

Số: 66/2021/DS-PT

Ngày: 08/02/2021

V/v: “*Tranh chấp đòi qsd đất; tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng qsd đất và huỷ Giấy chứng nhận qsd đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Nam

Các Thẩm phán:

Ông Trương Chí Anh

Bà Nguyễn Thu Hồng

-Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Lan, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

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

Ngày 08 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 242/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 5 năm 2020 về việc “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất; tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 06A/2020/DS-ST, ngày 21/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 03/2021/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hoàng Cao Minh Tr, sinh năm 1963 (*có mặt tại phiên tòa*);

Địa chỉ: Số 177 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Bị đơn: 1. Ông Nguyễn Trọng L, sinh năm 1958 (*có mặt tại phiên tòa*);

Địa chỉ: Số nhà 15 xóm 2, thôn Lưu Xá, xã Đức Giang, huyện H, Hà Nội.

2. Ông Nguyễn Trọng H, sinh năm 1973 (*có đơn xin xét xử vắng mặt*);

Địa chỉ: Số nhà 15 xóm 2, thôn Lưu Xá, xã Đức Giang, huyện H, Hà Nội.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông L, ông H là ông Ngô Văn Thạch, ông Hà Trọng Đại và ông Nguyễn Minh Ngọc, đều là Luật sư Công ty Luật hợp danh The

Light, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (*ông Thanh có mặt, ông Đại và ông Ngọc - đều vắng mặt tại phiên tòa*).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1961 (*vắng mặt tại phiên tòa*);

2. Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1965 (*có mặt tại phiên tòa*);

Cùng địa chỉ: Nhà số 9 ngõ 20, thôn Lưu Xá, xã Đức Giang, H, Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Ng: ông Hà Trọng Đại, ông Nguyễn Minh Ngọc và ông Ngô Văn Thanh - đều là Luật sư Công ty Luật hợp danh The Light, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (*ông Thanh có mặt, ông Đại và ông Ngọc - đều vắng mặt tại phiên tòa*).

3. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1970 (*có mặt tại phiên tòa*);

Địa chỉ: Số nhà 15 ngõ 226, đường 422B, xóm 13, thôn Hậu Ái, xã Vân Canh, huyện H, thành phố Hà Nội.

4. Ông Nguyễn Thế U, sinh năm 1973 (*vắng mặt tại phiên tòa*);

5. Bà Trần Thị Mai G, sinh năm 1975 (*vắng mặt tại phiên tòa*);

Cùng địa chỉ: Thôn Lai Xá, xã Kim Chung, huyện H, thành phố Hà Nội.

6. Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng Trường - Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hồ Thị Na - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H (*có đơn xin xét xử vắng mặt*);

7. Ủy ban nhân dân xã Đức Giang, huyện H, thành phố Hà Nội

Địa chỉ: Xã Đức Giang, huyện H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Danh Thắng - Chủ tịch UBND xã Đức Giang (*có đơn xin xét xử vắng mặt*);

8. Văn phòng Công chứng BM

Địa chỉ: Khu 6 thị trấn Trạm Trôi, huyện H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn S, Trưởng Văn phòng (*có đơn xin xét xử vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - ông Hoàng Cao Minh Tr trình bày:

Ông Tr không có quan hệ gì với cụ Sơn cũng như bà Ng (con của cụ Sơn), ông có quen biết vợ chồng ông U, bà G.

Xuất phát từ việc ông Tr có quen biết ông Nguyễn Thế U và bà Trần Thị Mai G. Năm 2012 ông U, bà G có nguyện vọng muốn chuyển nhượng cho ông thửa đất có diện tích 117m² tại thôn Lưu Xá, xã Đức Giang, huyện H, Hà Nội. Nguồn gốc thửa đất này là của cụ Nguyễn Trọng Sơn trước đây đã chuyển nhượng cho ông U, bà G. Trước khi hai bên tiến hành việc chuyển nhượng, ông U, bà G có đưa cho ông Tr xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và ông Tr có đến xem vị trí thửa đất mà ông U, bà G chuyển nhượng cho ông. Sau khi xem thửa đất, ông thấy ngõ đi có vấn đề nên có hỏi bà G thì bà G nói thửa đất này cụ Sơn chia làm 3 phần, phần bé thì cho con gái là bà Ng, còn 2 phần đất to hơn để cho 2 con trai của cụ Sơn là ông H và ông L. Phần ngõ đi của thửa đất chuyển nhượng cho ông Tr thì sẽ đi vào phía lưng của nhà thờ, ông Tr có hỏi cụ Sơn thì cụ Sơn nói nhà thờ sẽ phá đi để xây ở vị trí khác, phần nhà thờ sẽ làm đường đi chung của các thửa đất cụ Sơn đã chia.

Sau khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng ông Tr đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi ông Tr nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên, ông Tr vẫn chưa quản lý được thửa đất vì hiện nay gia đình cụ Sơn vẫn đang quản lý. Mỗi lần ông Tr về định xây dựng công trình trên đất thì gia đình cụ Sơn nói ông bị lừa và không cho ông Tr vào nhà vì thửa đất ông Tr nhận chuyển nhượng có ngõ đi bị vướng vào nhà thờ, nếu muốn đi vào thửa đất thì phải đi qua cổng chính, qua sân, nếu cổng chính không mở thì không vào được.

Nay ông đề nghị gia đình ông H, ông L phải thanh toán cho ông số tiền 1.400.000.000đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng chẵn) thì ông sẽ chuyển nhượng lại thửa đất, nếu không ông đề nghị gia đình ông L, ông H phải trả lại cho ông thửa đất ông đã nhận chuyển nhượng, đồng thời yêu cầu mở ngõ đi cho thửa đất. Nếu không mở được đường đi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông H, ông L phải mở ngõ đi khác cho ông tương đương với phần diện tích ngõ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu tăng diện tích, ông đồng ý thanh toán cho gia đình ông L, ông H, bà Ng, bà N và bà H.

Ông Tr không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Ng vì ông nhận chuyển nhượng thửa đất của ông U, bà G, khi đó ông U, bà G đã được đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông U bà G trước đó mua bán hay thế chấp thửa đất như thế nào ông không biết.

Bị đơn - ông Nguyễn Trọng L trình bày :

Ông là con trai của cụ Nguyễn Trọng Sơn và cụ Lê Thị Sính, cụ Sơn chết tháng 6 năm 2019 và cụ Sính chết năm 2014. Bố mẹ ông sinh được 5 anh em gồm ông L, ông H, bà Ng, bà N và bà H, ngoài ra bố mẹ ông không có con riêng hay con nuôi nào khác.

Về nguồn gốc thửa đất bố mẹ ông đứng tên có diện tích 905m² tại thôn Lưu Xá, xã Đức Giang, huyện H, thành phố Hà Nội là của các cụ cố để lại cho các con, cháu, bố ông (cụ Sơn) là cháu trưởng chỉ được trông nom.

Khi cụ Sơn còn sống đã tách thửa đất này làm 03 thửa và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc tách thửa đất cụ Sơn tự làm, không bàn bạc gì với vợ, con, ông L cũng không biết vị trí diện tích các thửa đất.

Thửa đất số 9B có diện tích 117m² hiện nay ông Tr đang khởi kiện ông và ông H, theo ông được biết thì khi cụ Sơn (bố ông) còn sống không chuyển nhượng thửa đất này cho ông U, bà G mà chỉ cho bà Ng (con gái cụ Sơn) mượn sổ để vay tiền. Khi ông Tr đến đòi đất thì ông L mới biết thửa đất này đã được chuyển nhượng cho ông Tr.

Nay ông Tr yêu cầu ông và ông H phải trả lại thửa đất và ngõ đi của thửa đất, quan điểm của ông thì bà Ng phải có trách nhiệm trả tiền cho ông Tr còn đất thì phải trả lại cho anh em ông.

Thửa đất này vẫn nguyên trạng không có sự thay đổi nào so với lúc làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông cũng nhất trí với yêu cầu độc lập của bà Ng đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bố ông với ông U, bà G và giữa ông U, bà G với ông Tr, lý do anh em ông không đồng ý chuyển nhượng, không ký vào Hợp đồng chuyển nhượng.

Toàn bộ 03 thửa đất này ông và ông H vẫn đang quản lý sử dụng.

Việc Tòa án tiến hành xác minh tại UBND xã Đức Giang bản đồ từ năm 1939 đến năm 1986 ông không đồng ý vì thửa đất này của cụ cố, nhưng trên bản đồ không thể hiện chủ sử dụng đất là ai, việc này anh em ông sẽ thu thập chứng cứ và cung cấp cho Tòa án sau.

Đồng bị đơn - ông Nguyễn Trọng H trình bày:

Ông H nhất trí với phần trình bày về quan hệ huyết thống và nguồn gốc thửa đất tranh chấp.

Thửa đất số 9B diện tích 117m² hiện nay ông Tr đang khởi kiện, ông được biết bố ông (cụ Sơn) không chuyển nhượng thửa đất này cho ông U, bà G mà chỉ cho bà

Ng (con gái cụ Sơn) mượn sổ để vay ông U, bà G số tiền 50.000.000đồng. Khi mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi vay thì bà Ng nói lại là vay 500.000.000đồng, việc trả nợ giữa bà Ng với ông U, bà G như thế nào thì gia đình ông không biết. Ông chỉ biết ông U, bà G tự ý lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Ng cầm cố và chuyển nhượng cho ông Tr.

Sau khi biết được thông tin, gia đình ông đã thống nhất để bà Ng đứng ra giải quyết theo cách hai bên thương lượng mua lại thửa đất từ ông Tr. Việc thương lượng chưa có kết quả do các bên không thống nhất được về giá đất.

Thửa đất ông Tr nhận chuyển nhượng nằm trong thửa đất chung do Tổ tiên để lại nên bố ông (cụ Sơn) và những người liên quan không có ý định chuyển nhượng. Việc ông Tr mua được thửa đất của gia đình ông là hậu quả của việc vay mượn, cầm cố của bà Ng với ông U, bà G. Vì vậy nguyện vọng của gia đình ông là thương lượng để mua lại thửa đất của ông Tr với giá hợp lý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :

1. Bà Nguyễn Thị Ng trình bày:

Bà là con gái của cụ Nguyễn Trọng Sơn. Bà và ông U, bà G có quan hệ làm ăn từ năm 2008, hai bên thường xuyên vay mượn tiền của nhau. Lần cuối cùng vào năm 2010, bà Ng vay của ông U bà G số tiền 600.000.000đồng và thế chấp thửa đất dịch vụ xây sát nhưng không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông U, bà G yêu cầu mượn sổ khác để thế chấp. Lúc này cụ Sơn đã tách thửa đất của các cụ để lại làm 3 thửa là thửa số 9, 9A và 9B. Cụ Sơn có đưa 03 quyển sổ nhưng ông U, bà G chỉ lấy quyển có diện tích nhỏ nhất trong 3 quyển sổ. Khi cụ Sơn đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 9B thì ông U, bà G lập Hợp đồng chuyển nhượng và nói với cụ Sơn chỉ để làm tin chứ không có việc mua bán đất. Khi đó cụ Sơn và cụ Sính (bố mẹ bà) có ký vào Hợp đồng chuyển nhượng và Giấy nhận tiền với số tiền 600.000.000đồng, số tiền này là tiền bà Ng đã vay của ông U, bà G từ trước. Hôm đó chỉ làm thủ tục chứ bố mẹ bà không được nhận tiền. Hàng tháng bà Ng vẫn trả lãi cho ông U, bà G. Đến tháng 9/2011 bà đã trả toàn bộ số tiền gốc và lãi nhưng bà không lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì giữa bà Ng với vợ chồng ông U, bà G vẫn còn tiếp tục làm ăn, sau đó bà có vay của ông U, bà G số tiền 500.000.000đồng và thế chấp chính hợp đồng trước. Đêm 30 tết năm 2012 ông U, bà G gọi bà Ng đến nhà, chốt lại số tiền vay nợ là 1.287.000.000đồng. Sau khi chốt số nợ thì ông U, bà G và bà Ng đến nhà cụ Sơn. Ông U, bà G đưa tờ Giấy nhận tiền cho bà Ng nên bà đưa

cho bố mẹ bà cùng ký vào Giấy nhận tiền, bà cũng ký vào Giấy với tư cách là người làm chứng nhưng thực tế số tiền này là tiền lãi do bà vay 500.000.000đồng của ông U, bà G.

Sau khi bà phát hiện ông U, bà G đã được làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông U bà G, bà Ng đã có đơn gửi đến Phòng Tài nguyên - Môi trường huyện H đề nghị ngừng việc giao dịch chuyển nhượng thửa đất này cho ông U bà G.

Sau khi biết tin thửa đất này ông U bà G tiếp tục chuyển nhượng cho ông Tr, bà Ng có gửi đơn đề nghị ngừng việc chuyển nhượng và thông báo cho ông Tr biết sự việc nhưng ông Tr vẫn làm thủ tục chuyển nhượng.

Bà Ng xác nhận có gửi đơn nhưng hiện không còn giữ được phiếu nhận đơn của UBND huyện H, đơn gửi thời điểm nào bà Ng cũng không nhớ.

Nay bà Ng đề nghị tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Sơn với ông U, bà G là vô hiệu do giả tạo; tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông U, bà G với ông Tr và tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông U, bà G nhận chuyển nhượng từ cụ Sơn; huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện H cấp ngày 21/11/2013 đứng tên ông Hoàng Cao Minh Tr, đồng thời bà chấp nhận việc chuyển nhượng lại thửa đất từ ông Hoàng Cao Minh Tr với mức giá hợp lý. Đối với mức giá ông Tr yêu cầu bà mua lại với giá 1.400.000.000đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng) là quá cao, bà chỉ chấp nhận mức 500.000.000đồng (Năm trăm triệu đồng).

2. Bà N, bà H đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng không có mặt theo Giấy triệu tập và cũng không có quan điểm gì về việc giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06A/2020/DS - ST, ngày 21/01/2020 của Tòa án nhân dân H đã xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về đòi lại quyền sử dụng đất và xác định ngõ đi chung của ông Hoàng Cao Minh Tr.

2. Buộc ông Nguyễn Trọng L, ông Nguyễn Trọng H trả cho ông Hoàng Cao Minh Tr Thửa đất số 9B, tờ bản đồ số 05, diện tích 117m² tại thôn Lưu Xá, xã Đức Giang, huyện H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện H, thành phố Hà Nội cấp ngày 21/11/2013 cho ông Hoàng Cao Minh Tr.

3. Xác định ngõ đi chung của các thửa đất: Thửa số 09, diện tích 325m², Thửa số 09B, diện tích 117m² và Thửa số 09A, diện tích 416m² cùng Tờ bản đồ số 05 thuộc thôn Lưu Xá, xã Đức Giang, huyện H, thành phố Hà Nội có diện tích là **52,1m²**.

Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động về ngõ đi chung của các thửa đất.

Việc giao trả đất và xác định ngõ đi chung có sơ đồ chi tiết kèm theo.

4. Buộc ông Hoàng Cao Minh Tr phải thanh toán cho ông Nguyễn Trọng L, ông Nguyễn Trọng H, bà Nguyễn Thị Ng, bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị H số tiền **17.000.000đ** (Mười bảy triệu đồng).

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Ng về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng Thửa đất số 9B, tờ bản đồ số 05, diện tích 117m² tại thôn Lưu Xá, xã Đức Giang, huyện H, thành phố Hà Nội giữa cụ Nguyễn Trọng Sơn với bà Trần Thị Mai G và giữa bà Trần Thị Mai G ông Nguyễn Thế U với ông Hoàng Cao Minh Tr.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11 và 12/3/2020, bị đơn ông L, ông H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ng có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ đầy đủ; tại phiên tòa bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn xin hoãn phiên tòa nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn tiến hành xét xử nên bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có cơ hội trình bày quan điểm của mình.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xem xét, giải quyết đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho gia đình bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn và bà Ng - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, sau khi trình bày luận cứ bảo vệ đã đề nghị Tòa án tiến hành xác minh và bổ sung tài liệu, chứng cứ là hồ sơ chuyển nhượng và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông U, bà G, mặc dù UBND huyện H và Văn phòng công chứng BM có văn bản trả lời việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng

và cấp Giấy chứng nhận là đúng nhưng thực tế không tìm thấy hồ sơ này nên không có căn cứ để xem xét việc chuyển nhượng cũng như việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đúng hay không.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu và đề nghị:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: sau khi phân tích, đánh giá quá trình giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu và đề nghị:

- Về tố tụng: Căn cứ vào tài liệu trong hồ sơ thể hiện, Tòa án cấp sơ thẩm đã 3 lần mở phiên tòa, các đương sự trong vụ án đều được tổng đạt đầy đủ văn bản tố tụng cũng như Thông báo mở phiên tòa. Căn cứ để bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm xin hoãn phiên tòa là không phù hợp, việc vắng mặt của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là từ chối quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Do đó kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên tòa làm mất cơ hội để đưa ra quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là không có cơ sở.

- Về nội dung: Bà Ng cho rằng việc sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xuất phát từ việc bà vay tiền của ông U, bà G. Cụ Sơn chỉ ký mà không biết gì về việc vay mượn, ngoài lời khai thì bà Ng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh về việc vay mượn tiền. Tuy nhiên, tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, ngày 02/3/2011 cụ Sơn, cụ Sính đã ký vào Giấy nhận tiền. Tại phiên tòa ngày 10/01/2020 bà Ng thừa nhận cụ Sơn và cụ Sính ký vào Hợp đồng chuyển nhượng và nhận số tiền 1.287.000.000đồng, bà Ng là người chứng kiến. Tại phiên tòa bà Ng không đề nghị giám định chữ ký nên mặc dù hồ sơ liên quan đến việc chuyển nhượng và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa tìm thấy nhưng đây là sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, kháng cáo của bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Sơn với ông U bà G; giữa ông U, bà G với ông Tr và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông U, bà G và ông Tr là không có căn cứ.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thiếu quan hệ pháp luật đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giao dịch chuyển nhượng phát sinh

trước thời điểm Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực nhưng Tòa án áp dụng Điều 158, 160, 164, 254, 579 của Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết là không chính xác. Do đó cần sửa về căn cứ áp dụng pháp luật và bổ sung quan hệ pháp luật tranh chấp cho phù hợp với quy định của pháp luật.

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, sửa bản án sơ thẩm số 06A/2020/DS-ST ngày 21/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện H như nội dung đã phân tích nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận công khai tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng: Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định kháng cáo là hợp lệ.

Đối với bị đơn - ông Nguyễn Trọng H và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt; một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Xét thấy sự vắng mặt của các đương sự này không làm ảnh hưởng đến việc xét xử nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

2. Về Nội dung: Xét nội dung kháng cáo của Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1 Căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Thửa đất số 9B, tờ bản đồ số 05 diện tích 117m² tại thôn Lưu Xá, xã Đức Giang, huyện H, Hà Nội, ông Hoàng Cao Minh Tr nhận chuyển nhượng từ chủ sử dụng cũ là ông Nguyễn Thế U và bà Trần Thị Mai G, các bên đã thực hiện đúng quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Tr đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên mình theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn cho rằng, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Sơn và ông U, bà G là không có thật vì thực tế việc chuyển nhượng nhằm che giấu cho việc bà Ng (con cụ Sơn) vay nợ tiền của ông U, bà G.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ng cũng trình bày việc sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa cụ Sơn với ông U, bà G xuất phát từ việc bà Ng vay tiền của ông U, bà G nên ký Hợp đồng để làm tin chứ không có việc mua bán,

chuyển nhượng đất. Khi ký Hợp đồng chuyển nhượng thì cụ Sơn chỉ ký mà không biết gì về việc bà vay mượn tiền. Bà Ng có gửi đơn đến Ủy ban nhân dân huyện H đề nghị ngừng việc giao dịch, tuy nhiên ngoài lời khai này thì phía bị đơn cũng như bà Ng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho những nội dung bà Ng đã trình bày là có cơ sở, trong khi việc chuyển nhượng xảy ra đã lâu.

Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 02/3/2011 cụ Sơn, cụ Sinh đã ký vào Giấy nhận tiền chuyển nhượng đất cho ông U, bà G. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đề nghị Tòa án trung cầu giám định chữ ký của những người đã ký vào Hợp đồng chuyển nhượng cũng như Giấy nhận tiền này. Như vậy sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông U, bà G có quyền của chủ sử dụng đất và thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông Tr là không trái với quy định của pháp luật.

Trên cơ sở đó xác định yêu cầu khởi kiện của ông Tr buộc bị đơn phải trả lại quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở và đúng quy định của pháp luật.

2.2. Xét yêu cầu về quyền sử dụng lối đi chung của Thửa đất số 9B, tờ bản đồ số 05 tại thôn Lưu Xá, xã Đức Giang, huyện H.

Xét thấy, nguyên thửa đất của gia đình cụ Sơn trước đây có tổng diện tích là 905m², năm 2010 cụ Sơn tách thửa đất trên làm 3 thửa gồm các thửa số 9, số 9A và số 9B. Phần ngõ đi chung của 3 thửa đất nêu trên có diện tích 47m² (chiều rộng 2m, chiều dài 23,5m). Phần ngõ đi này đi qua một phần của nhà thờ. Trên thực tế, ngõ đi chỉ thể hiện trên bản đồ đo vẽ còn thực địa vẫn là ngôi nhà cấp 4 hiện làm nơi thờ cúng của gia đình cụ Sơn. Để đảm bảo ổn định hiện trạng sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định việc dỡ bỏ nhà thờ là không cần thiết, ảnh hưởng đến yếu tố tâm linh cũng như văn hoá tín ngưỡng truyền thống. Do vậy cần mở ngõ đi chung của 3 thửa đất này ở vị trí khác là phù hợp với quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015. Phần ngõ đi mới có diện tích lớn hơn phần ngõ đi được xác định trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Tr phải có trách nhiệm thanh toán giá trị cho gia đình ông L, ông H là phù hợp.

Căn cứ vào Biên bản định giá tài sản thì 1m² đất có giá trị 10.000.000đồng. Theo sơ đồ hiện tại thì phần ngõ đi mới của 3 thửa đất có diện tích 52,1m², so với ngõ đi cũ nhiều hơn 5,1m² nên ông Tr phải thanh toán 1/3 giá trị ngõ đi tương đương với

số tiền 17.000.000đồng cho ông L, ông H, bà Ng, bà N và bà H là phù hợp quy định của pháp luật.

2.3. Đối với *y^au cÇu độc lập của bà Nguyễn Thị Ng - Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, xét thấy:*

Thửa đất số 9B Tờ bản đồ số 05, diện tích 117m² thuộc thôn Lưu Xá, xã Đức Giang, huyện H, thành phố Hà Nội được UBND huyện H, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/12/2010 cho cụ Nguyễn Trọng Sơn.

Ngày 19/6/2012 bà Trần Thị Mai G đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận đứng tên quyền sử dụng thông qua Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2011 ngày 02/3/2011 do UBND xã Đức Giang chứng thực.

Ngày 19/11/2012 bà Trần Thị Mai G và ông Nguyễn Thế U chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Hoàng Cao Minh Tr. Ngày 21/11/2013 ông Hoàng Cao Minh Tr đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án bà Ng có yêu cầu độc lập cho rằng, không có việc cụ Sơn và cụ Sính lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho ông U, bà G mà chỉ là thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của bà Ng. Cụ Sơn và cụ Sính không nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông U, bà G. Do vậy bà Ng đề nghị tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Sơn với ông U, bà G và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông U, bà G với ông Tr là vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho những người nhận chuyển nhượng đối với thửa đất này.

Xét thấy, việc ông L, ông H và bà Ng cho rằng, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Sơn, cụ Sính cho ông U bà G nhằm che giấu việc vay tài sản giữa bà Ng với ông U, bà G, như đã phân tích ở nội dung nêu trên thì không có căn cứ chứng minh việc bà Ng vay nợ của ông U, bà G, hơn nữa trong *Giấy nhận tiền* thể hiện, cụ Sơn, cụ Sính đã ký nhận số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông U, bà G là 1.287.000.000đồng. Trong *Giấy nhận tiền* bà Ng cũng ký xác nhận với tư cách là người làm chứng. Bà Ng cho rằng số tiền này là khoản tiền lãi của khoản vay trước đó nhưng bà Ng cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh đây là khoản tiền lãi. Việc chuyển nhượng được thực hiện đúng quy định của pháp luật và bà G đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Sơn với bà G được UBND xã Đức Giang xác nhận là hợp pháp (thể hiện tại Công văn số 06/CV-UB ngày

13/01/2021), nên ngày 19/11/2012 bà Trần Thị Mai G và ông Nguyễn Thế U có đầy đủ quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất hợp pháp thực hiện việc chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông Hoàng Cao Minh Tr. Ngày 21/11/2013 ông Tr đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giả sử Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Sơn với bà G bị vô hiệu nhưng việc ông Tr nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên khi bà G, ông U đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Tr cũng được xác định là người thứ ba ngay tình và được pháp luật bảo vệ theo khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005.

Do vậy, bà Ng có yêu cầu độc lập đề nghị tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Sơn với bà G, ông U và giữa ông U, bà G với ông Tr; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho những người nhận chuyển nhượng thửa đất này từ cụ Sơn là không có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên đối với yêu cầu độc lập của bà Ng về việc hủy hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa cụ Sơn với ông U, bà G và giữa ông U, bà G với ông Tr, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải đưa UBND xã Đức Giang và Văn phòng công chứng BM vào tham gia tố tụng, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa vào là thiếu sót. Tại cấp phúc thẩm Tòa án cấp phúc thẩm đã có Thông báo bổ sung UBND xã Đức Giang và Văn phòng công chứng BM vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. UBND xã Đức Giang và Văn phòng công chứng BM đều có quan điểm việc công chứng, chứng thực đối với hai Hợp đồng chuyển nhượng này là đúng quy định của pháp luật, thể hiện ý chí tự nguyện của các bên và không đề nghị tham gia tố tụng từ giai đoạn sơ thẩm. Do vậy mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót nhưng không phải là nghiêm trọng và được bổ sung ở giai đoạn phúc thẩm, đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho các đương sự nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm.

Tại Công văn số 59/TNMT ngày 25/01/2021 Ủy ban nhân dân huyện H cũng có quan điểm, các bên đương sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau theo quy định, UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công dân đảm bảo các quy định của pháp luật. UBND huyện H đồng ý với bản án sơ thẩm.

2.4 Đối với kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng về việc không hoãn phiên toà theo đề nghị của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ng. Xét thấy:

Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ liên quan đến việc tổng đạt các văn bản tố tụng nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần mở phiên tòa và quyết định hoãn phiên tòa do đương sự vắng mặt và có đơn xin hoãn phiên tòa. Trước khi mở lại phiên tòa vào ngày 21/01/2020, Tòa án có Thông báo và tổng đạt đầy đủ đúng quy định của pháp luật cho các đương sự về thời gian mở lại phiên tòa. Tại phiên tòa ngày 21/01/2020, bị đơn - ông H có đơn xin hoãn phiên tòa vì lý do không đến được trực tiếp; đồng bị đơn - ông L xuất trình tài liệu, chứng cứ chụp XQ cột sống, thắt lưng, thời gian chụp từ ngày 10/01/2020 (là ngày Tòa án đã tạm ngừng phiên tòa trước đó) tuy nhiên ông L cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh có chỉ định của bác sĩ là ông L không được vận động, hạn chế việc di chuyển, cũng như đang điều trị tại bệnh viện hoặc lý do bất khả kháng nào khác. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm không có căn cứ hoãn phiên tòa như đề nghị của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật.

2.5 Đối với đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn và bà Ng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc tạm ngừng phiên tòa để tiếp tục thu thập chứng cứ tại UBND huyện H, xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân huyện H cung cấp tài liệu, chứng cứ. UBND huyện H có văn bản trả lời hiện chưa tìm thấy hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng Sơn với ông Nguyễn Thế U và bà Trần Thị Mai G. Do vậy không có căn cứ tạm ngừng phiên tòa để yêu cầu UBND huyện H tiếp tục cung cấp tài liệu, chứng cứ này theo đề nghị của Luật sư. Sau này nếu có căn cứ xác định việc chuyển nhượng cũng như cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng quy định của pháp luật sẽ được giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Những phân tích nêu trên cũng là căn cứ để Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ng.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội về việc sửa căn cứ áp dụng pháp luật và bổ sung quan hệ pháp luật tranh chấp theo yêu cầu độc lập của bà Ng trong đó có đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã phân tích là đúng quy định, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận và sửa bản án sơ thẩm về nội dung này.

3. Về án phí:

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 164, 165, 255, 275, 599, 600 Bộ luật dân sự năm 2005 ;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 06A/2020/DS-ST, ngày 21/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện H, thành phố Hà Nội về căn cứ áp dụng pháp luật; bổ sung quan hệ pháp luật tranh chấp và cách tuyên.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về đòi lại quyền sử dụng đất và xác định ngõ đi chung của ông Hoàng Cao Minh Tr.

2. Buộc ông Nguyễn Trọng L, ông Nguyễn Trọng H trả cho ông Hoàng Cao Minh Tr Thửa đất số 9B, tờ bản đồ số 05, diện tích 117m² tại thôn Lưu Xá, xã Đức Giang, huyện H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện H, thành phố Hà Nội cấp ngày 21/11/2013 cho ông Hoàng Cao Minh Tr.

3. Xác định lại ngõ đi chung của 03 thửa đất: Thửa số 09, diện tích 325m², Thửa số 09B, diện tích 117m² và Thửa số 09A, diện tích 416m² thuộc Tờ bản đồ số 05 tại địa chỉ thôn Lưu Xá, xã Đức Giang, huyện H, thành phố Hà Nội có diện tích là **52,1m²**.

Chủ sử dụng của 03 thửa đất nêu trên (trong đó có ông Hoàng Cao Minh Tr) được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động về ngõ đi chung (ngõ đi chung của thửa đất) theo quy định của pháp luật.

(Thửa đất và ngõ đi chung có sơ đồ kèm theo bản án).

4. Ông Hoàng Cao Minh Tr có nghĩa vụ thanh toán giá trị phần diện tích đất ngõ đi mới (chênh lệch so với phần diện tích ngõ đi cũ) cho ông Nguyễn Trọng L, ông Nguyễn Trọng H, bà Nguyễn Thị Ng, bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị H số tiền **17.000.000đồng**.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Ng về yêu cầu tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 9B, tờ bản đồ số 05, diện tích 117m² tại thôn Lưu Xá, xã Đức Giang, huyện H, thành phố Hà Nội giữa cụ Nguyễn Trọng Sơn với bà Trần Thị Mai G; giữa bà Trần Thị Mai G, ông Nguyễn Thế U với ông Hoàng Cao Minh Tr và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Thế U, bà Trần Thị Mai G và ông Hoàng Cao Minh Tr.

6. Về án phí:

- Ông Nguyễn Trọng L và ông Nguyễn Trọng H mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền án phí phải chịu được trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mỗi người đã nộp theo Biên lai thu số 9487 và 9488 ngày 14/2/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

- Ông Hoàng Cao Minh Tr phải chịu 850.000đồng án phí dân sự sơ thẩm về thanh toán chi phí ngõ đi chung, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 1.000.000đồng đã nộp theo Biên lai thu số 9137 ngày 29/8/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, thành phố Hà Nội. Hoàn trả cho ông Tr số tiền 150.000đồng.

- Bà Nguyễn Thị Ng phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận, được trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 9317 ngày 12/11/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, thành phố Hà Nội.

Bà Ng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Ng số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 9489 ngày 14/2/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Xác nhận bà Ng đã nộp xong tiền án phí.

7. 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 án 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.

8. Trong 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 yêu cầu thi hành

án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ