

Bản án số: **173/2022/DS-PT**

Ngày: 31/05/2022

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 Nguyễn Thu Hồng.

Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Bình;
Ông Đỗ Minh Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Đức - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà Cao Thị Hồng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 05 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 277/2021/TLPT - DS ngày 09 tháng 07 năm 2021 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án sơ thẩm số 63/2021/DS-ST ngày 25/05/2021 của Tòa án nhân dân huyện HĐ, thành phố Hà Nội, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 369/2021/QĐ-PT ngày 08/10/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 510/2021/QĐHPT-PT ngày 26/10/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 569/2021/QĐHPT-PT ngày 23/11/2021; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 149/2022/TB-DS ngày 04/4/2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 115/2022/QĐHPT-PT ngày 22/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 178/2022/QĐHPT-PT ngày 19/05/2022 giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn:

1.1. Ông **Nguyễn Tiên T**, sinh năm 1940; địa chỉ: Thôn C, xã K, huyện HĐ, thành phố HN người đại diện theo ủy quyền của ông T : 1/ Anh Nguyễn Tiên P, sinh năm 1974; 2/ Anh Nguyễn Tiên T, sinh năm 1981; cùng địa chỉ; Thôn C, xã K, huyện HĐ, thành phố HN.

1.2. Bà **Đỗ Thị K** , sinh năm 1947; địa chỉ: Thôn C, xã K , huyện HĐ, thành phố HN; người đại diện theo ủy quyền của bà K : 1/ Anh Nguyễn Tiến P , sinh năm 1974; 2/ Anh Nguyễn Tiến T, sinh năm 1981; cùng địa chỉ; Thôn C, xã K , huyện HĐ, thành phố HN.

2/ Bị đơn:

2.1. Anh **Nguyễn Văn T** , sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn C, xã K , huyện HĐ, thành phố HN.

2.2. Anh **Nguyễn Văn K** , sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn C, xã K , huyện HĐ, HN; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh K : Luật sư Nguyễn Văn T - Công ty TNHH N.

3/ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị **Nguyễn Thị Phương D** , sinh năm 1989; địa chỉ; Thôn C, xã K , huyện HĐ, thành phố HN.

3.2. Chị **Nguyễn Thị H** , sinh năm 1973; địa chỉ; Thôn A , xã VC , huyện HĐ, thành phố HN.

3.3. Bà **Nguyễn Thị V** , sinh năm 1967; địa chỉ; Số nhà 10/22 TL19 phường T, quận 12, thành phố HCM.

3.4. Anh **Nguyễn Mạnh T** , sinh năm 2000; địa chỉ; Thôn C, xã K , huyện HĐ, thành phố HN.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Năm 1992, ông Nguyễn Tiến T và vợ là bà Đỗ Thị K có mua 192m² đất thổ cư của ông D , bà P với giá 7.500.000đ. Khi mua hai bên có làm giấy chuyển nhượng, có ông Đề là người cùng xóm làm chứng; có ông Bùi Văn Loan là chủ tịch UBND xã K ký xác nhận. Giấy nhượng đất do ông T viết có chữ ký của ông D , bà Phó. Ông D chỉ mốc giới đất bán (cụ thể giáp phần đất của nhà bà Hữu và cách nhà bà Hữu 50cm để làm rãnh thoát nước, còn lại 3 bề giáp ruộng lúa). Khi ông D giao đất có xác định kích thước các chiều nhưng ông T , bà K không nhớ chính xác. Khi giao tiền có giấy tờ; ông D , bà P đã ký giấy nhận tiền. Diện tích đất hai bên mua bán là 192m² nhưng khi đo đạc là 258m² lý do thời điểm đo đạc chưa chính xác mà các bên ước lượng.

Sau khi mua xong, ông T , bà K đóng thuế diện đất này từ năm 1992 đến nay và quản lý đến năm 2003. Khi ông T , bà K xây tường bao xung quanh thì anh T và

anh K không cho xây nên ông T, bà K không xây được và đã làm đơn đề nghị UBND xã K giải quyết nhưng không có kết quả.

Ông D và bà P hiện nay đã mất; ông D, bà P sinh được 5 người con.

Nay nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực; công nhận quyền sử dụng (QSD) hợp pháp đối với diện tích 192m² thuộc thửa đất số 373, tờ bản đồ 17, xóm 1, thôn C, xã K, huyện HĐ, thành phố Hà Nội (sau đây gọi tắt là thửa đất số 373, tờ bản đồ 17, xã K); buộc bị đơn không được có hành vi cản trở sử dụng diện tích trên.

Về phần ngõ đi: Khi ông T, bà K mua thì gia đình ông D trích 1 phần đất thổ cư của gia đình ông D đi về phía bắc ra đường làng có chiều rộng 1,6m; chiều dài 21m. Năm 2016, các con ông D xây công trình bịt ngõ đi này, nay nguyên đơn đề nghị anh K, anh T trích trả lại phần ngõ đi trong diện tích còn thừa để gia đình nguyên đơn lấy ngõ đi mới về phía đông để ra lối đi chung của xã có chiều rộng 2m, chiều dài 7m; nguyên đơn không đồng ý thanh toán giá trị diện tích ngõ đi này.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/05/2020 nguyên đơn bổ sung ý kiến: Do lối đi theo thỏa thuận nhượng đất đã bị bịt nên đề nghị Toà án chuyển lối đi sang vị trí mới về hướng đông ra ngõ mới đất công của xã và gia đình anh Trường, anh K phải trích trả ngõ đi khoảng 17m² (2m * 8,66m).

Đối với yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn K: Nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh K.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - anh Nguyễn Văn K trình bày:

Bố anh tên là Nguyễn D chết năm 2015, mẹ là Hoàng Thị P chết năm 2017.

Nguồn gốc thửa đất hiện nay ông T, bà K đang tranh chấp với gia đình anh có nguồn gốc là đất phần trăm (%) đổi về giáp phần đất thổ cư của bố mẹ anh; sau đó được chuyển thành đất thổ cư. Đất % này là của cả gia đình và bố mẹ anh là chủ hộ đứng tên chuyển đổi, anh không biết được vì lúc đó anh còn nhỏ, phần đất này bố mẹ anh vẫn trông nom quản lý.

Sau khi bố mẹ anh mất, anh là người trông nom quản lý, anh không thấy cán bộ thu thuế đến yêu cầu gia đình anh đóng thuế nên anh không biết để đóng.

Bố mẹ anh sinh được 5 người con gồm: 1/ Anh Nguyễn Văn K; 2/ Anh Nguyễn C (chết năm 2017); có vợ là Đặng Thị T (chết năm 2010). Anh C, chị T có 01 con chung là Nguyễn Mạnh T, sinh năm 2000; 3/ Chị Nguyễn Thị V; 4/ Anh Nguyễn Văn T; 5/ Chị Nguyễn Thị H.

Phần đất tranh chấp hiện nay vợ chồng anh đang quản lý sử dụng, vợ chồng anh đã xây móng xung quanh, diện tích bao nhiêu anh không biết.

Nay ông T yêu cầu gia đình anh phải trả 192m² đất anh đang quản lý anh đề nghị ông T xuất trình đầy đủ giấy tờ mua bán hợp pháp với bố mẹ anh thì gia đình anh sẽ trả nếu không xuất trình được thì ông T có trách nhiệm trả lại đất cho gia đình anh, không được gây khó dễ khi gia đình anh quản lý sử dụng.

Anh có yêu cầu phản tố đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay ngày 14/11/1992 giữa ông Nguyễn D, bà Hoàng Thị P với ông Nguyễn Tiến T, bà Đỗ Thị K; công nhận QSD đất đối với thửa đất số 373, tờ bản đồ số 17, xã K thuộc QSD của những người thừa kế của ông Nguyễn D, bà Hoàng Thị P. Anh đồng ý thanh toán giá trị cho ông T, bà K cụ thể: Nếu theo lần định giá đầu tiên thì số tiền là 194.000.000đ; nếu theo lần định giá bổ sung thì thanh toán số tiền: 261.124.000đ.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Chị Nguyễn Thị Phương D trình bày: Năm 2012, chị kết hôn với anh Nguyễn Văn K. Sau khi kết hôn vợ chồng ở trên phần đất cũ của bố mẹ chồng trên đó có nhà, phần đất hiện ông T đang tranh chấp chị trồng rau, tường bao xung quanh do gia đình chồng xây. Chị hoàn toàn nhất trí với ý kiến của anh K, ngoài ra chị không có ý kiến gì thêm.

Chị Nguyễn Thị H trình bày: Bố chị là ông Nguyễn D chết năm 2015, mẹ chị là Hoàng Thị P chết năm 2017. Bố mẹ chị sinh được 5 người con như anh K khai. Bố mẹ chị không có con riêng hay con nuôi.

Sinh thời bố mẹ chị có một thửa đất rất rộng, khi còn sống bố mẹ chị chia cho 3 con trai gồm Anh C, anh T và anh K. Phần đang tranh chấp giữa ông T, bà K với anh Trường, anh K bố mẹ chị vẫn chưa phân chia cho ai.

Nay ông T, bà K tranh chấp phần đất bố mẹ chị chưa chia cho ai với anh Trường, anh K chị không đồng ý vì bố mẹ chị không chuyển nhượng cho ông T, bà K. Nếu có thật thì đã được giải quyết khi bố mẹ chị còn sống.

Vì chị Vinh ở xa chị nhận ủy quyền của chị Vinh, mọi văn bản tố tụng của Tòa án cần tổng đạt cho chị Vinh thì chị sẽ nhận và chuyển ngay cho chị Vinh.

Anh Nguyễn Mạnh T trình bày: Bố anh là Nguyễn C chết năm 2017, mẹ anh là Nguyễn Thu chết năm 2010. Bố mẹ anh sinh được một mình anh, bố mẹ anh không có con riêng hay con nuôi.

Ông nội anh là Nguyễn D chết năm 2015, bà nội anh là Hoàng Thị P chết năm 2017, ông bà nội anh sinh được 5 người con như ông K, bà H trình bày. Phần đất hiện nay anh đang ở nằm cạnh phần đất đang tranh chấp giữa ông T, bà K với ông T, ông K. Việc mua bán chuyển nhượng giữa ông bà nội anh cũng như việc ông

T, bà K tranh chấp với ông T, ông K anh không biết và anh không có ý kiến gì; ông T, ông K giải quyết như thế nào anh cũng đồng ý.

Vì điều kiện anh bận làm ăn anh xin vắng mặt tại tất cả các phiên hòa giải, phiên thẩm định, định giá và phiên tòa xét xử vụ án.

Quá trình thu thập chứng cứ:

UBND xã K cung cấp: Tại Báo cáo số 33/BC-UBND ngày 20/06/2010 của UBND xã K và tại văn bản ngày 04/01/2021 có nội dung: Tại Sổ mục kê năm 1991 là thửa đất số 104, diện tích 750m², ghi chú là đất thừa, chủ hộ là Nguyễn D tại thôn C, xã K, huyện HĐ. Ngày 14/11/1992, gia đình ông D chuyển nhượng 08 thước (192m²) cho gia đình ông Nguyễn Tiến T; đã bàn giao; ông T **đã sử dụng làm vườn**. Theo Bản đồ năm 2005 đã được tách thành 02 thửa trong đó thửa đất tranh chấp là thửa đất số 373, tờ bản đồ số 17, diện tích 258m² **chủ sử dụng là ông Nguyễn Tiến T**. Năm 2006, gia đình ông D thu hoạch hoa màu với lý do chuyển nhượng đất chứ không chuyển nhượng hoa màu. Cho tới nay, gia đình ông D thừa nhận có chuyển nhượng đất nhưng không thừa nhận lời đi. Theo Giấy chuyển nhượng thì lời đi ra là lời đi chung rộng 1,6m sát với hộ phía Tây đi lên phía Bắc. Việc chuyển nhượng là có thật, chưa có trích lục đo vẽ. Hiện nay theo quy hoạch sử dụng đất là đất ở nông thôn. Về ngõ đi một phần đất phía Tây có kích thước 24,8m và 25,8m và rộng 2m. Phần ngõ đi mới của thửa đất số 373, tờ bản đồ số 17, xã K có các cạnh 2,5m, 20,06m; 2,5m; 22,21m; 266m; 2,51m.

Tại bản kết luận giám định số 46/C09-P5 ngày 15/04/2021 của Viện khoa học hình sự - Bộ Công an có nội dung: Chữ ký, chữ viết đúng tên Phô, Hoàng Thị P trên mẫu cần giám định so với mẫu so sánh do cùng một người ký, viết ra. Không có đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết đúng tên Dẫn, Nguyễn Văn D trên mẫu cần giám định so với mẫu so sánh có phải do cùng một người ký, viết ra.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 63/2021/DS-ST ngày 25/05/2021 của Tòa án nhân dân huyện HĐ, thành phố Hà Nội:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến T và bà Đỗ Thị K.
2. Buộc anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn K phải trả cho ông Nguyễn Tiến T, bà Đỗ Thị K 192m² đất tại thửa đất số 373, tờ bản đồ số 17, xã K.
3. Anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn K, chị Nguyễn Thị V, chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Văn T được QSD 47m² đất tại thửa đất số 373, tờ bản đồ số 17, xã K.

Các bên có QSD ngõ đi chung có diện tích là 19m². Có sơ đồ chi tiết kèm theo.

4. Buộc ông Nguyễn Tiếp và bà Đỗ Thị K phải thanh toán giá trị cây cối, công trình trên đất là 2.545.000đ (hai triệu, năm trăm bốn mươi lăm nghìn) đồng cùng số tiền chi phí giám định là 3.500.000đ (ba triệu năm trăm nghìn) đồng cho anh Nguyễn Văn K và chị Nguyễn Thị Phương D . Tổng cộng là: 6.045.000đ (sáu triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn) đồng.

5. Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Sau phiên toà sơ thẩm. anh Nguyễn Văn K , anh Nguyễn Văn T , chị Nguyễn Thị V kháng cáo.

Tại phiên toà phúc thẩm,

Nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên các ý kiến và yêu cầu đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Việc mua bán giữa ông T , bà Kính và ông D , bà P từ năm 1992, khi đó các con ông D , bà P còn rất nhỏ. Giữa hai bên giao kết tự nguyện, có giấy tờ mua bán có người làm chứng, được UBND xã chứng thực; giá mua là 7.500.000đ là một số tiền rất lớn tại thời điểm đó; bên mua đã giao đủ tiền, bên bán đã đo đất và giao đất. Gia đình nguyên đơn ở gần đó, gia đình nguyên đơn không xây nhà mà sử dụng đất làm vườn, trên đất có một số cây trồng cũ có từ khi mua và ông T , bà Kính trồng thêm một số cây lâu năm, trồng tre và vẫn khai thác tre một thời gian dài; đứng tên trên bản đồ năm 2005; đóng thuế sử dụng đất. Sau này, giá đất lên nên gia đình ông D tranh chấp đất, tranh chấp hoa màu trên đất. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn - anh Nguyễn Văn K trình bày: Sau phiên tòa hoãn ngày 19/05/2022, anh có liên lạc và trao đổi với anh Trường, chị Vinh về việc Tòa án sẽ mở lại phiên tòa vào ngày hôm nay. Anh Trường, chị Vinh đã nhận được Quyết định hoãn phiên tòa nhưng do bị hậu Covid 19 và ở xa nên không về tham dự phiên tòa được.

Về nguồn gốc đất: Gia đình bị đơn có đất thổ cư ở ngay sát mảnh đất tranh chấp. Năm 1985, thực hiện chủ trương của Hợp tác xã đổi đất từ ruộng vào rìa làng cho thuận lợi việc canh tác nên gia đình ông D , bà P đã đổi đất vào sát nhà. Việc gia đình anh có bán cho gia đình ông T , bà K không anh không rõ, cũng không được hỏi ý kiến mặc dù đất là của hộ gia đình. Sau này khi hai nhà tranh chấp nhau thì anh có biết 03 tờ giấy chuyển nhượng, anh không rõ gia đình ông T , bà K đã trả tiền chưa. Gia đình anh vẫn sử dụng đất, cây cối trên đất là của nhà anh trồng. Khi xảy ra tranh chấp, thì bố mẹ anh ra UBND xã giải quyết, bố mẹ anh khai gì anh không rõ nhưng anh được biết bố anh nói là không bán đất nữa và sẽ trả lại tiền. Sau đó, bố mẹ anh có trả lại tiền cho ông T , bà K không thì anh đi làm ăn xa anh không rõ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Nguyễn Văn K trình bày:

Bản án sơ thẩm có vi phạm, cụ thể: Toà án sơ thẩm chưa xác minh được nguồn gốc là loại đất gì; bị đơn vẫn thực tế sử dụng và trồng cây lâu năm; không làm rõ số tiền mua bán đã trả hết hay chưa. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

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

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 đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật:

Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực; công nhận QSD hợp pháp đối với diện tích 192m² thuộc thửa đất 373, tờ bản đồ 17, xã K ; buộc bị đơn không được có hành vi cản trở sử dụng diện tích trên. Bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 14/11/1992; công nhận QSD thửa đất. Quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về thẩm quyền:

Anh Nguyễn Văn K , anh Nguyễn Văn T cư trú tại thôn C, xã K , huyện HĐ. Tài sản tranh chấp là bất động sản thuộc địa phận huyện HĐ. Do vậy, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện HĐ theo khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về kháng cáo:

Tại phiên toà ngày 25/05/2021, có mặt anh Nguyễn Văn K ; vắng mặt anh Nguyễn Văn T , chị Nguyễn Thị V . Ngày 11/06/2021, anh Nguyễn Văn T được nhận bản án; ngày 30/06/2021, bà Nguyễn Thị V được nhận bản án. Ngày 28/05/2021, Toà án sơ thẩm nhận được đơn kháng cáo của anh Nguyễn Văn K ; ngày 18/06/2021 Toà án sơ thẩm nhận được đơn kháng cáo của chị Nguyễn Thị V ; ngày 24/06/2021 Toà án sơ thẩm nhận được đơn kháng cáo của anh Nguyễn Văn T . Do đó, kháng cáo đảm bảo về chủ thể, hình thức, nội dung và trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Phạm vi kháng cáo: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

[1.4] Về việc có mặt, vắng mặt của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm:

Toà án đã triệu tập họp lệ phiên toà lần thứ sáu đối với tất cả các đương sự. Tại phiên toà phúc thẩm có mặt anh Nguyễn Tiến T, anh Nguyễn Tiến P , anh Nguyễn Văn K và luật sư Nguyễn Văn T. Vắng mặt các đương sự khác. Tại phiên toà, các đương sự đều xác nhận đã nhận được lịch xét xử, không ai có yêu cầu hoãn phiên toà. Hội đồng xét xử thấy cần xét xử vắng mặt các đương sự khác theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với sự vắng mặt của người kháng cáo - chị Nguyễn Thị V , anh Nguyễn Văn T . Hội đồng xét xử nhận thấy, từ khi thụ lý vụ án; cấp phúc thẩm đã thông báo thụ lý vụ án, triệu tập phiên toà 6 lần những chị Vinh và anh T đều vắng mặt không có lý do. Do vậy, thuộc trường hợp từ bỏ kháng cáo theo khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự nên cần đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của chị Nguyễn Thị V , anh Nguyễn Văn T .

Tại phiên toà, có mặt anh Phạm Xuân V, tự khai là chồng chị Nguyễn Thị H nhưng không xuất trình đăng ký kết hôn và Giấy uỷ quyền hợp pháp của chị Hương. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận tư cách uỷ quyền cho chị Nguyễn Thị H .

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến T , bà Đỗ Thị K về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/11/1992 đối với diện tích 192m² thuộc thửa đất số 373, tờ bản đồ số 17, xã K , huyện HĐ, thành phố Hà Nội có hiệu lực pháp luật:

Hội đồng xét xử nhận thấy,

Nguồn gốc đất tranh chấp theo bản đồ và sổ mục kê năm 1991 thuộc thửa đất số 104, diện tích 750m², tại thôn C, xã K , huyện HĐ; chủ sử dụng là ông Nguyễn D .

Tại Bản đồ năm 2005, thửa đất số 104, đã được tách thành 02 thửa trong đó thửa đất tranh chấp mang số thửa số 373, tờ bản đồ 17, diện tích 258m² **chủ sử dụng là ông Nguyễn Tiến T .**

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xuất trình 03 bản Giấy bán nhượng đất ngày 14/11/1992 có nội dung: *Tại nhà ông Đỗ Đồng K, bên bán là ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị P nhượng miếng đất ở phía trước nhà là tám thước bắc bộ là 192m² (mười lăm thước một sào) cho ông Nguyễn Tiến T và bà Đỗ Thị K ; Bắc giáp bà Hữu, bà Truyền; Đông, Tây, Nam giáp ruộng Hợp tác xã; có lối ngõ đi với ông bà Dẫn là 1,6, rộng ven bà Hữu ra ngõ gạch ông D ; cây cối trên đất người mua được sử dụng; số tiền bán là 7.500.000đ; đã trả 2.500.000đ còn 5.000.000đ trả nốt làm 2 lần. Có chữ ký của ông D , bà Phó. Tại phần trang sau ghi nhận ngày 05/12/1992 âm trả 2.500.000đ; ngày 17/12/1992 đã trả nốt có chữ ký của ông D ; ghi nhận sự việc ngày 28/07/1993, ông bà D chỉ mốc có sự chứng kiến của bà Hữu,*

bà Truyền, chị Bính yêu cầu lòi 15cm cho rãnh thoát nước. Ngoài ra, tại Giấy nhượng đất cùng ngày 14/11/1992 có sự chứng kiến của ông Đề, bà Hữu, bà Truyền, ông Giáp, chị Dân, chị Bính xác nhận và đóng cọc mốc; có chữ ký của ông D và sự làm chứng của ông Chu Chí Đề và có xác nhận của UBND xã K ngày 21/11/1993.

Tại bản kết luận giám định số 46/C09-P5 ngày 15/04/2021 của Viện khoa học hình sự - Bộ Công an có nội dung có nội dung: *Chữ ký, chữ viết đứng tên Phó, Hoàng Thị P trên mẫu cần giám định so với mẫu so sánh do cùng một người ký, viết ra. Không có đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết đứng tên Dân, Nguyễn Văn D trên mẫu cần giám định so với mẫu so sánh có phải do cùng một người ký, viết ra. Tuy nhiên, do tài liệu giám định là bản sao nên không đủ cơ sở kết luận chữ nội dung kết luận giám định không có ý nghĩa là không phải chữ ký, chữ viết của ông Nguyễn D.*

Do hai bên đương sự có tranh chấp về thu hoạch cây cối trên đất nên UBND xã đã giải quyết tranh chấp từ năm 2006 với sự có mặt nhiều lần của ông D, bà P và nhiều thành phần chứng kiến tại địa phương.

Tại báo cáo ngày 20/6/2010 của UBND xã K có nội dung: *Ngày 14/11/1992, gia đình ông D chuyển nhượng 08 thước (192m²) cho gia đình ông Nguyễn Tiến T; đã bàn giao; ông T đã sử dụng làm vườn cho tới nay.*

Nội dung của báo cáo ngày 20/6/2010 của UBND xã K phù hợp với nội dung của các biên bản giải quyết tranh chấp, cụ thể: Phù hợp với biên bản làm việc ngày 18/11/2006 do UBND xã K thực hiện có nội dung phần trình bày của ông D : *Trước đây gia đình tôi có khó khăn. Tôi có bán cho ông T 08 thước đất chứ tôi không bán cây cối; tôi vẫn trả đủ ông T 08 thước đất còn cây cối vẫn là của tôi; tôi không bán ngô còn ông T ở đây tôi cho đi nhờ.* Phù hợp với biên bản làm việc ngày 23/11/2006 do UBND xã K thực hiện có nội dung phần trình bày của ông D : *Tôi có bán cho ông T 192m² đất, có hoa màu và cây cối thì ông T được hưởng. Còn khi nào ông T xây nhà cho con thì có ngô đi chung; rộng từ 1,6m đến 1,8m; gia đình tôi không bán ngô mà chỉ cho đi chung.* Phù hợp với biên bản làm việc ngày 24/12/2006 do UBND xã K thực hiện có nội dung phần trình bày của bà Hoàng Thị P : *Vợ chồng tôi có bán cho ông T 192m² đất về phía Tây Nam, ông T đã trả đủ tiền; cây cối trên đất do ông T quản lý; ông T làm nhà thì đi ngô chung cùng nhà tôi.*

Như vậy, ông D, bà P đã nhiều lần xác nhận việc bán cho ông T, bà Kính diện tích đất 192m² và cây cối trên đất và phù hợp với Giấy nhượng đất ngày 14/11/1992 do nguyên đơn xuất trình.

Hội đồng xét xử thấy có căn cứ việc gia đình ông T, bà Kính đã nhận chuyển nhượng 192m² đất của gia đình ông D, bà P từ ngày 14/11/1992.

Bị đơn anh K nhiều lần đề nghị giám định lại chữ ký, chữ viết của ông D và bà Phố, Hội đồng xét xử thấy rằng, ngoài lời đề nghị thì anh K không có chứng cứ vật chất chứng minh việc ông D, bà P không biết chữ hoặc không có quan hệ mua bán chuyển nhượng đất với ông T, bà K; việc các bên có giao dịch chuyển nhượng đất là sự kiện có thật, được nhiều người biết thông qua nhiều lần hòa giải có mặt ông D và bà P tại UBND xã K. Do đó yêu cầu giám định lại của bị đơn là không có căn cứ và không cần thiết cho việc giải quyết vụ án.

Hội đồng xét xử nhận thấy, Giấy nhượng đất ngày 14/11/1992 được UBND xã K chứng thực; giao dịch chuyển nhượng đã được thực hiện xong; đã được ghi nhận trong bản đồ năm 2005; gia đình ông T, bà K đã trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối thể hiện như nội dung tại báo cáo ngày 20/6/2010 của UBND xã K và ý kiến của ông D, bà P như trích dẫn ở trên. Hội đồng xét xử thấy cần áp dụng tiểu mục b.3, mục b, phần 2.2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 10 tháng 8 năm 2004 Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình để công nhận Giấy bán nhượng đất ngày 14/11/1992 có hiệu lực pháp luật, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến T, bà Đỗ Thị K về việc yêu cầu công nhận QSD hợp pháp đối với diện tích 192m² thuộc thửa đất số 373, tờ bản đồ 17, xóm 1, thôn C, xã K, huyện HĐ, thành phố Hà Nội:

Từ những nhận định tại phần [2.1], Hội đồng xét xử thấy, do Giấy nhượng đất ngày 14/11/1992 có hiệu lực pháp luật, gia đình ông T, bà K có QSD đất theo quy định tại Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Quá trình xem xét thẩm định thửa đất đang tranh chấp có tổng diện tích 258m²; ông T, bà K nhận chuyển nhượng 192m², nay ông bà chỉ yêu cầu nhận lại phần đất ông bà đã nhận chuyển nhượng là có căn cứ. Quá trình giải quyết vụ án anh K cho rằng phần đất đang tranh chấp là đất nông nghiệp. Tuy nhiên, nguyên đơn xuất trình tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp ngày 24/3/2012 phần mục đích đang sử dụng là đất ở vùng nông thôn có xác nhận của UBND huyện HĐ, Chi cục Thuế huyện HĐ xác nhận gia đình ông T nộp thuế diện tích 192m² là đất thổ cư, như vậy có đủ căn cứ xác định phần đất ông T, bà K nhận chuyển nhượng là đất thổ cư. Hội đồng xét xử thấy cần áp dụng Điều 163; khoản 1 Điều 164, Điều 166, Điều 167, Điều 168 Bộ luật dân sự năm 2015; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận QSD hợp pháp đối với diện tích 192m² thuộc thửa đất số 373, tờ bản đồ số 17, xóm 1, thôn C, xã K, huyện HĐ, thành phố Hà Nội.

Về lối đi: Hội đồng xét xử nhận thấy, tại Giấy bán nhượng đất ngày 14/11/1992 ông D , bà P có thỏa thuận chừa lại ngõ đi có chiều rộng 1,6m đi ra đường làng. Tuy nhiên khi ông D , bà P chia đất cho các con; ông D , bà P đã không chừa lại lối đi như trong Giấy bán nhượng đất ngày 14/11/1992 là lối của ông D , bà P đã không thực hiện đúng thỏa thuận. Ngoài ra, theo quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về quyền lối đi qua bất động sản liền kề. Hội đồng xét xử thấy để đảm bảo việc sử dụng đất của các đương sự cần xác định 01 phần đất có diện tích 19m² của gia đình ông D , bà P làm ngõ đi chung cho cả 02 thửa đất. Do cùng sử dụng chung và việc có lối đi cho gia đình ông T , bà K đã có trong thỏa thuận tại Giấy nhượng đất ngày 14/11/1992, cấp sơ thẩm không buộc ông T , bà K phải thanh toán giá trị diện tích đất làm ngõ đi chung là phù hợp.

Về cây cối trên đất: Từ năm 2006, hai bên đã tranh chấp về cây cối trên đất. Hội đồng xét xử nhận thấy, sau khi mua đất thì gia đình ông T , bà K đã sử dụng làm vườn; thể hiện tại báo cáo ngày 20/6/2010 của UBND xã K . Tuy nhiên, do đất liền kề nhà ông D , bà P nên gia đình ông D , bà P sau khi bán có tiếp tục trồng cây trên một phần đất. Việc chứng minh hai bên ai là người trồng cây nào trên đất khi hai bên có tranh chấp là khó có thể chứng minh. Nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu tranh chấp đất và công nhận QSD đất, do vậy cần ghi nhận phạm vi khởi kiện của nguyên đơn không yêu cầu đòi công trình xây dựng, cây cối trên đất. Theo biên bản định giá ngày 26/5/2020, các tài sản trên đất bao gồm: Chuối 20 cây có giá trị 400.000đ, 03 cây sưa có giá trị 780.000đ, 01 cây bạch đàn có giá trị 120.000đ, 02 búi tre có giá trị 1.200.000đ, 7 khóm sắn có giá trị 45.000đ. Tổng cộng là 2.545.000đ (hai triệu năm trăm bốn mươi lăm nghìn) đồng. Các tài sản này hiện có trên đất được giao cho ông T , bà K , để đảm bảo việc thi hành án, cần giao cho ông T , bà K sở hữu các tài sản này và buộc nguyên đơn thanh toán giá trị cho anh K và chị Dung số tiền 2.545.000đ (hai triệu năm trăm bốn mươi lăm nghìn) đồng là phù hợp.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến T , bà Đỗ Thị K về việc buộc bị đơn không được có hành vi cản trở đối với diện tích 192m² thuộc thửa đất số 373, tờ bản đồ số 17, xóm 1, thôn C, xã K , huyện HĐ, thành phố Hà Nội:

Do ông T , bà K được chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc công nhận Giấy nhượng đất ngày 14/11/1992; công nhận QSD hợp pháp đối với diện tích 192m² thuộc thửa đất số 373, tờ bản đồ số 17, xã K . Hội đồng xét xử thấy cần áp dụng Điều 169 Bộ luật dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc bị đơn không được có hành vi cản trở đối với diện tích nói trên.

[3] Xét yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn K về việc tuyên hủy giấy chuyển nhượng đất ngày 14/11/1992 giữa ông Nguyễn D , bà Hoàng Thị P với ông Nguyễn Tiến T , bà Đỗ Thị K ; công nhận QSD đất thửa số 373, tờ bản đồ

số 17, diện tích 192m² tại thôn C, xã K , huyện HD, thành phố Hà Nội cho các đồng thừa kế của ông Nguyễn D , bà Hoàng Thị P :

Từ những nhận định ở mục [2], Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 192m² nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn K .

Về thanh toán chi phí giám định: Do trong 02 mẫu giám định, có 01 mẫu có căn cứ giám định, một mẫu không đủ cơ sở giám định do Tòa án không thu được bản gốc; căn cứ Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án sơ thẩm buộc mỗi bên đương sự phải chịu ½ phí giám định cho mẫu không giám định được với số tiền 3.500.000đ (ba triệu năm trăm nghìn đồng) là phù hợp.

Nhận định của bản án sơ thẩm về việc xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp, cần được giữ nguyên.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Văn K :

Từ những nhận định tại mục [2.3], Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Văn K .

[5] Về án phí:

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Tiến T , bà Đỗ Thị K được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Văn K , anh Nguyễn Văn T phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Anh Nguyễn Văn K phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

Tòa án sơ thẩm buộc chị Nguyễn Thị V , chị Nguyễn Thị H , anh Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là không chính xác; cần sửa bản án về phần án phí sơ thẩm.

[5.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Nguyễn Văn T , chị Nguyễn Thị V phải chịu 300.000đ tiền án phí phúc thẩm do từ bỏ kháng cáo; anh Nguyễn Văn K không phải chịu án phí phúc thẩm do bản án sơ thẩm bị sửa phần án phí .

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Điều 163; khoản 1 Điều 164, Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 169, Điều 254; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

- Khoản 2, 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 161, Điều 271, Điều 272, Điều 273; khoản 2, 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Tiểu mục b.3, mục b, phần 2.2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP 10 tháng 8 năm 2004 của HĐTP Tòa án nhân dân tối cao Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

[1] Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của chị Nguyễn Thị V , anh Nguyễn Văn T ; chấp nhận một phần kháng cáo của anh Nguyễn Văn K ; sửa bản án sơ thẩm số 63/2021/DS-ST ngày 25/05/2021 của Tòa án nhân dân huyện HĐ, thành phố Hà Nội về phần án phí cụ thể:

[1.1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến T và bà Đỗ Thị K .

[1.2] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/11/1992 giữa ông Nguyễn Văn D và vợ là bà Hoàng Thị P với ông Nguyễn Tiến T và vợ là bà Đỗ Thị K đối với diện tích 192m² thuộc thửa đất số 373, tờ bản đồ số 17, xã K , huyện HĐ, thành phố Hà Nội có hiệu lực pháp luật.

[1.3] Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Nguyễn Tiến T và vợ là bà Đỗ Thị K đối với diện tích 192m² thuộc thửa đất số 373, tờ bản đồ 17, xóm 1, thôn C, xã K , huyện HĐ, thành phố Hà Nội.

[1.4] Buộc anh Nguyễn Văn T , anh Nguyễn Văn K phải trả cho ông Nguyễn Tiến T , bà Đỗ Thị K 192m² đất tại thửa đất số 373, tờ bản đồ số 17, thôn C, xã K , huyện HĐ, thành phố Hà Nội.

Anh Nguyễn Văn T , anh Nguyễn Văn K và những thành viên trong gia đình không được có hành vi cản trở việc sử dụng đất hợp pháp của gia đình ông Nguyễn Tiến T và vợ là bà Đỗ Thị K đối với diện tích 192m² thuộc thửa đất số 373, tờ bản đồ số 17, xóm 1, thôn C, xã K , huyện HĐ, thành phố Hà Nội.

[1.5] Buộc ông Nguyễn Tiếp và bà Đỗ Thị K phải thanh toán giá trị cây cối, công trình trên đất là 2.545.000đ (hai triệu năm trăm bốn mươi lăm nghìn) đồng cùng số tiền chi phí giám định là 3.500.000đ (ba triệu năm trăm nghìn) đồng cho

anh Nguyễn Văn K và chị Nguyễn Thị Phương D . Tổng cộng là: 6.045.000đ (sáu triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn) đồng.

[1. 6] Anh Nguyễn Văn T , anh Nguyễn Văn K , chị Nguyễn Thị V , chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Văn T được QSD 47m² đất tại thửa đất số 373, tờ bản đồ số 17, thôn C, xã K , huyện HĐ, thành phố Hà Nội.

Các bên có quyền sử dụng ngõ đi chung có diện tích là 19m². Có sơ đồ chi tiết kèm theo.

[1.7] Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật.

[2] Về án phí:

[2.1] Ông Nguyễn Tiến T và bà Đỗ Thị K không phải chịu án phí; trả lại ông Nguyễn Tiến T 500.000đ (năm trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0009568 ngày 25/3/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ, thành phố Hà Nội.

[2.2] Anh Nguyễn Văn K phải chịu 600.000đ (sáu trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 300.000đ đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2015/0009973 ngày 28/09/2020 và số tiền 300.000đ đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2020/0015131 ngày 31/05/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ, thành phố Hà Nội.

[2.3] Anh Nguyễn Văn T phải chịu 600.000đ (sáu trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí AA/2020/0015183 ngày 28/06/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ, thành phố Hà Nội; anh Nguyễn Văn T còn phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn) đồng.

[2.4] Chị Nguyễn Thị V phải chịu 300.000đ (sáu trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí AA/2020/0015180 ngày 25/06/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ, thành phố Hà Nội.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc 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 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, 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 quy định tại điều 30 luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội;
- Tòa án nhân dân huyện HĐ;
- Chi cục THADS huyện HĐ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; Văn phòng.

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

Nguyễn Thu Hồng