

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 401/2020/DS-PT

Ngày: 30/9/2020

V/v: *Tranh chấp hợp đồng*

chuyển nhượng 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: Bà Ngô Thị Thu Thiện.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Liên Anh;
Bà Đặng Mạnh Cẩm Yên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Ông Lê Đức Phương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30/9/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công Ki vụ án thụ lý số 254/2020/TLPT-DS ngày 12/5/2020 về : “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2020/DS-ST ngày 15/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ.A, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 194/2020/QĐ-PT ngày 18/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông N.B.N, sinh năm 1964. Trú tại: thôn T.M, xã N.H, huyện Đ.A, Hà Nội. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư N.H.T - Hội Luật gia thành phố Hà Nội. Địa chỉ: số 35 N.C.T, quận B.Đ, Hà Nội. Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông N.B.B, sinh năm 1956; Có mặt.

2.2. Bà N.T.A.H, sinh năm 1958 (vợ ông B). Vắng mặt.

Cùng trú tại: thôn Á. H, xã M.L, huyện M.L, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của ông B, bà H: Ông T.K.T, sinh năm 1972. Địa chỉ liên hệ: tầng 4 Tòa nhà X, số 15 N.C.D, phường Đ.K, quận H.M, Hà Nội. Vắng

mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư P.Q.T - VPLS Q.T, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: số 407 phố K.N, phường V.T, quận H.B.T, Hà Nội. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

3.1. Bà P.T.M, sinh năm 1968; Có mặt.

3.2. Ông N.V.T, sinh năm 1966 (chồng bà M). Vắng mặt.

Cùng trú tại: thôn Đ, xã N.H, huyện Đ.A, Hà Nội.

3.3. Anh T.M.Đ, sinh năm 1994. Trú tại: thôn Vệ, xã N.H, huyện Đ.A, Hà Nội. Có mặt.

3.4. Anh N.X.Đ, sinh năm 1986. Nơi thường trú: số 207/161 đường X.Đ, phường X.Đ, quận B.T.L, Hà Nội. Có mặt.

3.5. Chị L.T.N, sinh năm 1986 (vợ anh Đ). Vắng mặt.

Cùng trú tại: thôn T.M, xã N.H, huyện Đ.A, Hà Nội.

3.6. Anh T.P.H, sinh năm 1981; Có mặt.

3.7. Chị L.T.H, sinh năm 1988 (vợ anh H). Vắng mặt.

Cùng nơi thường trú: khu 7 thôn T.L, xã T.L, huyện Đ.A, Hà Nội. Cùng trú tại: thôn H.L3, xã T.L, huyện Đ.A, Hà Nội.

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

4.1. Cụ P.T.H, sinh năm 1944 (mẹ ông N, ông K). Trú tại: thôn T.M, xã N.H, huyện Đ.A, Hà Nội. Có mặt.

4.2. Ông N.B.K, sinh năm 1964. Trú tại: thôn T.M, xã N.H, huyện Đ.A, Hà Nội. Có mặt.

4.3. Bà N.T.H.X, sinh năm 1973 (con cụ H, cụ T). Trú tại: thôn T.M, xã N.H, huyện Đ.A, Hà Nội. Vắng mặt.

4.4. Bà N.T.L.H, sinh năm 1970 (con cụ H, cụ T). Trú tại: số nhà 18, ngõ 40/30/11 T.Q.B, phường B.K, quận H.B.T, Hà Nội. Vắng mặt.

4.5. Bà N.T.M.C, sinh năm 1979 (con cụ H, cụ T). Trú tại: phòng 301, nhà A1, tập thể Đại học B.K, phường B.K, quận H.B.T, Hà Nội. Vắng mặt.

4.6. Anh N.V.Q, sinh năm 1983 (con ông B, bà H). Trú tại: số 6, dãy H12, Đại học SP Hà Nội 1, phường D.V.H, quận C.G, Hà Nội. Vắng mặt.

4.7. Anh N.B.A, sinh năm 1985 (con ông B, bà H). Trú tại: số 126E, KP5, phường L.B, TP. B.H, tỉnh Đ.N. Vắng mặt.

4.8. UBND huyện Đ.A, Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Chủ tịch UBND huyện. Trụ sở: tổ 2, đường C.L, thị trấn Đ.A, huyện Đ.A, Hà Nội. Vắng mặt.

4.9. Ông N.B.D. Có mặt.

4.10. Anh N.B.H, sinh năm 1971. Có mặt.

4.11. Bà L.T.T.H, sinh năm 1948. Có mặt.

Cùng địa chỉ: 218C Đ.C, B.Đ, Hà Nội.

4.12. Bà N.T.T, sinh năm 1962. Địa chỉ: 269 L.T.V, phường T.V, quận N.T.L, Hà Nội. Có mặt.

4.13. Bà N.T.B.T (con bà L.T.T.H). HKTT: số 6 ngõ 23 S.T, K.M, B.Đ, Hà Nội. Ủy quyền cho bà H.

5. Người kháng cáo:

5.1. Nguyên đơn: Ông N.B.N;

5.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà P.T.H; ông N.B.K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông N.B.N và người đại diện của nguyên đơn trình bày: Gia đình ông N.B.N được thừa hưởng 1.538m² đất của cha ông để lại tại thôn T.M, xã N.H, Đ.A, Hà Nội. Thửa đất chưa được cấp GCNQSD đất.

Năm 1995, bố mẹ ông là cụ N.B.T và cụ P.T.H có thỏa thuận chuyển nhượng 705m² đất tại phần đất vườn cho vợ chồng ông N.B.B và bà N.T.A.H. Giao dịch này của các bên được lập thành văn bản và có xác nhận của UBND xã N.H. Do vợ chồng ông B, bà H không thanh toán tiền mua đúng như thỏa thuận, nên 2 cụ không nhất trí bán đất nữa.

Qua theo dõi, ông được biết vợ chồng ông B đã được UBND huyện Đ.A cấp GCNQSD đất và đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất đã mua của cụ T và cụ H cho người khác.

Nay ông có đơn khởi kiện yêu cầu: Hủy đơn xin thủ tục chuyển nhượng đất lập ngày 29/6/1995; Hủy GCNQSD đất đã cấp cho vợ chồng ông B bà H năm 2004. Lỗi của gia đình ông là 1%; lỗi của gia đình ông B bà H là 99%.

Bị đơn ông N.B.B và bà N.T.A.H cùng trình bày: Năm 1995, ông bà có thỏa thuận với cụ N.B.T và cụ P.T.H để mua khoảng 705m² đất ở thôn T.M, xã N.H, Đ.A với giá thỏa thuận là 290.000đ/m². Ngày 29/6/1995 cụ T đã viết Đơn chuyển nhượng 705m² đất cho ông bà. Ông bà đã thanh toán tiền là 204.450.000đ cho người nhận là cụ T, cụ H và ông N.B.K. Năm 2003, ông bà đã làm thủ tục kê khai đề nghị UBND cấp GCNQSD thửa đất ông bà đã mua. Ngày 30/11/2004 UBND huyện Đ.A đã cấp GCNQSD đất 705m² cho ông bà. Năm 2018 thì ông bà san lấp đất để thửa đất được bằng phẳng và đã chuyển nhượng thửa đất này cho người khác. Người mua đã làm các thủ tục về đăng ký sang tên GCNQSD đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà P.T.M và ông N.V.T có lời khai: Ngày 26/3/2019, ông bà nhận chuyển nhượng đất từ ông B bà H là 335m² đất (trong đó có 200m² đất ở và 135m² đất vườn) với giá thỏa thuận là 6 tỷ 600 triệu đồng. Ông bà đã làm thủ tục sang tên trên GCNQSD đất đối với diện tích đất đã mua.

2. Anh N.X.Đ có lời khai: Ngày 26/3/2019 anh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông B bà H là 117,5m² (trong đó đất ở là 50m²; và đất vườn là 67,5m²). Anh đã làm thủ tục sang tên trên GCNQSD đất đối với diện tích đất đã mua.

3. Anh T.M.Đ và chị N khai: Ngày 26/3/2019 anh chị nhận chuyển nhượng 117,5m² đất của ông B bà H (trong đó đất ở 50m² + đất vườn 67,5m²) . Anh chị đã làm thủ tục sang tên trên GCNQSD đất đối với diện tích đất đã mua.

4. Anh T.P.H và chị L.T.H khai: Ngày 26/3/2019 anh chị nhận chuyển nhượng 235m² đất của ông B bà H (trong đó đất ở 100m² + đất vườn 135m²). Anh chị đã làm thủ tục sang tên trên GCNQSD đất đối với diện tích đất đã mua.

5. Bà N.T.T; vợ con cụ Đ là cụ L.T.T.H; ông N.B.D, ông N.B.H và bà N.T.Đều thống nhất lời khai: Nguồn gốc thửa đất có tranh chấp là 1 phần đất của cố N.B.C và cố N.T.M để lại cho con cháu đời sau. Cố M và cố C có 03 người con là cụ N.T.M, cụ N.B.T và cụ N.B.Đ. Hai cố và 03 người con đều đã chết.

Cụ N.T.M (chết năm 1992) và chồng của cụ đều đã chết, nay còn 01 người con là bà N.T.T.

Cụ N.B.Đ chết năm 2011 nay còn vợ là cụ L.T.T.H và 03 người con: ông N.B.D, ông N.B.H và bà N.T.T.

Di sản của các cố để lại do vợ chồng và các con cụ N.B.T quản lý sử dụng. Các cố chết không để lại di chúc. Vì vậy, di sản của các cố để lại cho các con cháu, trong đó cụ và các ông bà đều có quyền lợi đối với di sản của các cố. Việc vợ chồng cụ T bán 1 phần đất của các cố để lại cho ông N.B.B đã ảnh hưởng đến quyền lợi của cụ và các ông bà. Cụ và các ông bà nhất trí như khởi kiện của ông N.B.N.

Bản án sơ thẩm số: 09/2020/DS-ST ngày 15/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ.A, Thành phố Hà Nội Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông N.B.N đối với ông N.B.B, bà N.T.A.H.

2. Tuyên bố “Biên bản thỏa thuận về việc nhượng quyền sử dụng đất thổ cư - vườn” lập ngày 24 tháng 12 năm 1995 giữa vợ chồng cụ N.B.T, cụ P.T.H, ông N.B.K và vợ chồng ông N.B.B, bà N.T.A.H có hiệu lực pháp luật.

3. Hộ gia đình ông N.B.B có quyền sử dụng hợp pháp đối với 705m² đất ở và đất vườn liền kề có trị giá 18.450.000.000đ (Mười tám tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng) tại thửa số 79b, tờ bản đồ số 18, thuộc: Thôn T.M, xã N.H, huyện Đ.A, thành phố Hà Nội. Thửa đất có các cạnh: Phía bắc giáp đường làng có kích thước 29,98m; Phía nam giáp đường làng có kích thước 29,64m; Phía đông giáp ao tập thể có kích thước 23,46m; Phía tây giáp đất nhà cụ H (T) có kích thước 23,87m; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 648751, vào sổ cấp GCN số: 0996.QDSĐ/NH-ĐA do Ủy ban nhân dân huyện Đ.A cấp cho hộ gia đình ông N.B.B ngày 30 tháng 11 năm 2004.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của: Vợ chồng bà P.T.M ông N.V.T; Vợ chồng anh T.P.H chị L.T.H; Vợ chồng N.X.Đ chị L.T.N và anh T.M.Đ.

4.1. Ghi nhận sự thoả thuận của gia đình ông N.B.B và vợ chồng bà P.T.M, ông N.V.T: Bà P.T.M và ông N.V.T có quyền sử dụng đối với 135m² đất vườn tại thửa số 79b-1, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Thôn T.M, xã N.H, huyện Đ.A, thành phố Hà Nội trị giá 2.700.000.000đ (Hai tỷ bảy trăm triệu đồng); Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 540164, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CS-ĐA 29977 do Sở Tài nguyên - Môi trường thành phố Hà Nội cấp cho bà P.T.M, ông N.V.T ngày 08 tháng 04 năm 2019 và 100m² đất ở tại thửa số 79b-2, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Thôn T.M, xã N.H, huyện Đ.A, thành phố Hà Nội trị giá 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng); Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 540165, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CS-ĐA 29978 do Sở Tài nguyên - Môi trường thành phố Hà Nội cấp cho bà P.T.M, ông N.V.T ngày 08 tháng 04 năm 2019.

4.2. Ghi nhận sự thoả thuận của gia đình ông N.B.B và vợ chồng N.X.Đ, chị L.T.N: Anh N.X.Đ và chị L.T.N có quyền sử dụng đối với 117,5m² đất (Trong đó: 50m² đất ở; 67,5m² đất vườn) tại thửa số 79b-3, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Thôn T.M, xã N.H, huyện Đ.A, thành phố Hà Nội có trị giá 2.850.000.000đ (Hai tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng); Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 540168, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CS-ĐA 29979 do Sở Tài nguyên - Môi trường thành phố Hà Nội cấp cho anh N.X.Đ, chị L.T.N ngày 08 tháng 04 năm 2019.

4.3. Ghi nhận sự thoả thuận của gia đình ông N.B.B và anh T.M.Đ: Anh T.M.Đ có quyền sử dụng đối với 117,5m² đất (Trong đó: 50m² đất ở; 67,5m² đất vườn) tại thửa số 79b-4, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Thôn T.M, xã N.H, huyện Đ.A, thành phố Hà Nội trị giá 2.850.000.000đ (Hai tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng); Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 540166, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CS-ĐA 29980 do Sở Tài nguyên - Môi trường thành phố Hà Nội cấp cho anh T.M.Đ ngày 08 tháng 04 năm 2019.

4.4. Ghi nhận sự thoả thuận của gia đình ông N.B.B và vợ chồng anh T.P.H, chị L.T.H: Anh T.P.H và chị L.T.H có quyền sử dụng đối với 235m² đất (Trong đó: 100m² đất ở; 135m² đất vườn) tại thửa số 79b-5, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Thôn T.M, xã N.H, huyện Đ.A, thành phố Hà Nội trị giá 5.700.000.000đ (Năm tỷ bảy trăm triệu đồng); Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 540167, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CS-ĐA 29981 do Sở Tài nguyên - Môi trường thành phố Hà Nội cấp cho anh T.P.H, chị L.T.H ngày 08 tháng 04 năm 2019.

5. Buộc gia đình ông N.B.N, cụ P.T.H có trách nhiệm di dời: 15 cây Nhãn nhỏ 6.750.000 đồng; 06 cây Đu Đủ giống: 360.000 đồng; 02 cây Mít giống 84.000 đồng; 02 cây Bưởi giống 72.000 đồng và 43,2m² hàng rào lưới B40: 9.865.800 đồng. Tổng cộng là: 17.131.800đ (Mười bảy triệu một trăm ba mươi một ngàn tám trăm đồng) có trên đất, để trả lại mặt bằng đất cho vợ chồng bà M ông T, vợ chồng anh H chị H, vợ chồng anh Đ chị N và anh T.M.Đ sử dụng.

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

Ngày 17/1/2020 ông N.B.N - Nguyên đơn; Cụ P.T.H, ông N.B.K là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; và đơn kháng cáo.
- Bị đơn đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.
- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Cụ P.T.H, ông N.B.K giữ nguyên nội dung đã kháng cáo.

Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu luận cứ và đề nghị HĐXX chấp nhận đơn kháng cáo của ông N.B.N, ông N.B.K, bà P.T.H và xử hủy bản án dân sự sơ thẩm của TAND huyện Đ.A.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu luận cứ và đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện VKS nhân dân TP. Hà Nội đề nghị HĐXX giữ nguyên án sơ thẩm của TAND huyện Đ.A, Hà Nội.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, đề nghị của luật sư; yêu cầu của các bên đương sự, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

I/ Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông N.B.N; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cụ P.T.H, ông N.B.K nộp trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận xem xét.

Ông N khai thừa đất có tranh chấp có nguồn gốc của ông bà nội ông là cố N.B.C và cố N.T.M để lại cho con cháu đời sau. Cố M và cố C có 03 người con là cụ N.T.M, cụ N.B.T và cụ N.B.Đ. Hai cố và 03 người con đều đã chết.

Cụ N.T.M (chết năm 1992) và chồng của cụ đều đã chết, nay còn 01 người con là bà N.T.T.

Cụ N.B.Đ chết năm 2011 nay còn vợ là cụ L.T.T.H và 03 người con: ông N.B.D, ông N.B.H và bà N.T.T.

Ông N đề nghị Tòa án đưa bổ sung người tham gia tố tụng là con cụ Mùi là bà N.T.T; vợ con cụ Đ là cụ L.T.T.H và 03 người con : ông N.B.D, ông N.B.H và bà N.T.T để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho họ.

Tại phiên tòa, cụ H, bà T, ông D, ông H và bà T (ủy quyền cho cụ L.T.T.H) nhất trí tham gia tố tụng vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tại cấp phúc thẩm.

Vì vậy, Tòa án bổ sung người tham gia tố tụng vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm theo luật định.

II/ Xét đơn kháng cáo của ông N.B.N, Cụ P.T.H, ông N.B.K như sau:

[1]. Về nguồn gốc thừa đất có tranh chấp và quá trình sử dụng:

[1.1]. Về nguồn gốc đất: Theo lời khai thống nhất của ông N và các con cháu của cố N.B.C và cố N.T.M thì thừa đất đang có tranh chấp có nguồn gốc của bố mẹ cụ T là cố N.B.C và cố N.T.M để lại. Và thừa đất này chỉ là 1 phần trong diện tích đất các cố để lại do gia đình cụ T cụ H quản lý sử dụng. Trong gia đình chưa phân chia thừa kế lần nào. Bị đơn và những người liên quan nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông B chỉ biết nguồn gốc đất của vợ chồng cụ T là người bán. Kết quả xác minh tại UBND xã N.H, Đ.A thì năm 1994 khi địa phương thực hiện đo đạc bản đồ, lập sổ dã ngoại đều đăng ký kê khai chủ sử dụng đất là cụ N.B.T.

[1.2]. Quá trình sử dụng thừa đất có tranh chấp như sau:

Tháng 6 năm 1995, cụ N.B.T và cụ P.T.H có ký Đơn xin thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở (BL 02). Đơn có nội dung 2 cụ chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho ông N.B.B, bà N.T.A.H.

Ngày 30/11/2004, Ủy ban nhân dân huyện Đ.A cấp GCNQSD đất 705m² cho hộ ông N.B.B (BL 308).

Ngày 26/3/2019, ông B và bà H chuyển nhượng cho bà P.T.M 135m² đất vườn + 100m² đất ở theo HĐCNQSD đất số 2103/HĐCN/2019 có công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ.A ngày 26/3/2019 (BL 307). Đã hoàn thiện thủ tục đăng ký xác nhận sang tên tại Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh huyện Đ.A ngày 01/4/2019.

Ngày 26/3/2019, ông B và bà H chuyển nhượng cho ông N.X.Đ 117,5m² đất (đất ở 50m² + đất vườn 67,5m²) theo HĐCNQSD đất số 2104/HĐCN/2019 có công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ.A ngày 26/3/2019 (BL 307). Đã hoàn thiện thủ tục đăng ký xác nhận sang tên tại Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện Đ.A ngày 01/4/2019.

Ngày 26/3/2019, ông B và bà H chuyển nhượng cho ông T.M.Đ 117,5m² đất (đất ở 50m² + đất vườn 67,5m²) theo HĐCNQSD đất số 2101/HĐCN/2019 có công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ.A ngày 26/3/2019 (BL 307). Đã hoàn thiện thủ tục đăng ký xác nhận sang tên tại Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện Đ.A ngày 01/4/2019.

Ngày 26/3/2019, ông B và bà H chuyển nhượng cho ông T.P.H 235m² đất (đất ở 100m² + đất vườn 135m²) theo HĐCNQSD đất số 2100/HĐCN/2019 có công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ.A ngày 26/3/2019 (BL 307). Đã hoàn thiện thủ tục đăng ký xác nhận sang tên tại Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện Đ.A ngày 01/4/2019.

Ngày 01/4/2019, Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện Đ.A xác nhận v/v Thu hồi GCNQSD đất đã cấp cho hộ ông N.B.B. Cấp GCNQSD đất , quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 540165 và số CR 540164 cho bà P.T.M và ông N.V.T; Số CR 540168 cho ông N.X.Đ và bà L.T.N; Số CR 540166 cho ông T.M.Đ; Số CR 540167 cho ông T.P.H và bà L.T.H (BL 307).

[2]. Xét về các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất đang có tranh chấp:

[2.1]. Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ T và cụ H và ông B, bà H; Trong bộ thủ tục chuyển nhượng đất này có các tài liệu sau:

Ngày 05/3/1995, Cụ T , cụ H và ông B cùng ký Giấy giao tiền (mua bán đất vườn) - BL 114. Nội dung: cụ T nhận 1.000.000đ của ông B là tiền giao kèo mua bán đất giữa hai bên. Giá đất thỏa thuận là 290.000đ/m². Thời hạn thanh toán trả cụ T sau 01 tuần. Giấy giao tiền có chữ ký của cụ T, cụ H, ông K; và bên mua ông B.

Ngày 12/3/1995, cụ N.B.T và cụ P.T.H và ông N.B.K - bên bán và ông N.B.B - bên mua cùng ký Biên bản đo đất (BL 109) với nội dung: đo diện tích đất bán là

743,5m². Trong đó thể hiện thửa đất bán trên có chuồng lợn; và phần đất mua sau (giáp nương của HTX).

Ngày 12/3/1995, ông B lập giấy giao tiền cho cụ N.B.T21.000.000đ (BL 108), có chữ ký nhận tiền của cụ T.

Ngày 27/3/1995, ông B lập giấy giao tiền cho cụ N.B.T43.000.000đ (BL 108), có chữ ký nhận tiền của cụ T.

Ngày 5/4/1995 cụ T ký nhận tiền bán đất 25.000.000đ (BL 114).

Ngày 11/4/1995 cụ T ký nhận 70.000.000đ tiền bán đất (BL 114).

Ngày 29/6/1995 cụ N.B.T và cụ P.T.H ký Đơn xin thủ tục chuyển nhượng QSD đất có xác nhận của chính quyền địa phương (BL 02). Đơn có nội dung: “*Gia đình tôi có miếng đất thổ cư từ xưa vẫn ở. Nay vì điều kiện khó khăn nay nhượng lại quyền sử dụng một phần miếng đất cho ông N.B.B 39 tuổi vợ là N.T.A.H 37 tuổi....Hai bên đã cùng nhau thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng một phần đất ở từ chủ hộ là ông N.B.Tsang cho ông N.B.B. Địa hình danh giới miếng đất cụ thể sau đây: miếng đất hình chữ nhật hướng Đông, Tây, Bắc giáp đường cái làng. Nam giáp bờ lũy bao quanh làng xưa. Đông giáp ao làng (ao bờ hồ). Tây giáp bờ tường hoa nhà ông Thụy. Tổng diện tích 1043m². Kính đề nghị UBND xã giúp đỡ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư trên*”. UBND xã N.H xác nhận cùng ngày 29/6/1995.

Ngày 24/12/1995 cụ N.B.T và cụ P.T.H và ông N.B.K và ông N.B.B cùng ký Biên bản thỏa thuận v/v nhượng quyền sử dụng đất thổ cư - vườn (BL 239). Nội dung biên bản thể hiện về việc cụ T, cụ H và ông K đồng ý chuyển quyền sử dụng đất diện tích 705m² đất có chiều giáp đường làng 30m; giáp lũy làng (bờ nương) 30m; chiều giáp ao bờ hồ 23,5m; giáp sân nhà cụ T 23,5m. Cuối biên bản có chữ ký của cụ T, cụ H, ông K- Bên bán. Có chữ ký của ông B- Bên mua. Có chữ ký người làm chứng ông Nguyễn Bá Bộ. Có xác nhận của UBND xã N.H ngày 26/12/1995.

Ngày 31/12/1995 ông N.B.K ký Giấy nhận tiền (BL 121) cụ thể: 705m² x 290 = 204.450.000đ. Hai bên đã giao nhận đủ không còn thắc mắc gì.

Trên cơ sở các tài liệu có liên quan đến việc giao dịch chuyển nhượng đất và giao tiền nhận chuyển nhượng đất giữa hai bên, cho thấy: Trước khi các bên chính thức ký “*Đơn xin thủ tục chuyển nhượng QSD đất ngày 29/6/1995*”, các bên đã làm thủ tục đặt cọc để đảm bảo cho giao dịch chuyển nhượng đất kèm theo là 06 lần bên mua đất giao tiền cho bên bán đất; và cuối cùng là 01 giấy xác nhận của bên bán về việc bên mua đã thanh toán đủ tiền mua đất cho bên bán.

Thời gian các bên ký giao dịch chuyển nhượng đất năm 1995 nên HĐXX áp dụng BLDS năm 1995 và Luật đất đai năm 1993 để xem xét như sau:

Theo Điều 133 BLDS 1995 quy định về hình thức giao dịch dân sự được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản. Trong trường hợp này giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định phải lập bằng văn bản. Các bên đã cùng ký “*Đơn xin thủ tục chuyển nhượng QSD đất ngày 29/6/1995*”, UBND xã N.H xác nhận cùng ngày 29/6/1995. Là phù hợp với quy định tại Điều 133; Điều 705; 707 BLDS 1995. Hợp đồng chuyển nhượng đất được các bên lập dưới tiêu đề “Đơn xin thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Mục đích của giao dịch dân sự cũng là lợi ích mà các bên mong muốn đạt được đó là gia đình cụ T muốn bán đất và gia đình ông B có nhu cầu mua đất phù hợp với qui định tại Điều 132; Điều 706 của BLDS 1995.

Các bên tham gia giao dịch đều có năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của giao dịch không trái pháp luật và đạo đức xã hội; các bên tham gia giao dịch đều tự nguyện. Hình thức giao dịch phù hợp với qui định của pháp luật. Vì vậy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã xác lập phù hợp với quy định tại Điều 131 của BLDS 1995.

Năm 2004, ông N.B.B và bà N.T.A.H đã hoàn thiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 46 Luật Đất đai năm 2003. Ngày 30/11/2004, Ủy ban nhân dân huyện Đ.A cấp GCNQSD đất 705m² cho hộ ông N.B.B (BL 308) đúng quy định Pháp luật.

* Ông N cho rằng tài liệu trong bộ thủ tục ông B đã kê khai cấp GCNQSD đất có sự giả mạo chữ ký. Để làm rõ việc này, ngày 27/8/2019 Tòa án sơ thẩm đã ban hành Quyết định trưng cầu giám định số 09/2019/QĐ-TA gửi Viện khoa học hình sự - Bộ Công an.

Tại Bản kết luận giám định số 309/C09-P5 ngày 08/10/2019 của Viện khoa học hình sự - Bộ Công an đã kết luận:

“5.1. Chữ ký dưới mục (Người bán) trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ ký mang tên N.B. Trên mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 do cùng một người viết ra.

5.2. Các chữ (N.B.T) dưới mục (các chủ sử dụng đất liền kề) trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ viết mang tên N.B. Trên mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 không cùng một người viết ra.

5.3. Chữ viết (H) dưới mục (chủ hộ) trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ viết mang tên P.T.H trên các mẫu so sánh ký hiệu M8, M9 do cùng một người viết ra.

5.4. Chữ ký, chữ viết dưới mục (con trai trưởng) trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ ký, chữ viết mang tên N.B.K trên các mẫu so sánh ký hiệu M5, M6, M7 do cùng một người ký và viết ra.

5.5. Không đủ cơ sở kết luận chữ ký dưới mục (các chủ sử dụng đất liền kề) trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ ký mang tên N.B. Trên mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 có phải do cùng một người viết ra hay không”.

Cho thấy: Các tài liệu chứng cứ để chứng minh về việc cụ T, cụ H, ông K đã chuyển nhượng đất cho ông N.B.B có đủ chữ ký của cụ T, cụ H và ông K. Còn tài liệu có chữ ký của các chủ sử dụng đất liền kề thì không đủ cơ sở kết luận có phải chữ ký của cụ T hay không cũng không làm thay đổi về bản chất và nội dung các bên thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Kết quả định giá tài sản quyền sử dụng 705m2 đất là 17.100.000.000đ (Mười bảy tỷ một trăm triệu đồng).

[2.2]. Xét các HĐCNQSD đất giữa bên bán là ông B bà H và bên mua là anh N.X.Đ, anh T.M.Đ, ông T.P.H, bà P.T.M: Về thời gian các bên ký giao dịch là năm 2019 nên HDXX căn cứ quy định BLDS 2015 và Luật đất đai năm 2013 để xem xét về tính có hiệu lực của các giao dịch giữa các bên như sau:

Về hình thức Hợp đồng: các bên lập HĐCNQSD đất và có công chứng là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 119; điều 502 của BLDS 2015.

Nội dung của các Hợp đồng thể hiện sự thỏa thuận giữa các bên phù hợp với quy định tại Điều 500; 501 của BLDS 2015. Tài sản các bên giao dịch là quyền sử dụng đất đã được cấp GCNQSD đất.

Bên bán và bên mua đều có năng lực Pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; Các bên tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện. Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Hình thức của giao dịch dân sự phù hợp với quy định Pháp luật. Cho thấy giao dịch chuyển nhượng đất giữa các bên phù hợp với quy định tại Điều 117 của BLDS 2015.

Các bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thiện thủ tục đăng ký xác nhận sang tên tại Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh huyện Đ.A ngày 01/4/2019 phù hợp với quy định tại Khoản 4, Điều 95 của Luật đất đai năm 2013.

Ngày 01/4/2019, Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện Đ.A xác nhận v/v Thu hồi GCNQSD đất đã cấp cho hộ ông N.B.B. Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hà Nội đã cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 540165 và số CR 540164 cho bà P.T.M và ông N.V.T; cấp GCNQSD đất số CR 540168 cho ông N.X.Đ và bà L.T.N; cấp GCNQSD đất số

CR 540166 cho ông T.M.Đ; cấp GCNQSD đất số CR 540167 cho ông T.P.H và bà L.T.H (BL 307).

Các bên nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông B chưa được Sở Tài nguyên- Môi trường Thành phố Hà Nội giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bản án sơ thẩm đã tuyên: hộ gia đình ông B được quyền sử dụng hợp pháp đối với 705m² đất ở và đất vườn liền kề...theo GCNQSD đất số Y 648751 do UBND huyện Đ.A cấp cho hộ gia đình ông N.B.B ngày 30 tháng 11 năm 2004. Ghi nhận sự thỏa thuận của gia đình ông N.B.B và các hộ đã nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông B về việc các hộ đã nhận chuyển nhượng được quyền sử dụng đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng theo GCNQSD đất do Sở Tài nguyên - Môi trường thành phố Hà Nội đã cấp cho những hộ gia đình đã nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông B. Nội dung tuyên của án sơ thẩm chưa chính xác. Bởi lẽ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã được cơ quan cấp có thẩm quyền xác nhận đăng ký đất đai và cấp mới GCNQSD đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Cần sửa về cách tuyên nội dung này.

[3]. Tại phần 5 của quyết định bản án sơ thẩm có tuyên về việc: Buộc gia đình ông N, cụ H có trách nhiệm di dời các cây: nhãn, đu đủ, mít, bưởi và hàng rào lưới B40 có tổng trị giá 17.131.800đ có trên diện tích đất để trả lại mặt bằng đất cho vợ chồng bà M, vợ chồng anh H, vợ chồng anh Đ và anh T.M.Đ. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, các ông bà, anh chị đã nhận chuyển nhượng đất có đơn xin được thanh toán trị giá cây, hàng rào lưới B40 cho gia đình ông N và cụ H.

Xét thấy, việc buộc gia đình ông N và cụ H phải di dời cây cối và rào lưới B40 sẽ gây khó khăn và thiệt hại về kinh tế. Nên HĐXX cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm về phần quyết định này và tuyên: vợ chồng bà M, vợ chồng anh H, vợ chồng anh Đ và anh T.M.Đ có trách nhiệm liên đới thanh toán trị giá cây cối và rào lưới B40 cho gia đình ông N và cụ H số tiền là 17.131.800đ. Cây cối lâm lộ và rào lưới B40 trên phần đất của ai người đó có quyền sở hữu.

[4]. Ông N.B.N, và các con cháu của cố N.B.C và cố N.T.M đều có yêu cầu về diện tích đất 705m² mà cụ T, cụ H và ông K đã bán cho ông B và bà H là di sản thừa kế của cố C và Cố M để lại và họ là những người thừa kế được hưởng. Tuy nhiên, như phân tích trên thì các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều hợp pháp. Số tiền chuyển nhượng 705m² đất do cụ T, cụ H và ông K nhận. Trường hợp một trong các đồng thừa kế của cố C và Cố M khởi kiện chia thừa kế di sản của hai cố theo quy định pháp luật thì cụ T, cụ H và ông K phải có trách nhiệm đối với phần di sản của các cố mà 2 cụ và ông đã chuyển nhượng cho ông B và bà H.

[5]. Xét về thẩm quyền giải quyết vụ án: ông N kháng cáo cho rằng ông có đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân TP. Hà Nội. Theo Điều 34 của BLTTDS năm 2015 quy định về thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp tỉnh hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Như phân tích trên, thì các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều được cấp đúng pháp luật nên không bị Tòa án tuyên hủy. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Đ.A giải quyết vụ án theo thẩm quyền là đúng.

[6]. Ngày 13/7/2020, TAND thành phố Hà Nội có lập Biên bản xem xét lại hiện trạng thửa đất thì thấy:

Cạnh Bắc giáp ngõ xóm được ngăn cách bởi bức tường của gia đình ông N chiều dài là 30,20m.

Cạnh Nam giáp đường N.H được ngăn cách bởi lưới B40 là 29,50m (trong đó có 20cm móng tường phía Tây nhà ông N).

Cạnh Đông giáp kè ao bờ hồ là 25,7m (được tính từ góc tường phía Bắc kéo về phía Nam đến điểm cuối của lưới B40 và cũng là điểm cuối của kè bờ ao Bờ hồ).

Cạnh Tây giáp với nhà ông N và được ngăn cách bởi bức tường của gia đình ông N là 25,05m (được tính từ điểm cuối bức tường phía Bắc kéo về phía Nam cho hết bức tường phía Tây của gia đình nhà ông N).

* So sánh với kích thước thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện Đ.A đã ký cấp cho hộ gia đình ông N.B.B:

Cạnh Bắc giáp ngõ xóm là 30m; Thực đo là 30,20m

Cạnh Nam giáp đường N.H là 30m; Thực đo là 29,5m (trong đó có 20cm móng tường phía Tây nhà ông N) (thiếu 0,7m)

Cạnh Đông giáp kè ao bờ hồ là 23,5m; Thực đo là 25,7m

Cạnh Tây giáp với nhà ông N là 23,5m; Thực đo là 25,05m

* Trên cơ sở so sánh các cạnh của thửa đất trên, Tòa án đã có công văn số 1865/CV-TA ngày 21/7/2020 v/v “ Thu thập tài liệu chứng cứ vụ án”. Ngày 30/7/2020 Ủy ban nhân dân xã N.H có công văn phúc đáp số 144/UBND-ĐC có nội dung: “ UBND xã N.H- huyện Đ.A thực hiện dự án cải tạo bờ kè, nạo vét ao bờ hồ thôn T.M có biên bản bàn giao ranh giới, mốc giới cụ thể cho đơn vị thi công. Mặt khác, trước khi thi công kè bờ đến phân ranh giới giáp đất của ông N.B.B và bà N.T.A.H. Ngày 19/5/2020 UBND xã đã thông tin đến bà H được biết để phối hợp, tuy nhiên vì lý do khách quan nên bà H và ông B không đến chứng kiến.

Việc lý giải của vợ chồng ông B cho rằng UBND xã kê bờ ao lấn vào phần đất của gia đình 0,7m là chưa đủ cơ sở vì lý do:

- Thứ nhất khi xem xét thẩm định tại chỗ mốc giới thửa đất do gia đình ông N tự chỉ nên không chính xác.

- Thứ 2 khi đo bằng thước dây cũng không thật sự chính xác.

Tuy nhiên trong quá trình thi công, có thể đơn vị thi công làm xê dịch mốc giới nên đã xây phần tường bao đất của đường dạo vào đất nhà ông N.B.B (Phần bờ kê không vào). Để đảm bảo quyền lợi của vợ chồng ông N.B.B, kính đề nghị quý Tòa xem xét khách quan và tuyên trả đủ diện tích 705m² đất cho gia đình, nếu phần tường bao xây không đúng vị trí, UBND xã sẽ yêu cầu đơn vị thi công khắc phục theo đúng mốc giới được bản giao ”.

** Kèm công văn phúc đáp là “ BB kiểm tra xác minh đo đạc hiện trạng sử dụng đất” do UBND xã N.H lập ngày 02/2/2018 thì vị trí thửa đất của ông N.B.B như sau:*

Cạnh Bắc được tính theo chiều dài của tường bao hiện có, có chiều dài 30m.

Cạnh Nam được tính theo chiều dài của tường xây ranh giới giữa đất nhà ông B với bà Hải (phía Tây) và đất của ông B với Tập thể (phía Đông) có chiều dài là 30m.

Cạnh Đông (giáp đất tập thể) có chiều dài 23,5m.

Cạnh Tây (giáp đất của bà Hải) có chiều dài 23,5m.

Phần hành lang đường phía Nam của thửa đất có diện tích 46m² được mô tả như sau:

Cạnh Bắc giáp đất ông B 30m.

Cạnh Nam giáp vỉa hè 30m.

Cạnh Đông giáp đất tập thể (Ao) 2,10m.

Cạnh Tây giáp đất tập thể 01m.

UBND xã yêu cầu ông N.B.B chỉ được sử dụng diện tích 705m² đã được cấp GCNQSD đất, phần diện tích đất lưu không phía Nam thửa đất không được xây dựng công trình, không được trồng cây, chỉ được tận dụng làm lối đi để thi công công trình khi Nhà nước sử dụng phải bàn giao lại theo quy định.

Cho thấy: Thửa đất cụ T, cụ H và ông K đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông N.B.B có diện tích 705m² (trong đó cạnh đất phía Bắc 30m, cạnh đất phía Nam 30m; cạnh đất phía Đông là 23,5m; và cạnh đất phía Tây là 23,5m). Bản án sơ thẩm đã tuyên “ Hộ gia đình ông N.B.B có quyền sử dụng hợp pháp đối với 705m² đất ở và đất vườn liền kề....Thửa đất có các cạnh : phía Bắc giáp đường làng có kích thước 29,98m; phía Nam giáp đường làng có kích thước 29,64m; phía Đông

giáp ao tập thể có kích thước 23,46m; phía Tây giáp đất nhà cụ H (Thụy) có kích thước 23,87m. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 648751...do UBND huyện Đ.A cấp cho hộ gia đình ông N.B.B ngày 30 tháng 11 năm 2004” là chưa chính xác. Kết quả xem xét hiện trạng thì cạnh phía Bắc và cạnh phía Nam của thửa đất được xác định bởi 2 điểm: có điểm đầu tiếp giáp với bức tường phía Tây nhà ông N (cụ H) và điểm sau tiếp giáp với ao Bờ hồ của tập thể. Nên kích thước của cạnh phía Bắc và phía Nam thửa đất này phải là 30m phù hợp với kích thước trong GCNQSD đất và Biên bản kiểm tra xác minh đo đạc hiện trạng sử dụng đất do UBND xã N.H lập ngày 02/2/2018 (trường hợp 2 cạnh này không đủ 30m là do đơn vị thi công của Ủy ban nhân dân xã N.H đã xây phần tường bao đất của đường dạo liền kề ao Bờ Hồ vào đất nhà ông N.B.B), và thực tế kết quả xem xét hiện trạng của Tòa án nhân dân TP. Hà Nội thì cạnh đất phía Nam của thửa đất đã bị thiếu về phần tiếp giáp với đường dạo liền kề ao Bờ Hồ. UBND xã N.H đã có quan điểm “nếu phần tường bao xây không đúng vị trí, UBND xã sẽ yêu cầu đơn vị thi công khắc phục theo đúng mốc giới được bản giao”. Cần sửa lại án sơ thẩm về phần tuyên này.

Ngoài ra, liền kề với cạnh đất phía Nam thửa đất hộ ông N.B.B là phần đất lưu không (giáp đường N.H) thuộc quyền quản lý của UBND xã N.H. Để sử dụng được thửa đất 705m² trên, hộ ông B và sau này là các hộ đã nhận chuyển nhượng đất với hộ ông B phải đi qua phần đất lưu không (giáp đường N.H) của xã N.H. Tại Biên bản kiểm tra xác minh đo đạc hiện trạng sử dụng đất do UBND xã N.H lập ngày 02/2/2018 đã quy định “UBND xã yêu cầu ông N.B.B chỉ được sử dụng diện tích 705m² đã được cấp GCNQSD đất, phần diện tích đất lưu không phía Nam thửa đất không được xây dựng công trình, không được trồng cây, chỉ được tận dụng làm lối đi để thi công công trình khi Nhà nước sử dụng phải bàn giao lại theo quy định”. Bản án sơ thẩm không tuyên rõ quyền sử dụng đối với phần diện tích đất lưu không giáp cạnh Nam thửa đất sẽ gây khó khăn cho hộ ông B và sau này là các hộ đã nhận chuyển nhượng đất với hộ ông B được tận dụng làm lối đi để thi công công trình khi Nhà nước sử dụng phải bàn giao lại theo quy định khi sử dụng thửa đất diện tích 705m² trên. Cần sửa án sơ thẩm và bổ sung thêm phần này.

[7]. Qua phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông N.B.N; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cụ P.T.H, ông N.B.K. Tuy nhiên, do có sai sót về số liệu các cạnh thửa đất cũng như liên quan đến việc sử dụng đất lưu không giáp đường liền xã N.H, việc thanh toán trị giá cây trồng và rào lưới B40 trên đất nên HĐXX cấp phúc thẩm quyết định sửa bản án dân sự sơ thẩm theo như phân tích trong phần nhận định.

Do sửa án sơ thẩm nên ông N và ông K không phải chịu án phí DSPT, hoàn trả 2 ông tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 15/01/2020 v/v “ Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của Tòa án nhân dân huyện Đ.A, thành phố Hà Nội.

Căn cứ Điều 705, 707, 713 của BLDS năm 1995;

Căn cứ Khoản 1 Điều 117; Điều 119; Điều 123; Điều 129 và Điều 131 của BLDS 2015.

Căn cứ Điều 50 của Luật Đất đai năm 1993; Điểm b khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003, sửa đổi bổ sung năm 2009; Điều 100 và Điều 166 Luật Đất đai năm 2013.

Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 08 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao.

Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông N.B.N đối với ông N.B.B, bà N.T.A.H.

2. Tuyên bố “ Biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư - vườn” lập ngày 24 tháng 12 năm 1995 giữa vợ chồng cụ N.B.T, cụ P.T.H, ông N.B.K và vợ chồng ông N.B.B, bà N.T.A.H có hiệu lực pháp luật.

Xác định hộ gia đình ông N.B.B có quyền sử dụng hợp pháp đối với 705m² đất ở và đất vườn liền kề có trị giá 17.100.000.000 (Mười bảy tỷ một trăm triệu đồng) tại thửa 79b, tờ bản đồ số 18, thuộc thôn T.M, xã N.H, huyện Đ.A, thành phố Hà Nội. Thửa đất có các cạnh: Phía Bắc giáp đường làng có kích thước 30m (tính từ mép ngoài của bức tường ngăn phía Tây giữa đất của gia đình cụ H với đất của gia đình ông B bà H kéo song song với đường ranh giới của đường làng theo hướng Tây - Đông đến hết cỗi đất nơi giáp với đất ao Tập thể). Cạnh Nam giáp phần đất lưu không của đường liên xã N.H có kích thước 30m (được tính từ cạnh ngoài bức tường ngăn phía Tây giữa đất của gia đình cụ H với đất của gia đình ông B bà H kéo song song với đường ranh giới đất lưu không đường liên xã N.H theo hướng Tây - Đông cho đến hết cỗi đất là nơi tiếp giáp với ao Tập thể). Cạnh Đông (giáp ao Tập thể) có chiều dài 23,5m. Cạnh Tây (giáp đất của gia đình cụ H) có chiều dài 23,5m.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng bà P.T.M, ông N.V.T; vợ chồng anh T.P.H, chị L.T.H; vợ chồng anh N.X.Đ, chị L.T.N; và anh T.M.Đ.

3.1. Xác định các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N.B.B, bà N.T.A.H là bên chuyển nhượng đất với các bên nhận chuyển nhượng đất là các hộ gia đình: vợ chồng bà P.T.M, ông N.V.T; vợ chồng anh T.P.H, chị L.T.H; vợ chồng anh N.X.Đ, chị L.T.N; và anh T.M.Đ là hợp pháp.

3.2. Bà P.T.M và ông N.V.T có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích 135m² đất vườn tại thửa số 79b-1, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: thôn T.M, xã N.H, huyện Đ.A, thành phố Hà Nội trị giá 2.700.000.000đ (Hai tỷ bảy trăm triệu đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 540164, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS-ĐA 29977 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp cho bà P.T.M và ông N.V.T ngày 08 tháng 4 năm 2019; và được quyền sử dụng 100m² đất tại thửa số 79b-2, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: thôn T.M, xã N.H, huyện Đ.A, thành phố Hà Nội trị giá 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 540165, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS-ĐA 29978 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp cho bà P.T.M và ông N.V.T ngày 08 tháng 4 năm 2019.

3.3. Anh N.X.Đ và chị L.T.N có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích 117,5m² đất (trong đó 50m² đất ở ; 67,5m² đất vườn) tại thửa số 79b-3, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: thôn T.M, xã N.H, huyện Đ.A, thành phố Hà Nội trị giá 2.850.000.000đ (Hai tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 540168, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS-ĐA 29979 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp cho anh N.X.Đ và chị L.T.N ngày 08 tháng 4 năm 2019.

3.4. Anh T.M.Đ có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích 117,5m² đất (trong đó 50m² đất ở ; 67,5m² đất vườn) tại thửa số 79b-4, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: thôn T.M, xã N.H, huyện Đ.A, thành phố Hà Nội trị giá 2.850.000.000đ (Hai tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 540166, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS-ĐA 29980 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp cho anh T.M.Đ ngày 08 tháng 4 năm 2019.

3.5. Anh T.P.H và chị L.T.H có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích 235m² đất (trong đó có 100m² đất ở và 135m² đất vườn) tại thửa số 79b-5, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: thôn T.M, xã N.H, huyện Đ.A, thành phố Hà Nội trị giá 5.700.000.000đ (Năm tỷ bảy trăm triệu đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 540167, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS-ĐA 29981 do Sở Tài

nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp cho anh T.P.H và chị L.T.H ngày 08 tháng 4 năm 2019.

3.6. Bà P.T.M và ông N.V.T; Anh N.X.Đ và chị L.T.N; Anh T.M.Đ; Anh T.P.H và chị L.T.H có quyền liên hệ với có quan Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội để nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất các ông bà và anh chị được quyền sử dụng hợp pháp.

4. Bà P.T.M và ông N.V.T; Anh N.X.Đ và chị L.T.N; Anh T.M.Đ; Anh T.P.H và chị L.T.H có trách nhiệm liên đới thanh toán cho gia đình ông N.B.N, cụ P.T.H số tiền 17.131.800đ (Mười bảy triệu một trăm ba một nghìn tám trăm đồng) tiền trị giá của 15 cây nhãn nhỏ, 06 cây đu đủ giống, 02 cây mít giống, 02 cây Bưởi giống, và 43,2m2 hàng rào lưới B40. Các cây cối trên và rào lưới B40 thuộc phần đất của ai người đó có quyền sở hữu.

5. Bà P.T.M và ông N.V.T; Anh N.X.Đ và chị L.T.N; Anh T.P.H và chị L.T.H; Anh T.M.Đ được tận dụng diện tích đất lưu không đường liên xã N.H thuộc quyền quản lý của địa phương làm lối đi để thi công công trình tại thửa đất đã nhận chuyển nhượng của ông N.B.B và bà N.T.A.H đến khi Nhà nước sử dụng phải bàn giao lại theo quy định.

6. Về án phí:

6.1. Án phí DSST: Ông N.B.N phải chịu 62.550.000đ. Được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 59.287.000đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0008389 ngày 01/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.A, Hà Nội. Ông N còn phải nộp tiếp 3.263.000đ (Ba triệu, hai trăm sáu mươi ba nghìn đồng).

6.2. Án phí DSPT:

Hoàn trả ông N.B.N số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2018/0015316 ngày 17/01/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.A, Hà Nội.

Hoàn trả ông N.B.K số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2018/0015354 ngày 11/02/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.A, Hà Nội.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải

thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hà Nội
- Tòa án nhân dân huyện Đ.A.
- Chi cục THADS huyện Đ.A.
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

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

Ngô Thị Thu Thiện