc yêu cầu Tòa án hủy bỏ một phần “Giấy bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 02/06/1997 giữa ông Uy, bà Quán và ông Sơn, bà Phượng và yêu cầu công nhận thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 64m² giữa ông Sơn, bà Phượng và gia đình ông Uy, bà Quán không liên quan đến phần đất ông nhận chuyển nhượng của ông Uy nên ông đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết, ông không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan- chị PHG14 trình bày: Năm 1990, bố chị là ông Phạm Đình Hùng và chú chị là ông PHT13 mua chung 152m² đất của ông Nguyễn Văn Uy, bà GTQ19 tại địa chỉ ngõ 115 phố DC3, phường TL3, quận HM4, Hà Nội (ông Hùng 76m², ông Tuấn 76m²). Đến năm 1991, gia đình chị xây nhà và chuyển về ở cho đến nay. Khi về đây, chị được biết bố chị và chú chị là ông PHT13 có thỏa thuận với ông Uy về việc ông Uy sẽ cắt một phần đất của ông Uy có chiều rộng khoảng 4m đi từ ngõ 115 vào đất của ông Uy, bố chị và ông Tuấn có trách nhiệm đổ đất để làm ngõ đi chung cho 03 nhà gồm nhà chị, nhà ông Tuấn và nhà ông Uy. Sau này ông Đình mua đất của ông Uy thì ông Đình thay ông Uy đi ngõ này.

Gia đình ông Sơn mua đất của ông Uy từ thời điểm nào chị không nhớ vì khi đó chị còn đi học nên không quan tâm. Khi gia đình ông Sơn về ở đây, chị thấy gia đình ông Sơn đi ngõ riêng rộng khoảng 10m quay ra ngõ 115, phố DC3 chứ không đi vào ngõ rộng 4m do bố chị và ông Tuấn san lấp.

Sau khi bố chị mất, chị và em trai chị là PTT17 tiếp tục quản lý phần đất của bố chị để lại. Trong đó, chị sử dụng 26,24m², em trai chị sử dụng 48, 46m². Năm 2015, chị và anh Tùng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị và anh Tùng thể hiện có ngõ đi này.

Nay nguyên đơn là ông NVS1, bà LTP2 khởi kiện ông CQD8, bà NTD9 yêu cầu Tòa án xác nhận diện tích đất có kích thước chiều dài 08m, chiều rộng xấp xỉ 05m là phần phía trong của ngõ đi trên, chị có quan điểm chị không xác định phần đất có tranh chấp là của ai, đề nghị Tòa án căn cứ Pháp luật giải quyết. Đối với phần ngõ đi phía ngoài, có nguồn gốc như chị đã trình bày là ngõ đi của 03 gia đình: Gia đình ông Uy (nay là ông Đình), ông Tuấn và gia đình chị. Chị không đồng ý cho ai khác đi vào ngõ này.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ngày 30/05/2017 về việc yêu cầu Tòa án hủy bỏ một phần “Giấy bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 02/06/1997 giữa ông Uy, bà Quán và ông Đình, bà Đáp và yêu cầu Tòa án công nhận thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Sơn, bà Phượng và gia đình ông Uy, bà Quán, chị không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên chị đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết.

Nhà đất tại số 15A, ngõ 115, phố DC3, phường TL3, quận HM4, Hà Nội là nhà đất của chị được hưởng thừa kế riêng của bố chị là ông Phạm Đình Hùng, không liên quan đến chồng, con chị và hiện nay gia đình chị cũng không ở địa chỉ này nên chị đề nghị Tòa án không đưa chồng con chị vào tham gia tố tụng với tư cách người liên quan.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - anh PTT17 trình bày: Anh thống nhất với lời trình bày, quan điểm của chị PHG14: Về nguồn gốc đất của gia đình anh, về nguồn gốc ngõ đi từ ngõ 115 phố DC3 hiện nay vào đến đất của gia đình ông CQD8 và đối với yêu cầu của nguyên đơn.

Nhà đất tại số 15A, ngõ 115, phố DC3, phường TL3, quận HM4, Hà Nội là nhà đất anh được hưởng thừa kế riêng của bố anh là ông Phạm Đình Hùng, không liên quan đến vợ, con anh và hiện nay gia đình anh cũng không ở đây nên anh đề nghị Tòa án không đưa vợ con anh vào tham gia tố tụng với tư cách người liên quan trong vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông LVL25 trình bày: Ngày 30/12/1994, bà LTP2 có viết “Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu nhà tạm”, chuyển nhượng cho ông 01 gian nhà cấp 4 diện tích 28m² trên diện tích đất 64m² tại xóm Cột Đá, xã TL3, huyện TT7, nay là ngõ 115, phố DC3, phường TL3, quận HM4, Hà Nội. Việc mua bán này là có thật, hai bên đã thanh toán tiền và bàn giao đất cho nhau nhưng chưa làm thủ tục công chứng, chứng thực và sang tên tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Sau đó, do đất có phát sinh tranh chấp giữa gia đình ông Đình, bà Đáp và gia đình ông Sơn, bà Phượng, dẫn đến ông không sử dụng được đất nên ông đã trả lại đất cho ông Sơn, bà Phượng và nhận lại tiền. Đến nay, ông xác định ông không còn liên quan gì đến diện tích đất này nữa nên ông từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - anh Cán Quang TT7nh bày:

Anh là con trai của ông CQD8, bà NTD9 và đang cư trú tại số 17, ngõ 115, phố DC3, phường TL3, quận HM4, Hà Nội. Bố mẹ anh mua nhà đất của ông NVU18 tại địa chỉ trên vào năm 1997. Thời điểm đó, anh chưa thành niên, sống phụ thuộc nên không có công sức đóng góp gì vào việc mua nhà đất. Năm 2002, bố mẹ anh tiến hành xây dựng nhà trên đất tại địa chỉ trên. Anh sinh sống ổn định trên nhà đất này cùng với bố mẹ anh từ thời điểm đó.

Năm 2007, anh lập gia đình, vợ chồng anh ở cùng bố mẹ trên nhà đất này. Quá trình sinh sống, gia đình anh không tranh chấp đất với ai cho đến khi ông NVS1, bà LTP2 khiếu nại đến UBND phường, yêu cầu giải quyết việc gia đình anh xây nhà trên đất của ông bà đã được cấp “Sổ đỏ”, sau đó lại khiếu kiện đòi ngõ đi chung tại địa chỉ số 17, ngõ 115 phố DC3, phường TL3, quận HM4, Hà Nội do gia đình anh đang quản lý.

Nay ông NVS1, bà LTP2 khởi kiện bố mẹ anh đến Tòa án đòi quyền sử dụng

ngõ đi chung, anh không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do nhà đất trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của bố mẹ anh. Việc mua bán đất giữa bố mẹ anh và gia đình ông Uy có giấy tờ rõ ràng (theo Giấy bán nhà và giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa các bên vào năm 1997), diện tích đất mua đã được UBND xã TL3, huyện TT7 (nay là phường TL3, quận HM4), Hà Nội xác nhận mốc giới bằng văn bản. Đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết để bảo vệ quyền lợi cho gia đình anh. Bản thân vợ chồng anh không có công sức đóng góp gì vào nhà đất của bố mẹ nên anh chị không có yêu cầu, đề nghị gì. Do điều kiện công việc, anh đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - chị Lê Thị Huyền trình bày:

Chị là con dâu của ông CQD8, bà NTD9 và đang cư trú tại số 17, ngõ 115, phố DC3, phường TL3, quận HM4, Hà Nội. Năm 2007, chị lấy anh CQT21. Khi về đây sinh sống, nhà đất này đã có từ trước và vợ chồng chị ở đây từ đó cho đến nay. Quá trình sinh sống trên nhà đất này, chị không có công sức đóng góp vào việc sửa chữa, coi nói gì so với hiện trạng căn nhà trước đây.

Nay có việc tranh chấp quyền sử dụng ngõ đi giữa ông NVS1, bà LTP2 và bố mẹ chồng chị, quan điểm của chị không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do nhà đất trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của bố mẹ chồng chị. Việc mua bán đất giữa bố mẹ chồng chị và gia đình ông Uy theo chị biết có giấy tờ rõ ràng. Chị đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết để bảo vệ quyền lợi cho gia đình chị. Do điều kiện công việc, chị đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa xét xử sơ thẩm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - anh CQM23 trình bày:

Anh là con trai thứ hai của ông CQD8, bà NTD9 và đang cư trú tại số 17, ngõ 115, phố DC3, phường TL3, quận HM4, Hà Nội. Anh thống nhất với lời trình bày của anh trai anh là anh CQT21 về nguồn gốc nhà đất gia đình anh đang ở tại địa chỉ trên.

Thời điểm năm 1997, khi bố mẹ anh mua đất của ông Uy, bà Quán, anh chưa thành niên, sống phụ thuộc nên không có công sức đóng góp gì vào việc mua đất của bố mẹ anh. Năm 2002, bố mẹ anh tiến hành xây dựng nhà trên đất tại địa chỉ trên, anh cũng không có công sức đóng góp gì vào việc này. Năm 2017, anh lập gia đình, vợ chồng anh chung sống trên nhà đất này. Quá trình sinh sống, anh chị cũng không đóng góp gì vào khối tài sản nhà đất của bố mẹ anh.

Nay ông NVS1, bà LTP2 khởi kiện bố mẹ anh đòi quyền sử dụng ngõ đi chung, quan điểm của anh không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do nhà đất trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của bố mẹ anh. Việc mua bán đất giữa bố mẹ anh và gia đình ông Uy là hợp pháp, được chính quyền địa phương công nhận gianh giới, mốc giới rõ ràng, quá trình sử dụng, không lấn chiếm của ai nên anh đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết bảo vệ quyền lợi cho gia đình anh. Do

điều kiện công việc, anh đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - chị VTV24 trình bày:

Chị là vợ anh CQM23, là con dâu của ông CQD8, bà NTD9 và đang cư trú tại số 17, ngõ 115, phố DC3, phường TL3, quận HM4, Hà Nội. Năm 2017, chị lấy anh CQM23 và về sinh sống cùng gia đình chồng. Nhà đất của gia đình chồng đã có từ trước, khi về ở đây chị không có công sức đóng góp gì đối với nhà đất này.

Nay có việc tranh chấp quyền sử dụng ngõ đi giữa ông NVS1, bà LTP2 và bố mẹ chồng chị, chị có quan điểm không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do nhà đất trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của bố mẹ chồng chị. Việc mua bán đất giữa bố mẹ chồng chị và gia đình ông Uy theo chị biết có giấy tờ rõ ràng, gia đình không lấn chiếm đất của ai. Chị đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết để bảo vệ quyền lợi cho gia đình chị. Do điều kiện công việc, chị đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa xét xử sơ thẩm.

- Tại Văn bản số 7844/VPĐKĐĐ-TTLT ngày 03/07/2019, Văn phòng Đăng ký Đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội đề nghị Chi nhánh Văn phòng quận HM4 kiểm tra, rà soát hồ sơ lưu trữ, cập nhật thông tin và giải quyết theo đề nghị tại Công văn số 152/2019/CV-TA ngày 19/6/2019 của Tòa án nhân dân quận HM4 về cung cấp hồ sơ địa chính liên quan đến thửa đất 108, tờ bản đồ số 15 (hệ bản đồ 299), diện tích đất 708m² tại xã TL3 do UBND huyện TT7 cấp Giấy chứng nhận ngày 15/5/1994, số vào sổ cấp GCN 01345QSDD/6311 mang tên chủ sử dụng đất ông NVS1; và thửa đất số 31, tờ bản đồ số 15 (hệ bản đồ 299), diện tích 458m² mang tên chủ sử dụng là ông NVU18chưa được cấp Giấy chứng nhận (theo bản đồ địa chính 1995 là thửa số 101, tờ bản đồ số 01, xã TL3, huyện TT7, Hà Nội).

- Tại Văn bản số 113/CV-CNQHМ ngày 05/4/2019, Văn phòng Đăng ký Đất đai Hà Nội chi nhánh quận HM4 cung cấp thông tin hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất B785668, thửa đất số 108, tờ bản đồ số 15 (hệ bản đồ 299), diện tích đất 708m² tại xã TL3 do UBND huyện TT7 cấp ngày 15/5/1994, số vào sổ cấp GCN 01345QSDD/6311 mang tên chủ sử dụng đất ông NVS1: Hiện Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận HM4 không được nhận bàn giao hồ sơ lưu trữ đối với Giấy chứng nhận đã cấp trên địa bàn quận HM4 do UBND huyện TT7 cấp giai đoạn từ năm 1989 đến năm 2002.

- Tại Văn bản số 272/UBND-ĐC ngày 10/11/2017, Ủy ban nhân dân phường TL3 cung cấp thông tin: Về thửa đất số 108, tờ bản đồ số 15, theo hệ bản đồ 299 lưu tại UBND phường, diện tích 708m² đất thổ cư, chủ sử dụng NVS1, mua của ông Uy năm 1990, thời hạn sử dụng lâu dài, mục đích sử dụng đất ở; theo bản đồ năm 1995, vị trí thửa đất số 108 nay là thửa đất số 100 và một phần thửa đất số 101, tờ bản đồ 01. Về thửa đất số 31, tờ bản đồ 15, theo hệ bản đồ 299, diện tích 1166m² đất thổ cư, chủ sử dụng Nguyễn Văn Uy, nguồn gốc thửa đất do các cụ để lại, mục đích sử dụng

đất ở, phần ghi thêm đã chỉnh lý 708m², ông Uy còn 456m², biến động sau lập sổ ông CQD8 có 180m² – 1992; theo bản đồ 1995, vị trí thửa đất số 31 là thửa đất số 102 và một phần thửa đất số 101, tờ bản đồ 01. Qua quá trình sử dụng, các hộ gia đình đã mua bán, phân chia quyền sử dụng đất và tự bỏ một phần diện tích làm ngõ đi. Ủy ban nhân dân phường không lưu giữ hồ sơ, tài liệu liên quan đến việc các hộ gia đình thỏa thuận sử dụng phần diện tích ngõ đi trên (Ủy ban nhân dân phường gửi kèm hồ sơ địa chính lưu tại phường qua các thời kỳ).

- Tại Văn bản số 171/ UBND-ĐC ngày 12/07/2019, Ủy ban nhân dân phường TL3 cung cấp thông tin: Ủy ban nhân dân phường không có hồ sơ lưu trữ về việc thỏa thuận đổi đất giữa ông NVU18 với ông NVS1, bà LTP2, và các hộ gia đình cũng không kê khai với Ủy ban nhân dân phường về sự việc trên. Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ, hiện tại Ủy ban nhân dân phường không có biên bản bàn giao mốc giới giữa gia đình ông NVU18 và ông CQD8 (theo như trình bày của ông CQD8). Kèm theo là các biên bản giải quyết tranh chấp, biên bản hòa giải giữa gia đình ông Sơn, ông Định, Ủy ban nhân dân phường lưu trữ qua các thời kỳ.

- Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 27/04/2017, ngày 25/10/2019 kết quả như sau:

Đất đang tranh chấp ngõ đi chung có diện tích 44.9m² trị giá 1.347.000.000đ (= 30.000.000đ/1m² x 44.9m²), chiều dài 8.22m và 8.43m, chiều rộng phía ngoài 5.22m (giáp ngõ đi chung), chiều rộng phía trong (giáp sân ông Định) 5.6m; trên đất có các cây cối do vợ chồng ông Định trồng gồm 01 cây cau vua (500.000đ), 04 cây cau ăn quả (600.000đ), 02 cây sưa nhỏ (400.000đ), 01 cây móng rồng và 01 cây khế (100.000đ), tường rào xây xung quanh (29.200.000đ), ốp tường xung quanh (12.128.000đ), lát nền ngõ (11.500.000đ), cổng sắt (3.357.000đ).

Diện tích đất vợ chồng ông Sơn nhận chuyển đổi của vợ chồng ông Uy diện tích 64.39m² (phía Đông giáp sân nhà ông Định (đất ông Uy trước đây) 7.95m, phía Tây giáp đất chị Giang (con ông Hùng) 7.95m, phía Bắc giáp đất ông Sơn 8.1m, phía Nam giáp diện tích ngõ đi chung đang tranh chấp 8.1m), trên đất không có công trình xây dựng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận, trị giá 1.931.700.000đ (= 30.000.000đ/1m² x 64.39m²). Diện tích đất ông Uy nhận chuyển đổi của ông Sơn, theo chỉ dẫn của ông Sơn thì diện tích 64m² (phía Đông giáp đất bà Bé 8m, phía Tây giáp sân nhà ông Định (ông Uy trước đây) 8m, phía Bắc giáp đất ông Sơn 8m, phía Nam là nhà ông Định 8m (trước đây là giáp ngõ đi chung), đất đã được cấp giấy chứng nhận đứng tên ông Sơn (năm 1994), trị giá 2.560.000.000đ (= 40.000.000đ/1m² x 64m²), trên đất có công trình xây dựng của gia đình ông Định gồm một phần nhà 3 tầng (39.2m²) (488.376.000đ), một phần bếp 1 tầng (11.78m²) (14.855.000đ), một phần sân gạch có mái tôn che (13.02m²) (6.554.000đ); theo ý kiến của ông Uy thì diện tích nhận chuyển đổi là 48m², phía Đông giáp đất bà Bé 13.56m, phía Nam giáp đất ông Thịnh 3.54m.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/ DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân quận HM4, thành phố Hà Nội đã quyết định:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông NVS1, bà LTP2 về việc yêu cầu công nhận thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 9, ngõ 115, phố DC3, phường TL3, quận HM4, Hà Nội giữa ông Sơn, bà Phụng và ông Nguyễn Văn Uy, bà GTQ19.

Công nhận diện tích đất ông Sơn, bà Phụng nhận chuyển đổi của ông Uy, bà Quán là 64,39m² có giá trị 1.931.700.000 đồng tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 15 (hệ bản đồ 299) phường TL3, quận HM4, Hà Nội mang tên chủ sử dụng là ông NVU18 có kích thước các cạnh cụ thể như sau: Cạnh phía Bắc giáp đất nhà ông Sơn, bà Phụng dài 8,1m, phía Nam giáp đất ông Định, bà Đáp là: 8,1m, phía Đông giáp sân nhà ông Định, bà Đáp: 7,95m, phía Tây giáp nhà chị PHG14 (con ông Phạm Đình Hùng): 7,95m,

Công nhận diện tích đất ông Uy, bà Quán nhận chuyển đổi của ông Sơn, bà Phụng là 48m² có giá trị 1.920.000.000 đồng tại thửa đất số 708, tờ bản đồ số 15 (hệ bản đồ 299) phường TL3, quận HM4, Hà Nội mang tên chủ sử dụng là ông NVS1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B785668 do Ủy ban nhân dân huyện TT7 cấp ngày 15/05/1994, có kích thước các cạnh cụ thể như sau: Cạnh phía đông giáp đất nhà bà Bé (thửa đất số 32): 13,56m, cạnh phía Tây giáp nhà ông Định: 13,56m, phía Nam giáp đất ông Thịnh (thửa đất số 69) là: 3,54m, phía Đông giáp đất ông Sơn (thửa đất số 108): 3,54m.

Buộc ông Sơn, bà Phụng và ông Uy, bà Quán có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất nhận chuyển đổi được công nhận.

Đối với các công trình xây dựng của ông CQD8, bà NTD9 trên đất ông Uy nhận chuyển đổi, ông Sơn, bà Phụng, ông Uy, bà Quán, ông Định, bà Đáp không yêu cầu giải quyết nên không xét.

[2] Bác yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu xác định diện tích đất có chiều dài 8m, chiều rộng xấp xỉ 5m (theo đo đạc thực tế, chiều dài là 8,22m và 8,43m, chiều rộng phía ngoài 5,22m, chiều rộng phía trong 5,6m, diện tích là 44,9m²) tính từ cổng hiện tại nhà ông CQD8, bà NTD9 vào là ngõ chung của gia đình ông Sơn, bà Phụng và gia đình ông Định, bà Đáp và yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng là “Giấy bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 02/06/1997 giữa ông Uy, bà Quán và ông Định, bà Đáp đối với nội dung chuyển nhượng phần diện tích đất nguyên đơn yêu cầu xác định là lối đi chung giữa gia đình nguyên đơn và gia đình bị đơn.

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

Không đồng ý với quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân quận HM4, ngày 12/12/2019, nguyên đơn ông NVS1, bà LTP2 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết những nội dung sau:

- Sửa nội dung ý kiến trình bày của nguyên đơn tại phần “Nội dung vụ án” đúng với ý kiến của nguyên đơn thể hiện thực tế quan hệ mua bán giữa các bên.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xác định diện tích đất 44,9m² tính từ cổng nhà hiện tại nhà ông Định, bà Đáp vào là ngõ đi chung, buộc gia đình ông Định di dời tài sản khỏi diện tích này; tuyên vô hiệu Giấy mua bán giữa gia đình ông Uy với vợ chồng ông Định về việc mua bán diện tích ngõ đi chung.

- Sửa phần diện tích tứ cận tiếp giáp của diện tích của ông Uy, bà Quán nhận chuyển đổi của ông Sơn, bà Phượng 48m² đúng với thông tin vị trí thể hiện trong bản đồ địa chính 299 và sổ đỏ gia đình ông Sơn được cấp.

- Đề nghị tuyên rõ “ông Sơn, bà Phượng và ông Uy, bà Quán có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất nhận chuyển đổi được công nhận” là bao gồm những nghĩa vụ nào, thủ tục nào và cơ quan Nhà nước nào? Từ đó để các bên liên quan có căn cứ thực hiện đảm bảo tính thi hành quyết định của Bản án.

- Sửa về án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận HM4, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét về phần ý kiến trình bày của nguyên đơn liên quan về nội dung, diễn biến, quá trình mua bán đất giữa các bên thể hiện trong phần nội dung của Bản án sơ thẩm, tránh việc phản ánh không đúng dẫn đến có thể hiểu sai lệch về bản chất quan hệ mua bán. Về diện tích, kích thước của ngõ đi chung đề nghị xác định theo kết quả xem xét thẩm định do Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện.

Bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án dân sự của Tòa án nhân dân quận HM4. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn vì diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng riêng của bị đơn, không phải ngõ đi chung. Giao dịch chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Uy và vợ chồng ông Định là giao dịch hợp pháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NVU18(do anh Tùng đại diện), ông PHT13 xác nhận các thông tin về ngõ đi chung được hình thành thời điểm mua bán đất giữa vợ chồng ông Uy với anh em ông Hùng, ông Tuấn, đề nghị giải quyết yêu cầu của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký Tòa án và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án

tại cấp phúc thẩm.

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét nội dung đơn kháng cáo của ông Sơn, bà Phượng:

- Về nội dung tranh chấp ngõ đi chung:

Năm 1990 gia đình ông Uy, bà Quán chuyển nhượng cho anh em ông Tuấn và ông Hùng diện tích hơn 200m². Theo tài liệu do ông Tuấn cung cấp cho Tòa án có xác nhận của ông Uy (bút lục số 73) thể hiện phần diện tích nhà và đất nhận chuyển nhượng là 2 ô gạch chéo: ô 1 diện tích 24m dài, 10m ngang; ô 2 diện tích 10m dài, 4m ngang (có phía Đông giáp đất cô Bé), giữa 2 phần đất nhận chuyển nhượng này có lối đi vào rộng 4m đi qua diện tích ô 1, và lối đi rộng 2 m đi vào diện tích ô số 2 (đã tồn tại lối đi). Giữa ông Uy và ông Hùng, ông Tuấn có thỏa thuận ông Hùng và ông Tuấn chịu trách nhiệm đổ đất làm đường để được sử dụng lối đi chung này. Như vậy, tồn tại lối đi chung giữa thửa đất nhà ông Hùng, ông Tuấn và ông Uy.

Sau đó, do không đủ tiền, nên anh em ông Hùng và ông Tuấn chỉ mua có 152m², một phần đất 48m² chưa thanh toán (đã được anh em ông Hùng, ông Tuấn đổ đất tôn tạo lối đi) ông Sơn khai mua lại của ông Hùng và ông Tuấn nhưng có lập giấy tờ về việc mua bán đất này với ông Uy. Lời khai này của ông Sơn phù hợp với lời khai của Uy (bút lục 436): *ông Sơn mua lại của ông Hùng và ông Tuấn nhưng lại nhờ ông Uy đứng tên bán để đỡ tiền thuế*. Năm 1993 ông Sơn đã xây nhà ổn định trên mảnh đất mua lần 1, mảnh đất mua lần 2 (48m²) ông Sơn sử dụng lối đi chung với ông Hùng, ông Tuấn, ông Uy. Để sử dụng lối đi chung này ông Sơn phải thanh toán tiền đổ đất, tôn tạo lối đi chung là 793.800đ (có biên bản xác nhận với ông Hùng theo bút lục số 10, 532). Như vậy, đối với mảnh đất mua lần 2 của ông Uy, ông Sơn đã góp tiền đổ đất tôn tạo lối đi chung nên ông Sơn có quyền sử dụng lối đi chung với gia đình ông Hùng, ông Tuấn, ông Uy. Năm 1995 ông Sơn có thỏa thuận đổi đất với ông Uy diện tích 48m² phía trong giáp đất nhà bà Bé ra phía ngoài có diện tích 64m² giáp đất nhà ông Hùng. Thửa đất này một cạnh giáp đất nhà ông Hùng, một cạnh giáp ngõ đi chung mà các bên đã đổ đất tôn tạo nên ông Sơn có quyền sử dụng lối đi chung này. Từ những căn cứ trên, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xác định diện tích đất có chiều dài 8m, chiều rộng xấp xỉ 5m (theo đo đạc thực tế chiều dài là 8,22m và 8,43m, chiều rộng phía ngoài 5,22m, chiều rộng phía trong 5,6m, diện tích 44,9m²) tính từ cổng hiện tại nhà ông CQD8, bà NTD9 vào là ngõ chung của gia đình ông Sơn, bà Phượng và gia đình ông Định, bà Đáp.

- Về yêu cầu hủy một phần “Giấy bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 2/6/1997 giữa ông Uy, bà Quán và ông Định, bà Đáp đối với nội dung chuyển nhượng diện tích đất là ngõ đi chung mà vợ chồng ông bà đang kiện đòi: Do có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xác định diện tích đất có chiều dài 8m, chiều rộng xấp xỉ 5m (theo đo đạc thực tế chiều dài là 8,22m và 8,43m, chiều rộng phía ngoài 5,22m, chiều rộng phía trong 5,6m, diện tích 44,9m²)

tính từ cổng hiện tại nhà ông CQD8, bà NTD9 vào là ngõ chung của gia đình ông Sơn, bà Phượng và gia đình ông Định, bà Đáp, nên việc ông Uy chuyển nhượng phần ngõ đi chung này mà không được sự đồng ý của các sử dụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của họ, do vậy, cần hủy một phần “Giấy bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 2/6/1997 giữa ông Uy, bà Quán và ông Định, bà Đáp đối với nội dung chuyển nhượng diện tích đất là ngõ đi chung mà vợ chồng ông bà đang kiện đòi.

Chấp nhận nội dung kháng cáo này của gia đình ông Sơn, bà Phượng.

- Ông Sơn, bà Phượng yêu cầu sửa phần diện tích tứ cận tiếp giáp của diện tích đất ông Uy, bà Quán nhận chuyển đổi của ông Sơn, bà Phượng 48m² đúng với vị trí thể hiện trong bản đồ địa chính 299 và sổ đỏ gia đình ông Sơn được cấp: trong phần quyết định của bản án sơ thẩm (trang 25) ghi nội dung công nhận diện tích ông Uy, bà Quán nhận chuyển đổi của ông Sơn, bà Phượng là 48m² và có ghi diện tích tiếp giáp thửa đất này là “*phía Đông giáp đất nhà ông Sơn*” là chưa chính xác, cần sửa lại cho phù hợp với thực tế như sau: *phía Bắc giáp đất nhà ông Sơn*. Chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông Sơn, bà Phượng.

- Ông Sơn, bà Phượng kháng cáo đề nghị tuyên rõ “ông Sơn, bà Phượng và ông Uy, bà Quán có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích nhận chuyển đổi được công nhận” là bao gồm nghĩa vụ, thủ tục nào, cơ quan Nhà nước nào. Nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận thỏa thuận chuyển đổi đất giữa ông Sơn, bà Phượng và ông Uy, bà Quán nên 2 bên phải có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước quản lý về đất đai để thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất. Nghĩa vụ và các thủ tục thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất không thuộc thẩm quyền của Tòa án. Do vậy, không chấp nhận nội dung kháng cáo này của nguyên đơn.

- Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tranh chấp ngõ đi chung nên ông Sơn, bà Phượng không phải chịu án phí không giá ngạch và án phí có giá ngạch đối với phần yêu cầu không được chấp nhận như bản án sơ thẩm đã tuyên. Vợ chồng ông Sơn, bà Phượng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng giá trị quyền sử dụng đất nhận chuyển đổi được công nhận. Do ông Sơn là người cao tuổi nên bà Phượng phải chịu ½ khoản án phí này.

Đề nghị HĐXX: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Sơn, bà Phượng.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS đề xuất sửa Bản án sơ thẩm số 21/2019/DSST ngày 28/11/2019 của TAND quận HM4:

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xác định diện tích đất có chiều dài 8m, chiều rộng xấp xỉ 5m (theo đo đạc thực tế chiều dài là 8,22m và 8,43m, chiều rộng phía ngoài 5,22m, chiều rộng phía trong 5,6m, diện tích 44,9m²) tính từ cổng hiện tại nhà ông CQD8, bà NTD9 vào là ngõ chung của gia đình ông Sơn, bà Phượng và gia đình ông Định, bà Đáp.

- Hủy một phần “Giấy bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 2/6/1997 giữa ông Uy, bà Quán và ông Định, bà Đáp đối với nội dung chuyển nhượng diện tích đất là ngõ đi chung mà vợ chồng ông bà đang kiện đòi.

- Sửa phần diện tích tứ cận tiếp giáp của diện tích đất ông Uy, bà Quán nhận chuyển đổi của ông Sơn, bà Phượng 48m² trong phần quyết định của bản án sơ thẩm (trang 25 bản án sơ thẩm) như sau: “*phía Đông giáp đất nhà ông Sơn*” thành “*phía Bắc giáp đất nhà ông Sơn*”.

- Về án phí: ông Sơn, bà Phượng không phải chịu án phí không giá ngạch và án phí có giá ngạch đối với phần yêu cầu không được chấp nhận như bản án sơ thẩm đã tuyên. Bà Phượng phải chịu ½ án phí sơ thẩm có giá ngạch tương ứng giá trị quyền sử dụng đất nhận chuyển đổi được công nhận (do ông Sơn là người cao tuổi được miễn án phí).

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*: Ông NVS1, bà LTP2 nộp đơn kháng cáo và tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm trong thời hạn quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[2] *Về nội dung*: Xét nội dung kháng cáo của ông Sơn, bà Phượng, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy :

[2.1] Về yêu cầu đòi quyền sử dụng ngõ đi chung và yêu cầu tuyên hủy một phần Giấy mua bán của vợ chồng ông Uy và vợ chồng ông Định chuyển nhượng diện tích đất là ngõ đi chung:

Theo các tài liệu, chứng cứ do đương sự xuất trình và Tòa án thu thập được thể hiện: Phần là diện tích đất đang tranh chấp giữa nguyên đơn ông Sơn, bà Phượng và bị đơn ông Định. Bà Đáp, theo sổ địa chính kèm theo bản đồ địa chính hệ 299 do Ủy ban nhân dân phường TL3 cung cấp là một phần thửa đất số 31, tờ bản đồ số 15, xã TL3, huyện TT7, Hà Nội mang tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn Uy. Thửa đất có tổng diện tích 1166m², loại đất thổ cư, nguồn gốc đất là do các cụ để lại.

Khoảng năm 1990, ông Uy chuyển nhượng cho ông Phạm Đình Hùng, PHT13 280m² đất trong tổng diện tích đất trên, hai bên lập văn bản nhượng nhà và đất ngày 17/2/1990 với tứ cận: phía nam giáp ruộng ông Thịnh, phía bắc giáp ruộng ông Ngo, phía tây giáp đường vào cơ khí đường sông, phía đông giáp ruộng cô Bé. Trên thực tế các bên có thỏa thuận bớt lại một phần đất chạy dọc tiếp giáp thửa đất số 32 (chủ sử dụng là ông Thịnh) để làm lối đi chung vào phần đất của ông Uy còn lại cũng như vào phần diện tích ông Hùng, ông Tuấn nhận chuyển nhượng của ông Uy. Ngõ đi chung được hình thành theo thỏa thuận mua bán của gia đình ông Uy, ông Hùng, ông Tuấn là đến hết diện tích đất 280m² chuyển nhượng giữa các bên (ngõ đi dài 26m, qua

cổng hiện tại của ông Định là 6m). Theo thỏa thuận giữa ông Uy và ông Hùng thì ông Hùng có trách nhiệm đổ đất tôn cao ngõ đi để được sử dụng chung ngõ đi này với gia đình ông Uy. Thực hiện thỏa thuận, ông Hùng, ông Tuấn đã đổ đất tôn cao ngõ như hiện nay. Như vậy, có căn cứ khẳng định gia đình ông Uy sử dụng chung với gia đình ông Hùng, ông Tuấn ngõ đi chung để vào diện tích đất của 3 gia đình.

Khoảng năm 1991, 1992 ông Uy chuyển nhượng cho ông NVS1, bà LTP2 660m² đất (mua đất lần 1). Khi chuyển nhượng, hai bên có lập thành văn bản và có xác nhận của UBND xã TL3, huyện TT7, Hà Nội. Theo “Giấy nhượng nhà” ngày 01/03/1992, ông Uy chuyển nhượng cho ông Sơn, bà Phượng 01 căn nhà tranh tre trên diện tích đất 660m² có ranh giới cụ thể: Phía Đông giáp nhà bà Bé, phía Tây giáp đường vào Nhà máy cơ khí đường Sông, phía Bắc giáp nhà ông Ngọ, phía Nam giáp nhà ông Uy. Theo giấy chuyển nhượng này thì nhà đất ông Sơn mua của ông Uy có diện tích tiếp giáp phía Tây đường vào Nhà máy cơ khí đường Sông và đi bằng đường này. Toàn bộ chiều dài của thửa đất tiếp giáp đất của ông Hùng, ông Tuấn mua của ông Uy và phần đất còn lại của gia đình ông Uy và để vào các diện tích đất của các gia đình đi bằng lối đi mà gia đình ông Uy, ông Tuấn, ông Hùng đã thỏa thuận ở trên.

Do không đủ tiền, nên anh em ông Hùng, ông Tuấn chỉ mua của ông Uy có 152m² và sau đó ông Sơn đã mua lại của ông Hùng và ông Tuấn phần diện tích hai ông không mua của ông Uy, nhưng ông Sơn đã lập giấy tờ về việc mua bán diện tích đất này với ông Uy (mua đất lần hai). Lời khai này của ông Sơn phù hợp với lời khai của Uy (bút lục 436): “...Sau đó, ông Sơn có mua lại 48m² của ông Hùng và ông Tuấn nhưng lại nhờ tôi đứng tên bán. Diện tích bán lần 2 cho ông Sơn là giáp đất nhà bà Bé.”. Như vậy, ông Sơn, bà Phượng nhận chuyển nhượng lần 2 của ông Uy 48 m² đất, diện tích này ở phía cuối thửa đất và đi vào bằng lối đi mà ông Uy, ông Hùng và ông Tuấn đã thỏa thuận như phân tích ở trên. Theo “Giấy chuyển nhượng nhà đất” lần thứ hai lập ngày 20/04/1992 do bị đơn xuất trình, thì ông Uy chuyển nhượng cho ông Sơn, bà Phượng diện tích đất 48 m² đất có ranh giới cụ thể: Phía Đông giáp nhà bà Bé, phía Tây giáp nhà ông Uy, phía Nam giáp nhà ông Thịnh, phía Bắc giáp nhà ông Sơn. Chính vì vậy năm 1993 khi ông Sơn xây dựng nhà kiên cố tại phần diện tích mua lần 1 của ông Uy thì gia đình ông Sơn đã xây dựng công trình, ngăn toàn bộ phần tiếp giáp với diện tích mua lần 2 của ông Uy. Diện tích đất mua lần 2 của ông Uy hoàn toàn không thể đi sang diện tích đất ông Sơn mua lần 1 và diện tích đất này chỉ có lối đi chung với gia đình ông Tuấn và ông Hùng và ông Uy.

Như vậy, thời điểm năm 1991 – 1992, vợ chồng ông Sơn, bà Phượng nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Uy, tổng diện tích đất nhận chuyển nhượng là 708m², quá trình mua bán được thực hiện bởi hai lần riêng biệt nhau.

Ngày 15/05/1994, ông Sơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Uy.

Theo lời trình bày của ông Sơn, bà Phượng và ông Uy, bà Quán thì khoảng năm 1994- 1995, hai bên đã tiến hành đổi đất cho nhau nhưng không lập biên bản. Theo ông Sơn, bà Phượng ông bà đã đổi 64m² đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở phía cuối thửa đất, để lấy 64m² đất ở phía ngoài của ông Uy tiếp giáp với đất ông Hùng, ông Tuấn mua của ông Uy (phần 152m²). Việc chuyển đổi này chỉ là thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản giấy tờ và cũng không đăng ký kê khai với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định. Ông Uy và người đại diện theo ủy quyền của ông Uy xác nhận giữa gia đình ông và ông Sơn, bà Phượng có thỏa thuận về việc đổi đất như trên.

Ông Uy và người đại diện theo ủy quyền của ông Uy xác nhận đất ông Uy nhận chuyển đổi của ông Sơn, bà Phượng là phần đất ông Sơn, bà Phượng mua lần thứ hai của ông Uy.

Phần diện tích chuyển đổi hiện gia đình ông Sơn và bà Phượng đang sử dụng hiện nay có tứ cận: phía bắc giáp đất nhà ông Sơn mua lần 1, phía nam giáp đất hiện tranh chấp ngõ đi chung với ông Định, phía đông giáp đất ông Định đang, phía tây giáp đất chị Giang (con ông Hùng).

Như vậy, việc đổi đất giữa gia đình ông Uy và ông Sơn là có thật, nhưng do hai bên chỉ thỏa thuận miệng và không lập biên bản dẫn đến có sự tranh chấp về một phần diện tích đất hiện nay ông Định sử dụng mà theo ông Sơn, bà Phượng là ngõ đi chung, phần diện tích đất này ông Định, bà Đáp nhận chuyển nhượng của ông Uy, bà Quán. Trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thực hiện xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất tranh chấp ngõ đi chung, thuộc thửa số 31, tờ bản đồ số 15 (hệ bản đồ 299). Phần diện tích tranh chấp đo thực tế theo chỉ dẫn của các đương sự có các chiều cụ thể như sau: Cạnh tiếp giáp nhà ông Sơn là 8,30m; cạnh hiện nay ông Định xây cổng là 5.24m; cạnh tiếp giáp phần sân nhà ông Định 5,48m; cạnh còn lại là 8,20 m. Diện tích là 44.1m². Hội đồng xét xử nhận thấy: ông Uy đã lập giấy chuyển nhượng với ông Phạm Đình Hùng 280m² ngày 17/2/1990. Giữa ông Hùng và ông Uy cũng đã thỏa thuận bớt lại phần đất chạy dọc giáp đất ông Thịnh để làm lối đi vào diện tích đất của ông Hùng, ông Tuấn, ông Uy, sau đó ông Uy bán cho ông Sơn lần 2 và ngõ đi này ông Sơn cũng được quyền đi. Điều này cũng phù hợp với trình bày của các đương sự cũng như các tài liệu khác có trong hồ sơ và xác nhận của ông Phạm Đình Hùng ngày 10/9/2005: “Năm 1991, sau khi thỏa thuận thống nhất với gia đình ông NVU18 về việc chuyển nhượng nhà đất trên thửa số 31. Tôi đã san lấp cải tạo mặt bằng và làm lối đi chung theo sơ đồ sau: (Toàn bộ phần diện tích san lấp cải tạo là 26m x 14m trong đó lối đi chung có kích thước: dài 26m, rộng trung bình 4,5m). Sau vì điều kiện kinh tế khó khăn, tôi và người em tôi chỉ mua của ông NVU18 152m² như thực trạng hiện nay. Ông NVS1 mua chuyển nhượng của ông NVU18 ngay sau tôi. San lấp phần diện tích còn lại của thửa số 31 và đã góp tiền đổ đất để làm lối đi chung (ứng với chiều dài một phần ngõ

là: 6m x rộng trung bình 4,5m) mà tôi đã san lấp tôn tạo trước đó.”. Phù hợp với thực tế ngày 10/5/1992 ông Sơn phải thanh toán trả ông Hùng tiền đồ đất tôn tạo ngõ đi do ông Hùng đã đổ đất vào phần ngõ đi về phía đất ông Sơn mua (4.5 x 6m x 2.1m x 14.000 = 793.800đ), ông Sơn đổ đất san lấp phần ngõ đi chung còn lại vào diện tích đất mua lần 2, phù hợp với thực trạng sử dụng đất mua của vợ chồng ông Sơn đã xây nhà 2 tầng theo giấy phép xây dựng năm 1993. Khi chuyển đổi vị trí đất cho vợ chồng ông Uy vào năm 1995 thì diện tích đất gia đình ông Sơn nhận chuyển đổi của vợ chồng ông Uy vẫn sử dụng ngõ đi là phần diện tích đất ngõ đi chung mà nguyên đơn đang kiện đòi được quyền sử dụng chung. Phần diện tích đất tranh chấp giữa ông Sơn với ông Định chính là một phần của diện tích ngõ đi chung mà ông Hùng, ông Tuấn, ông Uy đã thỏa thuận làm ngõ đi chung và được hình thành trước khi gia đình ông Uy chuyển nhượng đất cho gia đình ông Sơn. Diện tích đất ông Sơn nhận đổi cho ông Uy có một cạnh giáp đất nhà ông Hùng, một cạnh giáp ngõ đi chung, ông Sơn cũng đã tôn tạo ngõ đi chung, thanh toán tiền đồ đất cho ông Hùng do đó ông Sơn có quyền sử dụng ngõ đi chung này.

Đến năm 1997 ông Uy, bà Quán đã bán cho ông Định, bà Đáp 190m² đất, nhưng do ông Uy bán cả phần diện tích ngõ đi chung (phần ngõ có cạnh tiếp giáp thửa đất của ông Sơn) cho ông Định, bà Đáp, nên dẫn đến tranh chấp giữa ông Sơn và ông Định. Chính vì vậy khi ông Định tiến hành xây dựng thì đã xảy ra tranh chấp với gia đình ông Sơn từ năm 2001 đến nay. Trong quá trình hòa giải tại UBND phường ông Định cũng nhất trí mở 02m để gia đình ông Sơn có thể đi lại nhưng ông Sơn không nhất trí nên các bên không thỏa thuận giải quyết được. Như đã phân tích thì phần diện tích đất này ông Uy đã thỏa thuận làm ngõ đi chung, do vậy việc ông Uy chuyển nhượng cho ông Định, bà Đáp diện tích đất này đã ảnh hưởng trực tiếp đến quyền sử dụng ngõ đi chung của gia đình ông Sơn. Việc ông Uy chuyển nhượng cho ông Định phần diện tích đất này để ông Định sử dụng riêng là không đúng.

Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về đòi quyền sử dụng ngõ đi chung diện tích 44,1m² và yêu cầu tuyên hủy phần thỏa thuận mua bán giữa vợ chồng ông Uy và vợ chồng ông Định về diện tích đất 44.1m² ngõ đi chung nêu trên. Các bên đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên Tòa không xem xét; nếu có tranh chấp, đương sự khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác theo quy định của pháp luật.

[2.2] Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn liên quan đến vị trí tứ cận của diện tích đất ông Sơn, bà Phượng chuyển đổi cho vợ chồng ông Uy, bà Quán; quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về diện tích đất chuyển đổi được Tòa án cấp sơ thẩm công nhận, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Theo lời trình bày của các đương sự, năm 1994-1995, ông Sơn, bà Phượng đòi cho ông Uy, bà Quán diện tích đất 64m² mà ông Sơn, bà Phượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở phía cuối thửa đất, giáp đất bà Bé (diện tích đất mua

lần 2), để lấy 64m² đất ở phía ngoài, giáp đất ông Uy bán cho ông Hùng, ông Tuấn. Việc chuyển đổi này chỉ là thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản giấy tờ và cũng không đăng ký kê khai với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định. Diện tích đất chuyển đổi có liên quan đến diện tích đất mua bán giữa bà Phượng và ông Long theo “Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu nhà tạm” ngày 30/12/1994, nhưng đến nay ông Sơn, bà Phượng và ông Long đều thống nhất xác nhận việc mua bán này không thực hiện được, các bên đã tự hủy bỏ và hiện nay ông Long không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với diện tích đất này.

Về diện tích đất chuyển đổi thì ông Sơn, bà Phượng xác định đổi 64m² đất lấy 64m² đất của ông Uy, bà Quán. Ông Uy, bà Quán xác nhận đổi 64m² đất của ông Uy, bà Quán để lấy phần đất ông Sơn, bà Phượng mua lần thứ hai có diện tích 48m², có tứ cận như “Giấy nhượng nhà đất” lập ngày 20/04/1992 giữa ông Uy và ông Sơn, cụ thể: Phía Đông giáp nhà cô Bé, phía Tây giáp nhà ông Uy, phía Nam giáp nhà ông Thịnh, phía Bắc giáp nhà ông Sơn. Tại “Giấy nhượng nhà đất” không ghi cụ thể kích thước của các cạnh.

Hội đồng xét xử thấy, giữa các bên tham gia việc chuyển đổi đất là vợ chồng ông Sơn và vợ chồng ông Uy đều xác nhận là có thỏa thuận chuyển đổi đất giữa các bên, đã được thực hiện trên thực tế ngay sau khi thỏa thuận và sử dụng ổn định cho đến nay, không có tranh chấp. Xét về hình thức, thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa các bên là thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản, chưa làm thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nên về hình thức là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông Uy đã chuyển nhượng cho ông Định, bà Đáp phần đất nhận chuyển đổi của ông Sơn, bà Phượng và ông Định, bà Đáp đã xây nhà 04 tầng trên phần đất này. Để đảm bảo sự ổn định trong việc quản lý, sử dụng đất đai, tránh thiệt hại kinh tế khi ông Định, bà Đáp phải tháo dỡ công trình nhà ở xây dựng trên đất mà ông Sơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặt khác các bên đều không có tranh chấp về phần diện tích này, nên chấp nhận yêu cầu công nhận thỏa thuận chuyển đổi đất giữa nguyên đơn và ông Nguyễn Văn Uy, bà GTQ19 là phù hợp.

Về diện tích đất ông Sơn, bà Phượng từ khi nhận chuyển đổi của ông Uy, bà Quán cho đến nay vẫn giữ nguyên trạng, không thay đổi, các bên đều công nhận. Do đó, Hội đồng xét xử xác định diện tích thực tế để công nhận thỏa thuận đổi đất. Theo kích thước tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thì diện tích đất thực tế ông Sơn, bà Phượng nhận đổi là: 64m²; kích thước các cạnh: 8,5m; 7,83m; 8,3m; 7,43m.

Diện tích đất gia đình ông Định đang sử dụng, trong đó có diện tích đất ông Sơn đổi cho ông Uy, bà Quán (phần diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Sơn). Gia đình ông Định đã xây nhà kiên cố trên phần diện tích đất mà ông Uy nhận chuyển đổi của ông Sơn. Hơn nữa các bên đổi đất cho

nhau không có giấy tờ, chỉ thỏa thuận miệng, không xác định mốc giới cụ thể nên không có căn cứ xác định cụ thể diện tích và mốc giới đất ông Sơn đòi cho ông Uy trên thực địa. Do đó, trên cơ sở trình bày của các đương sự và căn cứ trích lục bản đồ thửa số 108, tờ bản đồ 15 do ông Sơn là chủ sử dụng để xác định phần diện tích này. Theo sơ đồ số hóa thửa đất 108, tờ bản đồ số 15 (hệ bản đồ 299), phường TL3 thì phần diện tích đất ông Uy, bà Quán nhận đòi của ông Sơn, bà Phượng (hiện gia đình ông Định đang sử dụng) là 77,8m²; kích thước các cạnh: 6,6m; 8,55m; 2,59m; 7,0m; 11,41m.

Do các bên thống nhất và không tranh chấp về diện tích đã đòi này. Nên Hội đồng xét xử, công nhận việc đòi đất giữa ông Uy và ông Sơn với các diện tích và kích thước như trên, các bên không phải thanh toán giá trị chênh lệch cho nhau. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định ông Uy đòi 64m² đất lấy 48m² là chưa phù hợp.

Vợ chồng ông Sơn bà Phượng, vợ chồng ông Uy bà Quán, vợ chồng ông Định, bà Đáp mỗi bên có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để thực hiện việc kê khai, đăng ký biến động đất đai và các nghĩa vụ khác có liên quan đối với phần diện tích đất chuyển đổi được Tòa án công nhận.

Về án phí: Quan hệ pháp luật vụ án này là tranh chấp quyền sử dụng đất (ngõ đi chung); Yêu cầu công nhận giao dịch đổi quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy một phần giao dịch chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất. Vụ án được thụ lý ngày 04/01/2016. Do vậy, căn cứ Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 để tính án phí. Do các đương sự đều là người cao tuổi nên Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự cho các đương sự.

Từ những căn cứ trên chấp nhận kháng cáo của ông NVS1 và bà LTP2 và sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận HM4, Hà Nội.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa phù hợp một phần với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 275, Điều 122, Điều 124, Điều 688, Điều 689, Điều 691, Điều 692, Điều 693, Điều 695, Điều 696 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 166, Điều 167, Điều 170, Điều 171, Điều 188, Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DSST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân quận HM4, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông NVS1, bà LTP2 tranh chấp quyền sử dụng đất (ngõ đi chung); Yêu cầu hủy một phần hợp đồng là “Giấy bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 02/06/1997 giữa ông Nguyễn Văn Uy, bà GTQ19 với ông CQD8, bà NTD9; Yêu cầu công nhận thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất thửa số 31 và thửa 108, tờ bản đồ số 15 (hệ bản đồ 299) tại phường TL3, quận HM4, Hà Nội giữa ông NVS1, bà LTP2 và ông Nguyễn Văn Uy, bà GTQ19.

2. Xác định diện tích $44,1m^2$, có kích thước các cạnh được giới hạn bởi các điểm: 8 - 9: 8.20m; 9 - 10: 4.98m; 10 - 11: 0.26m; 11 - 12: 8.30 m; 12 - 8: 5.48m (có sơ đồ kèm theo) thuộc thửa số 31, tờ bản đồ số 15 (hệ bản đồ 299) tại địa chỉ số 17 ngõ 115 DC3, phường TL3, quận HM4, Hà Nội là diện tích ngõ đi chung.

Gia đình ông Sơn, bà Phượng được sử dụng làm ngõ đi chung với gia đình ông Định, bà Đáp.

Ông Định, bà Đáp phải tháo dỡ, di dời các kiến trúc xây dựng, cây trồng, công trên diện tích $44,1m^2$ để làm lối đi chung cho gia đình ông Sơn, bà Phượng

3. Hủy một phần hợp đồng là “Giấy bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 02/06/1997 giữa ông Nguyễn Văn Uy, bà GTQ19 với ông CQD8, bà NTD9 đối với phần diện tích $44,1m^2$ có kích thước các cạnh được giới hạn bởi các điểm: 8 - 9: 8.20m; 9 - 10: 4.98m; 10 - 11: 0.26m; 11 - 12: 8.30 m; 12 - 8: 5.48m (có sơ đồ kèm theo) thuộc thửa số 31, tờ bản đồ số 15 (hệ bản đồ 299) tại địa chỉ số 17 ngõ 115 DC3, phường TL3, quận HM4, Hà Nội.

4. Công nhận diện tích đất ông NVS1, bà LTP2 nhận chuyển đổi của ông Nguyễn Văn Uy, bà GTQ19 là $64m^2$ có giá trị 1.920.000.000 đồng tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 15 (hệ bản đồ 299) phường TL3, quận HM4, Hà Nội mang tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn Uy, có kích thước các cạnh được giới hạn bởi các điểm: 1 - 2: 8.50m; 2 - 12: 7.83m; 12 - 11: 8.30m; 11 - 1: 7.43 m. (có sơ đồ kèm theo).

Công nhận diện tích đất ông Nguyễn Văn Uy, bà GTQ19 nhận chuyển đổi của ông NVS1, bà LTP2 là $77.8m^2$ có giá trị 3.112.000.000 đồng tại thửa đất số 708, tờ bản đồ số 15 (hệ bản đồ 299) phường TL3, quận HM4, Hà Nội mang tên chủ sử dụng là ông NVS1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B785668 do Ủy ban nhân dân huyện TT7 cấp ngày 15/05/1994, có kích thước các cạnh được giới hạn bởi các điểm: 3 - 4: 6.60m; 4 - 5: 8.55m; 5 - 6: 2.59 m; 6 - 13: 7.00m; 13 - 3: 11.41m. (có sơ đồ kèm theo).

Ông Uy, bà Quán không phải thanh toán giá trị chênh lệch cho ông Sơn, bà Phượng.

5. Vợ chồng ông Sơn bà Phượng, vợ chồng ông Uy bà Quán, vợ chồng ông Định, bà Đáp mỗi bên có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để thực hiện việc kê khai, đăng ký biến động đất đai và các nghĩa vụ khác có liên quan đối với phần diện tích đất chuyển đổi được Tòa án công nhận.

Đối với các công trình xây dựng của ông CQD8, bà NTD9 trên đất ông Uy nhận chuyển đổi, ông Sơn, bà Phượng, ông Uy, bà Quán, ông Định, bà Đáp không yêu cầu giải quyết nên không xét.

6. Về án phí: Ông NVS1, bà LTP2, ông Nguyễn Văn Uy, bà GTQ19, ông CQD8, bà NTD9 được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Trả lại ông Sơn, bà Phượng mỗi người 200.000 đồng số tiền đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 8906; 8907 ngày 29/12/2015; Trả lại ông Sơn, bà Phượng 26.205.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 2131 ngày 29/05/2017; 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 4704 ngày 25/09/2019 và 600.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án 0005011 ngày 12/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận HM4, Hà Nội.

Trường hợp bản án, quyết định 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 quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận HM4;
- Chi cục THADS quận HM4;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**Mai Tiến Dũng
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

