

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: 489/2023/DS-PT

Ngày: 27 – 9 - 2023

*“V/v :Tranh chấp HĐ chuyển nhượng
QSD đất”*

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

**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 Đỗ Minh Hoàng.

Các Thẩm phán:

Ông Vũ Viết Văn;

Ông Trương Chí Anh.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Tuấn – Thẩm tra viên
TAND Thành phố Hà Nội.

- Đại diện VKSND Thành phố Hà Nội: Bà Trần Thị Ngoan - Kiểm sát viên.

Ngày 27/9/2023, tại trụ sở TAND Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 185/2023/DSPT ngày 10/5/2023 về: *“Tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ”*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DSST ngày 24/2/2023 của TAND huyện Đông Anh, Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 364/2023/QĐXX- PT ngày 04/8/2023 và Thông báo mở lại phiên tòa giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Khắc Sơn, sinh năm 1952. Trú tại: Thôn Văn Tinh, xã Xuân Canh, huyện Đông Anh, Hà Nội. *Người đại diện theo ủy quyền của ông Sơn là ông Phạm Quang Hải.* Trú tại: Mai Lâm, Đông Anh, Hà Nội. Có mặt ông Hải; vắng mặt ông Sơn.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Sơn: Luật sư Lê Văn Trung, Công ty Luật Hợp danh Bắc Đầu – Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Xóm 1 La Tinh, xã Đông La, huyện Hoài Đức, Hà Nội. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Hoàng Kim Hải, sinh năm 1954. Trú tại: Số 47 đường Nguyễn Khoái, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Hải là: Các Luật sư Ngô Thành Ba, Nguyễn Văn Ngọc – Thuộc Công ty luật TNHH Niềm tin Công lý, Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Tầng 6 tòa nhà Hội nhà báo Việt Nam, đường Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội. Có mặt Luật sư Ba.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Thúy, sinh năm 1960 (*Vợ ông Sơn*). Trú tại: Thôn Văn

Tĩnh, xã Xuân Canh, huyện Đông Anh, Hà Nội. *Người đại diện theo ủy quyền của bà Thúy* là ông Nguyễn Văn Chiến. Trú tại: Tổ 3, cụm 5, Khương Đình, Thanh Xuân, Hà Nội. Có mặt ông Chiến, vắng mặt bà Thúy.

3.2. Ông Nguyễn Khắc Trường, sinh năm 1948;

3.3. Bà Nguyễn Thị Xã, sinh năm 1955;

3.4. Bà Nguyễn Thị Hội, sinh năm 1959.

Cùng trú tại: Thôn Văn Tinh, xã Xuân Canh, huyện Đông Anh, Hà Nội.

3.5. Bà Nguyễn Thị Hà, sinh năm 1955. Trú tại: Thôn Vạn Lộc, xã Xuân Canh, huyện Đông Anh, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trường và các bà: Xã, Hội, Hà là: Ông Dương Văn Khải. Trú tại: U14 L11 KĐT Đô Nghĩa, phường Yên Nghĩa, quận Hà Đông, Hà Nội. Có mặt ông Khải; vắng mặt ông Trường và các bà Xã, Hội, Hà.

3.6. Bà Thịnh Thị Quyên, sinh năm 1978.

3.7. Ông Hoàng Ngọc Khoát, sinh năm 1976 (*Chồng bà Quyên*).

Cùng trú tại: Xóm Trại, thôn Đông, xã Kim Nỗ, huyện Đông Anh, Hà Nội.

3.8. Bà Đỗ Thị Huế, sinh năm 1983.

3.9. Ông Nguyễn Văn Quỳnh, sinh năm 1981 (*Chồng bà Huế*).

Cùng trú tại: Thôn Văn Tinh, xã Xuân Canh, huyện Đông Anh, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Khoát, bà Huế, ông Quỳnh là bà Thịnh Thị Quyên. Có mặt bà Quyên; vắng mặt ông Khoát, bà Huế, ông Quỳnh.

3.10. Ông Nguyễn Văn Phong, sinh năm 1962. Trú tại: Thôn Đìa, xã Nam Hồng, huyện Đông Anh, Hà Nội. Có mặt.

3.11. Bà Ngô Thị Lan, sinh năm 1960 (*Vợ ông Hoàng Kim Hải*). Trú tại: Thôn Lục Canh, xã Xuân Canh, huyện Đông Anh, Hà Nội.

3.12. Ông Đinh Phú Chiến, sinh năm 1946.

3.14. Bà Hoàng Thị Tĩnh, sinh năm 1947 (*Vợ ông Chiến*)

3.15. Bà Hoàng Yến (*tức Hoàng Thị Yến*), sinh năm 1964.

Đều Trú tại: Số 41 Châu Long, phường Trúc Bạch, quận Ba Đình, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Chiến và các bà Lan, Tĩnh, Yến là ông Hoàng Kim Hải. Có mặt ông Hải; vắng mặt ông Chiến và các bà Lan, Tĩnh, Yến.

3.16. Bà Hoàng Thị Thanh Hương, sinh năm 1956. Trú tại: Số 22, ngách 50/23 đường Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Hà Nội. *Người đại diện theo ủy quyền của bà Hương* là ông Hoàng Thanh Bình, sinh năm 1964. Trú tại: Số 55D Hàng Bài, phường Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội. Có mặt ông Bình; vắng mặt bà Hương.

4. Người kháng cáo:

4.1. Ông Nguyễn Khắc Sơn là nguyên đơn. Ông Sơn vắng mặt; có mặt người đại diện theo ủy quyền và Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông Sơn.

4.2. Ông Hoàng Kim Hải là bị đơn. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án, tại cấp sơ thẩm;

1. Nguyên đơn ông Nguyễn Khắc Sơn trình bày:

Bố ông là cụ Nguyễn Khắc Lĩnh (*đã chết năm 1967*), mẹ ông là cụ Nguyễn Thị Đa (*đã chết năm 1995*). Bố mẹ ông sinh được 05 người con gồm: Ông Nguyễn Khắc Trường, ông Nguyễn Khắc Sơn, bà Nguyễn Thị Hà, bà Nguyễn Thị Xã, bà Nguyễn Thị Hội. Ngoài ra bố, mẹ ông không có con đẻ, con nuôi, con riêng nào khác. Ông bà nội, ngoại của ông đều đã chết trước bố mẹ ông. Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29, diện tích 870 m² ở thôn Văn Tinh, xã Xuân Canh, huyện Đông Anh, Hà Nội (*sau đây viết tắt là thửa đất số 41*) có nguồn gốc là của bố mẹ ông, chưa phân chia cho ai. Do trước khi chết bố mẹ ông không để lại di chúc nên sau khi mẹ ông chết thì đến năm 1998; năm anh, chị, em trong gia đình ông đã lập văn bản chia thửa đất số 41 cho mỗi người 175 m². Văn bản này có đầy đủ chữ ký của 05 anh, chị, em.

Ngày 11/8/2001, vợ chồng ông đã tự chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Thanh Hương toàn bộ thửa đất số 41 với giá 15.000.000 đồng. Hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng viết tay, không có công chứng, chứng thực. Bà Hương đã trả ông 13.000.000 đồng, còn thiếu 2.000.000 đồng. Ông chưa bàn giao đất cho bà Hương. Hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng, nên ông đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và bà Hương. Vợ chồng ông sẽ trả lại bà Hương 13.000.000 đồng đã nhận và lãi suất theo lãi suất Ngân hàng.

Cuối năm 2001. Ông Hoàng Kim Hải là người cùng xã cho vợ chồng ông vay 28.000.000 đồng (03 lần). Tài sản bảo đảm cho số tiền vay là thửa đất số 41, được thể hiện dưới hình thức: Vợ chồng ông ký Văn tự chuyển nhượng thửa đất số 41 cho vợ chồng ông Hải. Khi đó ông cũng đã nói rõ với ông Hải là thửa đất số 41 thuộc quyền sử dụng chung của 05 anh chị em ông chứ không phải của một mình ông, nhưng ông Hải trả lời là: Vợ chồng ông cứ ký vào đây, mọi thủ tục giấy tờ khác ông Hải sẽ lo. Ông Trường và các bà Hà, Xã, Hội không hề biết việc làm này của vợ chồng ông.

Năm 2003, ông Hải đến nhà ông Trường bảo ông Trường ký vào văn tự chuyển nhượng quyền sở hữu đất mà vợ chồng ông lập cùng vợ chồng ông Hải năm 2001. Khi đó, ông Trường cùng các em ông mới biết và không đồng ý vì thửa đất số 41 là tài sản thừa kế chung của 05 anh chị em ông; đã được lập biên bản họp gia đình phân chia từ năm 1998. Do đó, ông Trường đã làm đơn khởi kiện đến TAND huyện Đông Anh. Tòa án tiến hành hòa giải, hai bên đã thống nhất rút đơn để tự hòa giải. Sau đó, ông đã chủ động gặp ông Hải, đề nghị được trả lại ông Hải 28.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi với tổng số tiền khoảng 60.000.000 đồng nhưng ông Hải không đồng ý. Thửa đất số 41 từ trước đến nay vẫn do 05 anh chị em ông quản lý, sử dụng và thực hiện nghĩa vụ tài chính về thuế với Nhà nước theo quy định.

Đến năm 2017, năm anh chị em ông đã được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Đông Anh cấp Giấy xác nhận đăng ký đất đai đối với thửa đất số 41 (*mỗi người 175 m²*).

Tháng 5 năm 2019, ông Trường và các bà Hà, Xã, Hội đã lập Vi bằng chuyển nhượng phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của họ cho ông Phong, bà Quyên, bà Huế. Năm 2020, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất và tiến hành xây dựng nhà ở cấp 4, các công trình phụ trợ khác, trồng cây trên phần diện tích nhận chuyển nhượng tại thửa đất số 41. Ông Hải làm đơn đề nghị UBND xã Xuân Canh giải quyết. Ngày 23/9/2020, UBND xã Xuân Canh tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Ngày 02/10/2021, UBND xã Xuân Canh tiếp tục tổ chức hội nghị làm việc giữa vợ chồng ông với ông Hải. Hội nghị đã mời ông Trường; các bà Hà, Xã, Hội; ông Phong và bà Quyên cùng tham dự. Tại hội nghị, ông đã trình bày: Thửa đất số 41 là di sản thừa kế của bố mẹ ông để lại cho năm anh chị em ông, ông chỉ có quyền sử dụng 1/5 diện tích thửa đất trên, phần của ông đã được tách thành khuôn viên riêng.

Để đảm bảo quyền lợi của ông Phong, bà Quyên, bà Huế và bảo đảm uy tín, danh dự của người thân trong gia đình. Ông Trường; các bà Hà, Xã, Hội đã đề nghị:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 11/08/2001 giữa vợ chồng ông với bà Hương liên quan đến thửa đất số 41.

- Hủy Văn tự chuyển nhượng sở hữu đất lập ngày 19/12/2001 giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông Hải liên quan đến thửa đất số 41 và giải quyết tranh chấp giữa ông với ông Hải theo quy định. Ông và ông Hải đều có lỗi khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất này, vì vậy ông có thiện chí đề nghị công nhận phần đất của ông được chia trong thửa đất số 41 (*phần còn lại sau khi ông Trường, các bà Hà, Xã, Hội đã bán cho bà Quyên, bà Huế và ông Phong*), ông sẽ bàn giao phần đất của ông được chia cho ông Hải để giải quyết hậu quả của hợp đồng. Ông không nhất trí với yêu cầu phản tố của ông Hải. Ông nhất trí với yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trường, bà Xã, bà Hội, bà Hà.

2. Bị đơn (có yêu cầu phản tố) ông Hoàng Kim Hải trình bày:

Năm 2001, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Sơn, bà Thúy thửa đất số 41. Hai bên đã lập “Văn tự chuyển nhượng quyền sở hữu đất” ngày 19/12/2001, có người làm chứng là ông Nguyễn Khắc Hoàn. Vợ chồng ông đã thanh toán đầy đủ cho vợ chồng ông Sơn 28.000.000 đồng. Do vợ chồng ông sống ở xa, chỉ thi thoảng đến thửa đất đã mua để thăm nom, nên gia đình ông Sơn đã san lấp mặt bằng, xây dựng nhà và công trình trên đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông. Sau đó, ông được biết các anh chị em của ông Sơn đã chuyển nhượng phần lớn diện tích đất nêu trên cho người khác. Điều này đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông.

Nay ông Sơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy “Văn tự chuyển nhượng quyền sở hữu đất” ngày 19/12/2001, ông không đồng ý. Ông đề nghị Tòa giải quyết:

- Buộc vợ chồng ông Sơn phải bàn giao toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông theo “Văn tự chuyển nhượng quyền sở hữu đất” ngày 19/12/2001 và hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Trường hợp Tòa án xác định “Văn tự chuyển nhượng quyền sở hữu đất” ngày 19/12/2001 vô hiệu, ông yêu cầu Tòa án xác định yếu tố lỗi và thiệt hại thực tế xảy ra thuộc vợ chồng ông Sơn và buộc vợ chồng ông Sơn phải bồi toàn bộ thường thiệt hại cho vợ chồng ông.

- Đối với yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trường và các bà Hà, Xã, Hội với ông Phong, bà Quyên, bà Huế thì ông không nhất trí, vì xâm phạm đến quyền lợi của ông. Đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trường và các bà Hà, Xã, Hội với ông Phong, bà Quyên, bà Huế .

- Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Sơn với bà Hương ngày 11/8/2001, ông không hề biết, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Sau khi ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 41 với vợ chồng ông Sơn, ông đã lập biên bản chuyển nhượng một phần thửa đất đó cho các anh em của ông là bà Hoàng Thị Yên và với vợ chồng ông Đình Phú Chiến nhưng ông không đề nghị Tòa án giải quyết các hợp đồng chuyển nhượng này. Anh em ông sẽ tự thỏa thuận giải quyết với nhau. Nếu có tranh chấp thì sẽ giải quyết bằng một vụ kiện dân sự khác.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

3.1. Bà Nguyễn Thị Hà có yêu cầu độc lập trình bày:

Xác định quan hệ huyết thống và nguồn gốc diễn biến quản lý, sử dụng và tự phân chia thừa kế thửa đất số 41 đúng như nguyên đơn trình bày.

Năm 2003, ông Hải có đến nhà ông Trường bảo ký vào “Văn tự chuyển nhượng quyền sở hữu đất” mà vợ chồng ông Sơn, bà Thúy xác lập cùng vợ chồng ông Hải năm 2001. Khi đó, bốn anh chị em bà mới biết và không đồng ý ký vì thửa đất số 41 là di sản thừa kế của 05 anh chị em và đã được xác lập biên bản họp gia đình phân chia quyền sử dụng thửa đất từ năm 1998. Do đó, ông Trường đã làm đơn khởi kiện đến TAND huyện Đông Anh. Tòa án đã tiến hành hòa giải, hai bên đã thống nhất rút đơn để tự hòa giải. Sau đó, ông Sơn đã chủ động gặp ông Hải, đề nghị trả lại ông Hải 28.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi với tổng số tiền khoảng 60.000.000 đồng nhưng ông Hải không đồng ý.

Thửa đất số 41, năm anh chị em bà vẫn quản lý, sử dụng và thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định. Đến năm 2017, năm anh chị em bà đã được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Đông Anh cấp Giấy xác nhận đăng ký đất đai. Do anh chị em bà cần tiền nên 04 anh chị em bà đã chuyển nhượng 693m² là phần đất của bà, ông Trường, bà Xã, bà Hội tại thửa đất số 41 cho ông Phong, bà Quyên, bà Huế với giá 6.505.600.000 đồng. Bốn anh chị em bà đã nhận của ông Phong, bà Quyên, bà Huế 6.000.000.000 đồng thông qua hình thức chuyển

tiền vào tài khoản. Hai bên cam kết thống nhất số tiền 505.600.000 đồng còn lại bên nhận chuyển nhượng sẽ thanh toán nốt cho anh chị em bà sau khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng 693m² tại thửa đất số 41 giữa bà, ông Trường, bà Xã, bà Hội với ông Phong, bà Quyên, bà Huế đã được Văn phòng thừa phát lại quận Nam Từ Liêm lập Vi bằng số 610/2019/VB-TPLQNTL ngày 09/5/2019. Anh chị em bà đã bàn giao đất cho ông Phong, vợ chồng bà Quyên, vợ chồng bà Huế quản lý, sử dụng từ ngày 09/5/2019 đến nay. Hiện họ đã xây tường bao, làm nhà cấp 4, các công trình phụ trợ khác và trồng cây trên thửa đất.

Ngày 02/10/2020, UBND xã Xuân Canh có mời anh chị em bà tham dự hội nghị làm việc giữa vợ chồng ông Sơn với ông Hải. Bà tham gia và bà đã trình bày:

+ Thửa đất số 41 là di sản thừa kế của năm anh chị em bà. Năm 1998, đã thống nhất chia mỗi người một phần; năm 2017 đã được cấp Giấy xác nhận đăng ký đất đai riêng biệt cho từng người. Việc ký văn tự chuyển nhượng quyền sở hữu đất lập ngày 19/12/2001 giữa vợ chồng ông Sơn với vợ chồng ông Hải là không hợp pháp, không đúng theo quy định của pháp luật.

+ Phần diện tích đất của bà, ông Trường, bà Xã, bà Hội đã chuyển nhượng cho ông Phong, bà Quyên, bà Huế không liên quan gì đến phần diện tích đất của ông Sơn. Phần đất của ông Sơn đã được tách riêng.

+ Việc anh, chị em bà chuyển nhượng đất cho ông Phong, vợ chồng bà Quyên, vợ chồng bà Huế là có thật và hoàn toàn tự nguyện. Anh chị em bà đã nhận tiền, bàn giao đất cho họ quản lý, sử dụng. Nay anh, chị em bà không còn quyền lợi gì đối với phần diện tích đã chuyển nhượng cho họ nữa; quyền sử dụng đất là của họ. Nay bà đề nghị Tòa án giải quyết:

- Hủy Văn tự chuyển nhượng sở hữu đất lập ngày 19/12/2001 giữa vợ chồng ông Sơn với vợ chồng ông Hoàng Kim Hải. Công nhận việc mua bán, chuyển nhượng đất giữa ông Trường, bà Hà, bà Xã, bà Hội với ông Phong, bà Quyên, bà Huế là hợp pháp; ông Phong, bà Quyên, bà Huế có quyền đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho họ và bảo vệ quyền sử dụng đất của họ. Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Sơn với bà Hương bà không hề biết, bà không có ý kiến gì.

3.2. Ông Trường, bà Xã, bà Hội đều có yêu cầu độc lập và có quan điểm như bà Hà đã trình bày.

3.3. Bà Quyên đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông Khoát (chồng bà) và vợ chồng bà Huế trình bày: Bà cùng ông Phong và bà Huế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 693m² tại thửa đất số 41 của ông Trường, bà Hà, bà Xã, bà Hội và đã thanh toán tiền, bàn giao đất đúng như bà Hà trình bày. Hai bên cam kết, số tiền 505.600.000 đồng còn lại bên nhận chuyển nhượng sẽ thanh toán nốt cho bên chuyển nhượng sau khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất. Khi giao dịch chuyển nhượng bên mua được biết nguồn gốc thửa đất số 41 là di sản thừa kế của cụ Lĩnh và cụ Đa để lại cho 5 người con là ông Trường, ông Sơn, bà Hà, bà Xã, bà Hội. Họ đã cùng nhau xác lập văn bản phân chia quyền sử dụng đất năm 1998, đã được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Đông Anh cấp giấy xác nhận đăng ký đất đai từ năm 2017. Ngày 02/10/2020, UBND xã Xuân Canh đã mời bà, ông Phong và bà Huế tham dự hội nghị làm việc giữa vợ chồng ông Sơn với ông Hải. Tại hội nghị, bà đã trình bày quan điểm như sau:

Bà, ông Phong và bà Huế nhận chuyển nhượng đất của ông Trường, bà Hà, bà Xã, bà Hội chứ không mua đất của ông Sơn. Phần của ông Sơn đã được tách riêng. Bên nhận chuyển nhượng không liên quan gì đến việc mua bán đất giữa ông Sơn và ông Hải; giữa ông Trường, bà Hà, bà Xã, bà Hội với bà, ông Phong và bà Huế không có tranh chấp, mâu thuẫn gì. Đề nghị Tòa án công nhận công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trường, bà Hà, bà Xã, bà Hội với bà, ông Phong và bà Huế là hợp pháp và đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà, ông Phong và bà Huế để bảo đảm quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3.4. Người đại diện theo ủy quyền của bà Hương là ông Bình trình bày:

Ngày 11/8/2001, bà Hương nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 41 của vợ chồng ông Sơn. Hai bên lập giấy viết tay đúng như ông Sơn trình bày. Bà Hương không nhất trí với yêu cầu của ông Sơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hương và ông Sơn. Đề nghị vợ chồng ông Sơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 11/08/2001. Đối với các Hợp đồng chuyển nhượng của thửa đất được lập sau này có ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Hương thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DSST ngày 24/2/2023, TAND huyện Đông Anh, Hà Nội, quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Khắc Sơn đối với ông Hoàng Kim Hải, bà Hoàng Thị Thanh Hương về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29 tại thôn Văn Tinh, xã Xuân Canh, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Kim Hải về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Kim Hải với vợ chồng ông Nguyễn Khắc Sơn và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Khắc Trường, bà Nguyễn Thị Hà, bà Nguyễn Thị Xã, bà Nguyễn Thị Hội với bà Thịnh Thị Quyên, ông Nguyễn Văn Phong, bà Đỗ Thị Huế liên quan đến thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29 tại thôn Văn Tinh, xã Xuân Canh, huyện Đông Anh, Hà Nội.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Khắc Trường, bà Nguyễn Thị Hà, bà Nguyễn Thị Xã, bà Nguyễn Thị Hội với bà Thịnh Thị Quyên, ông Nguyễn

Văn Phong, bà Đỗ Thị Huế liên quan đến thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29 tại thôn Văn Tinh, xã Xuân Canh, huyện Đông Anh, Hà Nội.

4. Tuyên “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng và sở hữu đất” lập ngày 11/08/2001 giữa vợ chồng ông Nguyễn Khắc Sơn với bà Hoàng Thị Thanh Hương liên quan đến thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29 tại thôn Văn Tinh, xã Xuân Canh, huyện Đông Anh, Hà Nội là vô hiệu toàn bộ.

Tuyên hủy “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng và sở hữu đất” lập ngày 11/08/2001 giữa vợ chồng ông Nguyễn Khắc Sơn với bà Hoàng Thị Thanh Hương liên quan đến thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29 tại thôn Văn Tinh, xã Xuân Canh, huyện Đông Anh, Hà Nội.

5. Tuyên “Văn tự chuyển nhượng sở hữu đất” lập ngày 19/12/2001 giữa vợ chồng ông Nguyễn Khắc Sơn với vợ chồng ông Hoàng Kim Hải liên quan đến thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29 tại thôn Văn Tinh, xã Xuân Canh, huyện Đông Anh, Hà Nội là vô hiệu toàn bộ.

Tuyên hủy “Văn tự chuyển nhượng sở hữu đất” lập ngày 19/12/2001 giữa vợ chồng ông Nguyễn Khắc Sơn với vợ chồng ông Hoàng Kim Hải liên quan đến thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29 tại thôn Văn Tinh, xã Xuân Canh, huyện Đông Anh, Hà Nội.

6. Tuyên “Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2019” giữa ông Nguyễn Khắc Trường, bà Nguyễn Thị Hà, bà Nguyễn Thị Xã, bà Nguyễn Thị Hội với ông Nguyễn Văn Phong, vợ chồng bà Thịnh Thị Quyên, vợ chồng bà Đỗ Thị Huế có hiệu lực pháp luật.

7. Ông Nguyễn Văn Phong, vợ chồng bà Thịnh Thị Quyên và vợ chồng bà Đỗ Thị Huế có quyền sử dụng chung 674,9 m² đất và sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29 tại: Thôn Văn Tinh, xã Xuân Canh, huyện Đông Anh, Hà Nội.

8. Ông Nguyễn Khắc Sơn có quyền sử dụng 191,9 m² đất tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29 tại: Thôn Văn Tinh, xã Xuân Canh, huyện Đông Anh, Hà Nội.

9. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Khắc Sơn phải có nghĩa vụ trả bà Hoàng Thị Thanh Hương số tiền là 11.591.500.000 đồng (Mười một tỷ, năm trăm chín mươi một triệu, năm trăm nghìn đồng).

10. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Khắc Sơn phải có nghĩa vụ trả vợ chồng ông Hoàng Kim Hải số tiền là 11.599.000.000 đồng (Mười một tỷ, năm trăm chín mươi chín triệu đồng).

11. Ông Nguyễn Văn Phong, vợ chồng bà Thịnh Thị Quyên, vợ chồng bà Đỗ Thị Huế, ông Nguyễn Khắc Sơn có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29 tại thôn Văn Tinh, xã Xuân Canh, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo quy định của pháp luật.

(Có hồ sơ kỹ thuật thửa đất kèm theo bản án).

12. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Khắc Trường, bà Nguyễn Thị Hà, bà Nguyễn Thị Xã, bà Nguyễn Thị Hội, ông Nguyễn Văn Phong, bà Thịnh Thị Quyên, bà Đỗ Thị Huế không yêu cầu Tòa án giải quyết số tiền còn thiếu theo hợp đồng chuyển nhượng đất là 505.600.000 đồng.

13. Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Hoàng Kim Hải và bà Hoàng Thị Yến không yêu cầu Tòa án giải quyết “Giấy biên nhận nhượng quyền sở hữu đất” ngày 25/05/2002 giữa vợ chồng ông Hoàng Kim Hải với bà Hoàng Thị Yến liên quan đến thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29 tại thôn Văn Tinh, xã Xuân Canh, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

14. Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Hoàng Kim Hải và vợ chồng ông Đinh Phú Chiến không yêu cầu Tòa án giải quyết “Bản cam kết nhượng quyền sở hữu đất” ngày 15/02/2002 giữa vợ chồng ông Hoàng Kim Hải với vợ chồng ông Đinh Phú Chiến liên quan đến thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29 tại thôn Văn Tinh, xã Xuân Canh, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thi hành án; Quyết định về án phí sơ thẩm; Quyền thỏa thuận thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

*** Không đồng ý với bản án sơ thẩm:** Ông Sơn là nguyên đơn; ông Hải là bị đơn, kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Luật sư Trung bảo vệ quyền lợi cho ông Sơn trình bày tranh luận:

Thửa đất số 41 là di sản thừa kế của bố mẹ ông Sơn để lại cho anh chị em; ông Sơn tự giao dịch chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 41 cho bà Hương không được sự đồng ý của ông Trường và các bà Hà, Xã, Hội là không đúng. Cấp sơ thẩm tuyên “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng và sở hữu đất” lập ngày 11/08/2001 giữa vợ chồng ông Sơn với bà Hương liên quan đến thửa đất số 41 vô hiệu toàn bộ là đúng. Tuy nhiên cấp sơ thẩm buộc ông bồi thường thiệt hại 50% của thửa đất số 41 là không đúng; ông Sơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại mức bồi thường vì ông Sơn mới nhận của bà Hương 13.000.000 đồng/15.000.000 đồng (*giá trị của toàn bộ thửa đất*). Sau khi đã giao dịch chuyển nhượng cho bà Hương, bà Hương chưa nhận bàn giao và chưa quản lý thửa đất số 41. Do ông vay tiền của ông Hải nên ngày 19/12/2001, vợ chồng ông Sơn tiếp tục lập văn tự chuyển nhượng thửa đất số 41 (*viết tay, không có công chứng, chứng thực, không có sự đồng ý của ông Trường và các bà Hà, Xã, Hội*). Nay cấp sơ thẩm tuyên văn bản chuyển nhượng này vô hiệu nhưng buộc vợ chồng ông phải trả ông Hải tổng số tiền là 11.599.000.000 đồng là không đúng. Do vậy ông Sơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét chỉ buộc vợ chồng ông thanh toán cho Hải 28.000.000 đồng tiền gốc và lãi suất theo ngân hàng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Sơn nhất trí toàn bộ quan điểm trình bày của Luật sư Trung.

- *Luật sư Ba bảo vệ quyền lợi cho ông Hoàng Kim Hải trình bày tranh luận:*

Đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Vì cấp sơ thẩm chưa làm rõ:

- Lý do năm 2003 ông Trường rút đơn khởi kiện đối với ông Sơn, ông Hải. Thời điểm đó ông Trường, các bà Hà, Xã, Hội đều biết ông Sơn đã bán đất cho ông Hải; khi ông Trường rút đơn khởi kiện thì các bà Hà, Xã, Hội và ông Sơn không kháng cáo tức là đồng ý với việc ông Sơn bán đất cho ông Hải.

+ Hồ sơ không thể hiện nguồn gốc thửa đất số 41 là của cụ Lĩnh, cụ Đa.

+ Sổ mục kê ruộng đất không có tên chủ hộ là cụ Lĩnh, cụ Đa.

+ Ông Sơn có dấu hiệu hành vi hình sự khi khẳng định là chủ sở hữu thửa đất số 41 và 04 anh chị em của ông Sơn biết ông Sơn đã bán thửa đất số 41 cho ông Hải từ 21 năm trước, không phản đối đã rút đơn khởi kiện nhưng vẫn chuyển nhượng cho ông Phong, bà Huế, bà Quyên.

Việc thanh toán giá trị 06 tỷ đồng diện tích đất mà ông Trường, các bà Hà, Xã, Hội bán đất cho ông Phong, bà Huế, bà Quyên ghi nhận trong vi bằng nhưng trong hồ sơ chưa có tài liệu chứng minh việc thanh toán để xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng thật hay giả cách. Đề nghị hủy án sơ thẩm chuyển hồ sơ sang Cơ quan điều tra về việc ông Sơn lừa đảo ông Hải.

Ông Hải trình bày: Nhất trí với quan điểm trình bày tranh luận của Luật sư Ba. Bổ sung thêm: Ông mua đất của ông Sơn chứ không cho ông Sơn vay tiền; ông là người thường xuyên qua lại nhà ông Sơn nên biết thửa đất số 41 là của gia đình ông Sơn. Ông chơi thân với ông Nguyễn Khắc Hoàn là chú ruột ông Sơn. Ông Hoàn hứa là sẽ nói với gia đình ông Sơn đồng thuận bán cho ông thửa đất số 41 với giá 28.000.000 đồng do đó ông tin tưởng và nhận chuyển nhượng thửa đất số 41 theo “Văn tự chuyển nhượng sở hữu đất” ngày 19/12/2001; ông đã nhận đất đã đóng khoảng 40 cột bê tông, làm hàng rào dây thép gai. Do ở xa ông không thường xuyên quản lý đất nên đã bị chiếm dụng xây dựng một số công trình trên đất và bị phá dỡ hàng rào, cột bê tông ông đã xây dựng nhưng ông không yêu cầu bồi thường. Nếu Tòa cấp phúc thẩm không hủy bản án sơ thẩm thì đề nghị Tòa án buộc ông Sơn bồi thường 100% thiệt hại do Hợp đồng vô hiệu vì ông không có lỗi.

Ông Bình đại diện theo ủy quyền của bà Hương trình bày: Bà Hương không kháng cáo. Giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Ông Khải đại diện theo ủy quyền của ông Trường, các bà Hà, Xã, Hội trình bày: Ông Trường, các bà Hà, Xã, Hội nhất trí với bản án sơ thẩm nên không kháng cáo. Giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Bà Quyên đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông Khoát, bà Huế, ông Quỳnh trình bày: Bà và ông Khoát, bà Huế, ông Quỳnh nhất trí với bản án sơ thẩm nên không kháng cáo. Giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Ông Phong trình bày: Ông nhất trí với bản án sơ thẩm nên không kháng cáo. Giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Ông Chiến đại diện theo ủy quyền của bà Thúy trình bày: Bà Thúy không kháng cáo. Giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Ông Hải đại diện theo ủy quyền của ông Đình Phú Chiến và các bà Lan, Tỉnh, Yến trình bày: Ông Đình Phú Chiến và các bà Lan, Tỉnh, Yến nhất trí với bản án sơ thẩm nên không kháng cáo. Giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa; không kháng cáo, không gửi văn bản bổ sung ý kiến, quan điểm với Hội đồng xét xử phúc thẩm.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ toàn bộ án.

*** Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:**

- **Về tố tụng:** Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

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

- **Về nội dung:**

Về kháng cáo của các đương sự.

Cấp sơ thẩm xác định Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng và sở hữu đất ngày 11/8/2001 giữa vợ chồng ông Sơn với bà Hương và Văn tự chuyển nhượng quyền sở hữu đất ngày 19/12/2001 giữa vợ chồng ông Sơn với vợ chồng ông Hải là vô hiệu toàn bộ; giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu mỗi bên là 50% là đúng quy định pháp luật. Thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đều xác định là đất thổ cư. Theo UBND xã Xuân Canh cung cấp thì từ năm 1996 thửa đất số 41 thể hiện trên bản đồ là đất thổ cư. Cấp sơ thẩm căn cứ điểm đ khoản 4 quyết định 20/2017/QĐ-UBND ngày 1/6/2017 của UBNDTP Hà Nội và phụ lục bảng phân loại các xã để xác định hạn mức đất ở 300m² là có căn cứ và đúng pháp luật.

Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng và sở hữu đất ngày 11/8/2001 giữa vợ chồng ông Sơn với bà Hương; các bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất này (*số đo hiện tại là 866,8m²*) với giá 15.000.000 đồng. Bà Hương mới trả 13.000.000đ nên tương đương 751,2m² đất. Vì vậy thiệt hại trong vụ án này được tính trên diện tích đất bà Hương đã trả là 751,2m². Bản án sơ thẩm xác định thiệt hại trên tổng diện tích 866,8m² là thiệt thòi cho ông Sơn.

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trường, bà Hà, bà Xã, bà Hội về việc công nhận chuyển nhượng đất giữa ông Trường, bà Hà, bà Xã, bà Hội với ông Phong, bà Quyên, bà Huế là có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Sửa bản án sơ thẩm số 31/2022/DS-ST của TAND huyện Đông Anh theo hướng:

- Xác định diện tích chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Sơn với bà Hương là 751,2m². Diện tích chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Sơn với ông Hải là 863,2m².

- Các nội dung khác của bản án sơ thẩm đề nghị giữ nguyên.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và

căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

- Cấp sơ thẩm tiến hành tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.
- Người kháng cáo thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn luật định.
- Các đương sự không có kháng cáo, được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, có người đại diện theo ủy quyền của họ tham gia phiên tòa.

[2]. Về nội dung:

2.1. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Khắc Sơn. Thấy:

Các đương sự đều thừa nhận việc cấp sơ thẩm tuyên: “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng và sở hữu đất” lập ngày 11/08/2001 giữa vợ chồng ông Nguyễn Khắc Sơn với bà Hoàng Thị Thanh Hương liên quan đến thửa đất số 41 là vô hiệu toàn bộ và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu; mỗi bên có lỗi 50% là đúng và không đương sự nào kháng cáo về nội dung này nên cấp phúc thẩm không xem xét lại. Tuy nhiên cấp sơ thẩm xác định vợ chồng ông Sơn chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 41 diện tích thực tế hiện nay là 866,8m² giá trị quyền sử dụng đất là 23.170.000.000 đồng. Thiệt hại mỗi bên phải chịu là (23.170.000.000 đồng - 13.000.000 đồng) x 50% lỗi = 11.578.500.000 đồng là chưa chính xác. Bởi lẽ. Tổng giá trị thửa đất số 41 tại thời điểm vợ chồng ông Sơn chuyển nhượng cho bà Hương là 15.000.000 đồng. Nhưng bà Hương mới trả 13.000.000 đồng. Tương ứng 86,6666666667%. Do đó bà Hương chỉ được bồi thường 86,6666666667% của 11.578.500.000 đồng tương ứng 10.034.700.000 đồng. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông Sơn. Sửa án sơ thẩm chỉ buộc vợ chồng ông Sơn phải bồi thường thiệt hại cho bà Hương là 10.034.700.000 đồng và phải trả lại 13.000.000 đồng đã nhận khi giao dịch chuyển nhượng đất. Tổng ông Sơn phải trả và bồi thường cho bà Hương là 10.047.700.000 đồng. Do đó chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông Sơn. Sửa lại số tiền buộc vợ chồng ông Sơn- bà Thúy phải bồi thường thiệt hại cho bà Hương như đã nhận định trên.

Tại cấp sơ thẩm và tại cấp phúc thẩm, ông Sơn và người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông đều thừa nhận: Việc vợ chồng ông Sơn lập “Văn tự chuyển nhượng quyền sở hữu đất ngày 19/12/2001” với ông Hải sau khi đã lập “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng và sở hữu đất” ngày 11/08/2001 với bà Hương, đã nhận của bà Hương 13.000.000 đồng. Thừa nhận thửa đất số 41 chuyển nhượng cho ông Hải theo “Văn tự chuyển nhượng quyền sở hữu đất ngày 19/12/2001” không phải là của riêng vợ chồng ông Sơn mà là di sản do bố mẹ ông Sơn để lại cho 05 anh chị em và đã phân chia từ năm 1998 nên ông không có quyền bán toàn bộ. Vợ chồng ông Sơn lập “Văn tự chuyển nhượng quyền sở hữu đất ngày 19/12/2001” là nhằm che giấu việc vay 28.000.000 đồng của ông Hải; nay chỉ chấp nhận trả ông Hải 28.000.000 đồng tiền gốc và lãi suất theo ngân hàng nhưng không có căn cứ chứng minh. Ông Hải xác định

không cho vợ chồng ông Sơn vay tiền. Việc ông trả cho vợ chồng ông Sơn ba lần tiền với tổng số 28.000.000 đồng là do ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 41 với vợ chồng ông Sơn. Tuy nhiên ông cũng thừa nhận biết thửa đất số 41 là của gia đình ông Sơn chưa được cấp GCNQSDĐ; khi ký “Văn tự chuyển nhượng quyền sở hữu đất ngày 19/12/2001” không có công chứng, chứng thực của Cơ quan có thẩm quyền; Không có căn cứ chứng minh ông Hải đã được bàn giao, quản lý sử dụng đất. Do đó: Cấp sơ thẩm tuyên “Văn tự chuyển nhượng quyền sở hữu đất ngày 19/12/2001” giữa vợ chồng ông Sơn với ông Hải là vô hiệu do: Không tuân thủ các quy định pháp luật về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Vi phạm cả hình thức và nội dung về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xác định lỗi mỗi bên 50%, buộc vợ chồng ông Sơn phải trả lại ông Hải 28.000.000 đồng đã nhận và phải bồi thường thiệt hại cho ông Hải với mức độ lỗi 50% lỗi tương ứng 11.578.500.00 đồng là đúng quy định tại Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995 và hướng dẫn Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của TAND tối cao. Do đó không chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông Sơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên cho rằng theo “Văn tự chuyển nhượng quyền sở hữu đất ngày 19/12/2001” thì ông Hải chỉ nhận chuyển nhượng thửa đất số 41 với diện tích là 863,2 m². Cấp sơ thẩm buộc ông Sơn phải bồi thường thiệt hại 50% của 866,8m² là thiệt thòi cho vợ chồng ông Sơn. Tuy nhiên căn cứ giáp ranh, tứ cận của thửa đất số 41 mô tả tại “Văn tự chuyển nhượng quyền sở hữu đất ngày 19/12/2001” thì diện tích đo thực tế theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, xác định thửa đất số 41, đối tượng chuyển nhượng theo “Văn tự chuyển nhượng quyền sở hữu đất ngày 19/12/2001” là 866,8m² nên xác định vợ chồng ông Sơn đã chuyển nhượng cho ông Hải toàn bộ diện tích thửa đất số 41 theo số đo thực tế và phải chịu mức độ lỗi đối với số đo thực tế như cấp sơ thẩm đã xác định.

2.2. Xét kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Kim Hải. Hội đồng xét xử thấy:

Việc Luật sư Ba và ông Kim Hải cho rằng cần phải thu thập các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án dân sự sơ thẩm số 47/SSST ngày 05/8/2003 đã được TAND huyện Đông Anh ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 17/QĐ – ĐC ngày 26/12/2003 để chuyển hồ sơ đến Cơ quan điều tra xử lý về hình sự vì vợ chồng ông Sơn có hành vi lừa đảo (*bán diện tích đất không phải của mình*) và việc ông Trường rút đơn khởi kiện, các bà Hà Xã, Hội thuộc trường hợp cùng đồng ý với việc vợ chồng ông Sơn bán đất cho ông Hải. Tuy nhiên: Quá trình giải quyết vụ án. Cấp sơ thẩm đã thu thập các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án dân sự sơ thẩm số 47/DSST thụ lý ngày 05/8/2003 gồm:

- Biên bản xác minh lập hồi 10 giờ 45 phút ngày 25/9/2003 (BL số 293-294). Ông Nguyễn Khắc Hoàn (*người mà ông Hải trình bày là đã giới thiệu để ông Hải giao dịch mua thửa đất số 41 với ông Sơn*) đã cung cấp: “Khoảng một năm sau, anh Sơn và anh Hải cùng đến nhà tôi đề nghị ký làm chứng vào văn bản mua đất ... nội

dung giống như tôi đã chứng thực vào giấy mà anh Sơn làm trước, nội dung đó là: Tôi Nguyễn Khắc Hoàn chứng nhận về thửa đất của cụ Lý Biên để lại cho cụ Lĩnh, cụ Lĩnh chết để lại cho gia đình, thửa đất có vị trí....". Nội dung này phù hợp với Công văn số 57/UBND- ĐC ngày 30/3/2022 của UBND xã Văn Canh (BL 152) xác định: Nguồn gốc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29, diện tích 870m² tại thôn Văn Tinh, xã Xuân Canh, huyện Đông Anh là đất của ông Nguyễn Khắc Lĩnh (đã chết năm 1967) và bà Nguyễn Thị Đa (đã chết năm 1995).

Ngày 03/3/1998, năm anh chị em thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Lĩnh, cụ Đa gồm: ông Trường, ông Sơn, các bà Hà, Xã, Hội đã họp gia đình tự phân chia đều cho 5 anh em cùng quản lý sử dụng. Đến ngày 19/6/2017, ông Trường, ông Sơn, bà Hà, bà Xã, bà Hội đã được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Đông Anh cấp Giấy xác nhận đăng ký đất đai, thể hiện mỗi ông, bà kê khai sử dụng 175 m². Do đó cấp sơ thẩm xác định: Thửa đất số 41 do gia đình cụ Lĩnh, cụ Đa quản lý sử dụng từ trước để lại. Sau khi cụ Lĩnh, cụ Đa chết thì 05 anh em ông Trường, ông Sơn, các bà Hà, Xã, Hội tiếp tục quản lý sử dụng đến ngày 19/6/2017, ông Trường, ông Sơn, bà Hà, bà Xã, bà Hội đã được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Đông Anh cấp Giấy xác nhận đăng ký đất đai mỗi người kê khai sử dụng 175 m² là đúng pháp luật.

Biên bản lấy lời khai ngày 27/8/2003 (BL 236-237); Biên bản đối chất ngày 24/9/2003 (BL 285-290); Biên bản hòa giải ngày 22/12/2003. Ông Hải đều biết việc ông Sơn không có quyền định đoạt toàn bộ thửa đất số 41. Và ông Hải đã xác định *“Việc mua bán của tôi và ông Sơn là đúng thì ông Sơn phải thực hiện việc mua bán. Nếu sai thì ông Sơn phải đền bù cho tôi theo giá thị trường”*. Không có ý kiến quan điểm nào đề nghị xử lý hình sự.

Do anh em ông Trường, ông Sơn, bà Hà, bà Xã, bà Hội đã thỏa thuận và thừa nhận quyền sử dụng của mỗi người tại thửa đất số 41. Nguyên đơn là ông Trường rút yêu cầu khởi kiện. TAND huyện Đông Anh đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 17/QĐ – ĐC ngày 26/12/2003. Ông Hải là bị đơn (*không có yêu cầu phản tố tại vụ án này*) và các đương sự khác không kháng cáo; không bị kháng nghị của người có thẩm quyền. Do vậy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 17/QĐ– ĐC ngày 26/12/2003 đang có hiệu lực pháp luật.

Các đương sự đều thừa nhận: “Văn tự chuyển nhượng quyền sở hữu đất ngày 19/12/2001” không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Tại thời điểm lập Văn tự chuyển nhượng quyền sở hữu đất thì thửa đất số 41 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; không phải là tài sản riêng của vợ chồng ông Sơn, bà Thúy. Chưa có chứng cứ xác định ông Hải đã nhận, quản lý sử dụng đất nhận chuyển nhượng và ông Hải chưa đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, đóng thuế đối với diện tích nhận chuyển nhượng tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Do đó, Cấp sơ thẩm xác định: “Văn tự chuyển nhượng quyền sở hữu đất ngày 19/12/2001” vô

hiệu toàn bộ là đúng quy định tại các Điều 131,132,705,707 Bộ luật dân sự năm 1995 và Điều 31 Luật đất đai năm 1993 (*Bộ luật; Luật đang có hiệu lực tại thời điểm giao dịch*) và theo hướng dẫn tại Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao về “Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993”.

Khi giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 41 là đất ao. Vợ chồng ông Sơn, ông Hải cùng có lỗi chung là đều biết thửa đất số 41 chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn giao dịch chuyển nhượng và không thực hiện công chứng, chứng thực; không bên nào xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc giao nhận đất chuyển nhượng. Ngoài lỗi chung; mỗi bên có lỗi riêng như sau:

Mặc dù ông Hải cho rằng ông đã quản lý đất hoặc đã đóng khoảng 40 cột bê tông, làm hàng rào dây thép gai nay đã bị phá dỡ thông qua các bức ảnh do ông tự chụp nhưng không có căn cứ chứng minh; hơn nữa ông cho rằng đã quản lý, sử dụng đất nhưng không thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất thông qua đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, đóng thuế đối với diện tích nhận chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và tại phiên tòa ông Hải không đề nghị xem xét quyền lợi đối với các cột bê tông, hàng rào dây thép đã xây dựng.

Vợ chồng ông Sơn là người biết rõ họ không có toàn quyền định đoạt thửa đất số 41; trước khi giao dịch với ông Hải đã ký “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng và sở hữu đất” ngày 11/08/2001 với bà Hương. Mặc dù vẫn cùng gia đình quản lý sử dụng đất và đổ đất trên thửa đất số 41 nhưng tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông Sơn đều không đề nghị xem xét quyền lợi đối với phần đất đã đổ và xây dựng trên đất.

Dó đó cấp sơ thẩm xác định ông Hải, vợ chồng ông Sơn mỗi bên có lỗi 50% là có căn cứ. Như nhận định phân tích đối với kháng cáo của ông Sơn. Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của cấp sơ thẩm. Buộc vợ chồng ông Sơn phải trả lại ông Hải 11.599.000.000 đồng, gồm: Tiền đã nhận 28.000.000 đồng và 11.571.000.00 đồng tiền bồi thường thiệt hại hợp đồng là đúng quy định tại Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995 và hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao. Việc ông Hải kháng cáo cho rằng vợ chồng ông Sơn phải chịu và bồi thường toàn bộ 100% thiệt hại là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với kháng cáo xem xét lại Vi bằng số 610/2019/VB-TPLQLTL để xác định hợp đồng chuyển nhượng đất thật hay giả cách và đề nghị hủy Vi bằng số 610/2019/VB-TPLQLTL ngày 09/05/2019. Thấy:

Như các nhận định trên. Nguồn gốc thửa đất số 41 là di sản thừa kế của cụ Lĩnh, cụ Đa để lại cho ông Trường, ông Sơn, bà Hà, bà Xã, bà Hội được hưởng thừa kế chung. Năm người này đã tự thỏa thuận phân chia theo Biên bản họp gia đình ngày 03/3/1998. Ngày 19/6/2017, ông Trường, ông Sơn, bà Hà, bà Xã, bà Hội đã

được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Đông Anh cấp Giấy xác nhận đăng ký đất đai, thể hiện mỗi ông, bà kê khai sử dụng 175 m².

Ngày 09/05/2019, ông Trường, ông Sơn, bà Hà, bà Xã, bà Hội chuyển nhượng cho ông Phong, bà Quyên, bà Huế 608 m² đất và 85 m² làm lối đi chung tại thửa đất số 41(2) với giá 6.505.600.000 đồng theo Vi bằng số: 610/2019/VB-TPLQLTL. Bên nhận chuyển nhượng là ông Phong, bà Quyên, bà Huế đã thanh toán cho ông Trường, các bà Hà, Xã, Hội tổng số tiền 6.000.000.000 đồng, còn thiếu 505.600.000 đồng. Các bên thỏa thuận số tiền còn thiếu này đến khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng thì bên nhận chuyển nhượng trả nốt cho bên chuyển nhượng. Như vậy bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện việc thanh toán được hơn 2/3 nghĩa vụ đối với bên chuyển nhượng. Bên chuyển nhượng là ông Trường, bà Hà, bà Xã, bà Hội đã bàn giao cho ông Phong, bà Quyên, bà Huế quản lý, sử dụng là 674,9 m² đất, đủ điều kiện mở lối đi ra phía Nam và phía Đông thửa đất. Phần còn lại ông Sơn quản lý 191,9 m², đủ điều kiện mở lối đi ra phía Đông và một phần phía Tây liền kề phía Đông thửa đất và do các bên tự tách thửa số 41 thành 02 thửa, phần của ông Sơn là thửa 41(1), phần của ông Phong, bà Quyên, bà Huế nhận chuyển nhượng là 41(2). Tại phần đất ông Phong, bà Quyên, bà Huế được bàn giao quản lý, sử dụng các ông bà đã xây dựng 02 ngôi nhà cấp 4, công trình phụ và sân gạch, tường bao quanh đất và trực tiếp sinh sống trên nhà đất này, có ranh giới riêng biệt với phần đất tách trả ông Sơn, phù hợp với nội dung thỏa thuận tại Biên bản họp gia đình ngày 03/03/1998 của 05 anh chị em ông Sơn. Giữa ông Sơn và ông Phong, bà Quyên, bà Huế không có tranh chấp đối với phần diện tích đã phân chia.

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của: Ông Trường, bà Hà, bà Xã, bà Hội, ông Phong, bà Quyên, bà Huế. Công nhận Vi bằng số 610/2019/VB-TPLQLTL ngày 09/5/2019 có hiệu lực pháp luật; tuyên các bên có trách nhiệm thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận tại Vi bằng số 610/2019/VB-TPLQLTL và theo quy định pháp luật là đúng quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao. Ông Trường, ông Sơn, bà Hà, bà Xã, bà Hội, ông Phong, bà Quyên, bà Huế không kháng cáo về nội dung này.

Ông Hải tham gia giao dịch với vợ chồng ông Sơn theo “Văn tự chuyển nhượng quyền sở hữu đất ngày 19/12/2001” đã bị tuyên vô hiệu toàn bộ. Đó đó nội dung kháng cáo này không có căn cứ chấp nhận.

2.3. Các nội dung khác:

Cấp sơ thẩm xác định:

- Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Hải và bà Yến không yêu cầu Tòa án giải quyết “Giấy biên nhận nhượng quyền sở hữu đất” ngày 25/5/2002.
- Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Hải và vợ chồng ông Chiến không yêu cầu Tòa án giải quyết “Bản cam kết nhượng quyền sở hữu đất” ngày 15/2/2002.

Ông Hải đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Phú Chiến và các bà Lan, Tinh, Yến xác định: Họ không kháng cáo và người ủy quyền cho họ không kháng cáo về nội dung này. Nên cấp phúc thẩm giữ nguyên các nội dung này.

2.4. Quan điểm của Hội đồng xét xử phúc thẩm:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Sơn. Sửa lại nghĩa vụ thanh toán của vợ chồng ông Sơn đối với bà Hương;

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Kim Hải;

Quan điểm của Kiểm sát viên đề nghị: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Sơn, sửa bản án sơ thẩm về nghĩa vụ thanh toán của vợ chồng ông Sơn; không chấp nhận kháng cáo của ông Hải là đúng pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3] Về án phí:

Giữ nguyên quyết định của cấp sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm.

Do sửa án sơ thẩm, người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 147, Điều 148; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều 146, 705, 707 Bộ luật dân sự năm 1995 và Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Nghị quyết 02/2004 NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; Điều 2 Luật Người cao tuổi.

Xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Khắc Sơn. Không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Kim Hải. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DSST ngày 24/2/2023 của TAND huyện Đông Anh, Hà Nội. Cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Khắc Sơn về việc đề nghị hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29 tại: Thôn Văn Tinh, xã Xuân Canh, huyện Đông Anh, Hà Nội giữa vợ chồng ông Nguyễn Khắc Sơn - bà Nguyễn Thị Thúy với bà Hoàng Thị Thanh Hương.

1.1. Tuyên “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng và sở hữu đất” lập ngày 11/08/2001 giữa vợ chồng ông Nguyễn Khắc Sơn – bà Nguyễn Thị Thúy với bà Hoàng Thị Thanh Hương liên quan đến thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29 tại thôn Văn Tinh, xã Xuân Canh, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội là vô hiệu toàn bộ.

1.2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Khắc Sơn – bà Nguyễn Thị Thúy phải có nghĩa vụ trả bà Hoàng Thị Thanh Hương số tiền là 10.047.700.000 (Mười tỷ, không

trăm bốn mươi bảy triệu, bảy trăm nghìn) đồng; gồm: 13.000.000 đồng phải trả lại do đã nhận khi giao dịch chuyển nhượng đất và 10.034.700.000 đồng phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Khắc Sơn về việc đề nghị hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29 tại: Thôn Văn Tinh, xã Xuân Canh, huyện Đông Anh, Hà Nội giữa vợ chồng ông Nguyễn Khắc Sơn- bà Nguyễn Thị Thúy với ông Hoàng Kim Hải. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Kim Hải đề nghị: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Khắc Sơn- bà Nguyễn Thị Thúy phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29 tại thôn Văn Tinh, xã Xuân Canh, huyện Đông Anh, Hà Nội theo “Văn tự chuyển nhượng sở hữu đất” lập ngày 19/12/2001.

2.1. Tuyên “Văn tự chuyển nhượng sở hữu đất” lập ngày 19/12/2001 giữa vợ chồng ông Nguyễn Khắc Sơn – bà Nguyễn Thị Thúy với vợ chồng ông Hoàng Kim Hải liên quan đến thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29 tại: Thôn Văn Tinh, xã Xuân Canh, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội là vô hiệu toàn bộ.

2.2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Khắc Sơn – bà Nguyễn Thị Thúy phải trả vợ chồng ông Hoàng Kim Hải - bà Ngô Thị Lan số tiền là 11.599.000.000 (*Mười một tỷ, năm trăm chín mươi chín triệu*), gồm: 28.000.000 đồng phải trả lại do đã nhận khi giao dịch chuyển nhượng đất và 11.571.000.00 đồng phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

2.3. Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Hoàng Kim Hải và vợ chồng ông Đinh Phú Chiến không yêu cầu Tòa án giải quyết “Bản cam kết nhượng quyền sở hữu đất” ngày 15/02/2002 giữa vợ chồng ông Hoàng Kim Hải với vợ chồng ông Đinh Phú Chiến liên quan đến thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29 tại thôn Văn Tinh, xã Xuân Canh, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

2.4. Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Hoàng Kim Hải và bà Hoàng Thị Yến không yêu cầu Tòa án giải quyết “Giấy biên nhận nhượng quyền sở hữu đất” ngày 25/05/2002 giữa vợ chồng ông Hoàng Kim Hải với bà Hoàng Thị Yến liên quan đến thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29 tại thôn Văn Tinh, xã Xuân Canh, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

3. Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án. Nếu người phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền chưa thi hành xong khoản tiền phải trả thì người phải thi hành án còn phải chịu lãi đối với số tiền chưa thanh toán xong theo mức lãi suất 10%/năm (*Quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015*).

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Kim Hải đề nghị hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Vi bằng số 610/2019/VB-TPLQLTL ngày 09/05/2019 giữa ông Nguyễn Khắc Trường, bà Nguyễn Thị Hà, bà Nguyễn Thị Xã, bà Nguyễn Thị Hội với bà Thịnh Thị Quyên, ông Nguyễn Văn Phong, bà Đỗ Thị

Huế liên quan đến thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29 tại: Thôn Văn Tinh, xã Xuân Canh, huyện Đông Anh, Hà Nội.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Khắc Trường, bà Nguyễn Thị Hà, bà Nguyễn Thị Xã, bà Nguyễn Thị Hội. Công nhận: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 674,9 m² đất và tài sản gắn liền trên diện tích 674,9 m² đất thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29 tại: Thôn Văn Tinh, xã Xuân Canh, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội giữa ông Nguyễn Khắc Trường, bà Nguyễn Thị Hà, bà Nguyễn Thị Xã, bà Nguyễn Thị Hội với bà Thịnh Thị Quyên, ông Nguyễn Văn Phong, bà Đỗ Thị Huế theo “Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2019” được Văn phòng thừa phát lại quận Nam Từ Liêm chứng thực tại Vi bằng số 610/2019/VB-TTPLQLTL ngày 09/05/2019 có hiệu lực pháp luật.

5.1. Ông Nguyễn Khắc Trường, bà Nguyễn Thị Hà, bà Nguyễn Thị Xã, bà Nguyễn Thị Hội, bà Thịnh Thị Quyên, ông Nguyễn Văn Phong, bà Đỗ Thị Huế có quyền, nghĩa thực hiện theo các thỏa thuận tại “Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2019” và Vi bằng số 610/2019/VB-TTPLQLTL ngày 09/05/2019.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Khắc Trường, bà Nguyễn Thị Hà, bà Nguyễn Thị Xã, bà Nguyễn Thị Hội, ông Nguyễn Văn Phong, bà Thịnh Thị Quyên, bà Đỗ Thị Huế không yêu cầu Tòa án giải quyết số tiền 505.600.000 đồng còn thiếu theo “Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2019” và Vi bằng số 610/2019/VB-TTPLQLTL ngày 09/05/2012.

5.2. Ông Nguyễn Văn Phong, vợ chồng bà Thịnh Thị Quyên - ông Hoàng Ngọc Khoát và vợ chồng bà Đỗ Thị Huế - ông Nguyễn Văn Quỳnh có quyền sử dụng chung 674,9 m² đất và sở hữu chung toàn bộ tài sản gắn liền trên diện tích 674,9 m² đất tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29 tại: Thôn Văn Tinh, xã Xuân Canh; huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội. Giới hạn bởi các điểm 5,6,7,8,9,10,11,12, 13,14,15,17,5 trong sơ đồ kèm theo bản án.

5.3. Ông Nguyễn Văn Phong; vợ chồng bà Thịnh Thị Quyên- ông Hoàng Ngọc Khoát và vợ chồng bà Đỗ Thị Huế - ông Nguyễn Văn Quỳnh có quyền, nghĩa vụ chủ động liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; Đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã được công nhận quyền sử dụng chung, quyền sở hữu chung tại điểm 5.2 khoản 5 Quyết định của bản án và theo quy định của pháp luật về đất đai.

6. Ghi nhận sự thỏa thuận của ông Nguyễn Khắc Trường, bà Nguyễn Thị Hà, bà Nguyễn Thị Xã, bà Nguyễn Thị Hội và ông Nguyễn Khắc Sơn về việc ông Nguyễn Khắc Sơn được quyền sử dụng 191,9 m² đất ở và sở hữu các tài sản gắn liền với diện tích 191,9 m² đất thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29 tại: Thôn Văn Tinh, xã Xuân Canh, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội. Giới hạn bởi các điểm

1,2,3,4,5,17,15,16,1 trong sơ đồ kèm theo bản án. Ông Nguyễn Khắc Sơn có quyền, nghĩa vụ chủ động liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; Đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã được ghi nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu theo quyết định của bản án và theo quy định của pháp luật về đất đai.

7. Về án phí dân sự:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho các đương sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a.7b 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Tp. Hà Nội;
- TAND huyện Đông Anh;
- Chi cục THADS huyện Đông Anh;
- Lưu HSVA/VP.

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

Đỗ Minh Hoàng

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thành viên HĐXX

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Đỗ Minh Hoàng