

Bản án số: 144/2022/DSPT

Ngày: 17/5/2022

V/v Tranh chấp 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 Thị Thu Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Thái
Bà Trần Thị Liên Anh

- Thư ký phiên tòa:

Bà Nguyễn Thanh Hà - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân TP Hà Nội tham gia phiên tòa:

Ông Lê Đức Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 5 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 438/2021/TLPT- DS ngày 03 tháng 12 năm 2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 07/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, TP Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 92/2022/QĐXX-PT ngày 06/4/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đỗ H T, sinh năm 1960.

Nơi cư trú: Tổ 6, phường P, quận B, TP Hà Nội.

Bị đơn: Ông Đỗ Ng, sinh năm 1940.

Nơi cư trú: Thôn 10, xã L, huyện P, TP Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đỗ T L, sinh năm 1962;
2. Bà Đỗ T D, sinh năm 1963;
3. Ông Đỗ Nh, sinh năm 1965;

4. Bà Đỗ T Th, sinh năm 1967;
5. Bà Đỗ T Lê, sinh năm 1971;
6. Ông Đỗ K N, sinh năm 1976;
7. Ông Đỗ Đ, sinh năm 1984;
8. Bà Tạ T N, sinh năm 1988.

Cùng trú tại: Thôn 10, xã L, huyện P, TP Hà Nội.

9. Bà Đỗ T V, sinh năm 1973.

Trú tại: Thôn 3, xã L, huyện P, TP Hà Nội.

10. Bà Đỗ T H, sinh năm 1979.

Trú tại: Thôn 7, xã L, huyện P, TP Hà Nội.

** Bà Đỗ T L ủy quyền cho ông T (nguyên đơn) tham gia tố tụng.*

Người kháng cáo: Ông Đỗ Ng (Bị đơn).

Tại phiên tòa: Có mặt ông T, ông Ng, ông Nhân và bà Dậu.

Vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các bản khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Đỗ H T trình bày:

Gia đình ông và gia đình ông Đỗ Ng cùng sống tại địa phương nên quen biết nhau. Ngày 19/12/2003, ông Ng và vợ là bà Đỗ T T sang nhà ông hỏi vay tiền để làm ăn, ông đồng ý và cho vợ chồng ông Ng vay số tiền 07 triệu đồng trong thời hạn 1 năm với lãi suất 2%/tháng theo phương thức: tháng 6/2004 trả 4.340.000 đồng, tháng 12/2004 trả nốt 4.340.000 đồng. Ông Ng và bà T thế chấp cho ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Ng để bảo đảm cho khoản tiền vay và thỏa thuận: Đến hạn mà vợ chồng ông Ng không trả được nợ thì ông được quyền sử dụng 4m đất giáp mặt đường đi của xóm chạy sâu đến hết đất của gia đình ông Ng (phía giáp với thửa đất nhà bà Mười).

Quá hạn trả nợ rất lâu, vợ chồng ông Ng hứa hẹn nhiều lần vẫn không trả tiền cho ông nên ông đã làm đơn gửi Công an và chính quyền địa phương. Vợ chồng ông Ng tiếp tục hứa hẹn nhưng vẫn không trả được nợ. Năm 2006, ông làm đơn khởi kiện đến Tòa án huyện Phúc Thọ yêu cầu vợ chồng ông Ng trả nợ. Quá trình Tòa án hòa giải, vợ chồng ông Ng thống nhất sẽ chuyển nhượng cho ông phần đất như đã thỏa thuận trong Giấy vay tiền năm 2003 nên ông đề nghị

Tòa án tạm đình chỉ giải quyết vụ án để ông Ng thực hiện việc chuyển nhượng đất như đã thỏa thuận với ông.

Ngày 16/11/2007, ông Ng làm đơn đề nghị UBND xã Liên Hiệp tách thửa để làm thủ tục chuyển nhượng, UBND xã Liên Hiệp và Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phúc Thọ đã tiến hành đo đạc, tách phần diện tích đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông là thửa số 266c diện tích 107m² có vị trí: Phía Đông Bắc giáp đường xóm dài 4m, phía Tây Nam giáp nhà bà Ban dài 4m, phía Tây Bắc giáp thửa 266 của ông Ng dài 27.1m, phía Đông Nam dài 26.4m.

Cùng ngày 16/11/2007, vợ chồng ông Ng và vợ chồng ông đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: Ông Đỗ Ng và bà Đỗ T T chuyển nhượng cho ông Đỗ H T và Đỗ T L thửa đất số 266c, tờ bản đồ số 9, diện tích 107m², giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng. Hai bên thống nhất tổng số tiền gốc và tiền lãi vợ chồng ông Ng còn nợ ông từ năm 2003 đến năm 2007 là 56.350.000 đồng, vợ chồng ông phải trả thêm cho vợ chồng ông Ng 43.650.000 đồng và ông đã thanh toán đủ số tiền 43.650.000 đồng cho vợ chồng ông Ng.

Tại Phụ lục hợp đồng ngày 16/11/2007, vợ chồng ông và vợ chồng ông Ng còn ký kết nội dung: *Trong thời hạn 05 năm kể từ ngày 16/11/2007, ông Ng có nhu cầu chuộc lại thửa đất số 266c thì chỉ phải trả cho ông T 100.000.000 đồng, ông T trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ng; Ông T không được chuyển nhượng thửa đất số 266c cho người khác trong thời gian 05 năm này.*

Ngày 19/11/2007, vợ chồng ông Ng và vợ chồng ông cùng đến UBND xã Liên Hiệp ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng đã được UBND xã Liên Hiệp chứng thực.

Sau khi nhận chuyển nhượng 107m² đất của vợ chồng ông Ng xong, ông đã làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) và đến Tòa án rút đơn khởi kiện. Ngày 17/3/2008, Tòa án huyện Phúc Thọ ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án. Ngày 11/4/2008, UBND huyện Phúc Thọ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 266c diện tích 107m² mang tên vợ chồng ông (Đỗ H T và Đỗ T L).

Do chưa có nhu cầu sử dụng đất nên khi ông Ng hỏi mượn diện tích đất này để chăn nuôi, ông đã đồng ý. Năm 2015, ông yêu cầu ông Ng trả lại đất để gia đình ông sử dụng nhưng ông Ng không trả. Cuối năm 2018, ông làm đơn đề nghị UBND xã Liên Hiệp giải quyết nhưng ông Ng không hợp tác. Nay ông khởi kiện ra Tòa án yêu cầu ông Ng phải trả lại vợ chồng ông thửa đất số 266c nêu trên, ông tự nguyện thanh toán cho ông Ng giá trị cây trồng và các tài sản gắn trên đất số tiền 10 triệu đồng.

Bị đơn là ông Đỗ Ng trình bày:

Gia đình ông và gia đình ông T ở cùng thôn. Cuối năm 2003, vợ chồng ông sang nhà ông T hỏi vay tiền để lấy vốn sản xuất và chăn nuôi. vợ chồng ông có vay của ông T 07 triệu đồng đúng như ông T đã trình bày. Vợ chồng ông đã sử dụng số tiền vay vào việc chế biến sản và chăn nuôi lợn nhưng bị thua lỗ nên không trả được nợ cho ông T. Ông T đã làm đơn đề nghị chính quyền địa phương giải quyết và sau đó là kiện ra Tòa án huyện Phúc Thọ đúng như ông T trình bày.

Khi hai bên hòa giải tại Tòa án, ông có thỏa thuận với ông T là: vợ chồng ông sẽ chuyển nhượng cho ông T 4m đất giáp mặt đường thôn chạy sâu đến hết khổ đất của gia đình ông, còn ông T sẽ rút đơn khởi kiện. Khi về, ông có nói với ông T là giá chuyển nhượng phải theo giá đất tại địa phương nhưng ông T không đồng ý và nói không mua đất của ông.

Ngày 16/11/2007, vợ chồng ông vào nhà ông T để thỏa thuận lại việc vay tiền thì ông T đưa ra tờ giấy và bảo vợ chồng ông ký vào, ông đọc thấy ghi là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, ông nói: tôi có bán đất đâu mà ký thì ông T bảo: hai bác cứ ký vào đây, đâu sẽ có đó. Vì vậy, vợ chồng ông đã ký vào mục Bên A của Hợp đồng. Hai bên thỏa thuận tổng số tiền gốc và tiền lãi ông nợ ông T từ ngày 19/12/2003 đến ngày 16/11/2007 khoảng 60.000.000 đồng, ông T hỗ trợ thêm cho vợ chồng ông khoảng 40.000.000 đồng, vợ chồng ông đã nhận đủ số tiền ông T hỗ trợ.

Sau khi vợ ông chết, ông cùng 2 con trai là Đỗ K N và Đỗ Đ mang 120 triệu đồng đến trả nợ cho ông T thì ông T nói là đã làm bìra đỏ rồi và không cho ông chuộc lại đất. Ông T đi làm thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ khi nào ông không biết, vợ ông chết ngày 19/11/2009 không để lại di chúc. Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông phải trả 107m² đất thuộc thửa số 266c thì ông không đồng ý, ông đề nghị được trả ông T toàn bộ số tiền nợ gốc và nợ lãi theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm:

- Các con của ông Đỗ Ng và bà Đỗ T T thống nhất trình bày: Ông Đỗ Ng và bà Đỗ T T sinh được 8 người con là: Đỗ T D, Đỗ Nh, Đỗ T Th, Đỗ T Lê, Đỗ T V, Đỗ K N, Đỗ T H và Đỗ Đ đều đang cư trú tại xã L, huyện P.

Nguồn gốc thửa đất số 266c, tờ bản đồ số 9, diện tích 107m² mà ông T đang kiện đòi là của các cụ để lại cho vợ chồng ông Ng. Ông Ng, bà T bán một phần thửa đất số 266 cho vợ chồng ông T, bà Lan nhưng không nói với các con nên các con không ai biết. Ông Ng, bà T chỉ nói là năm 2003 có vay của ông T 07 triệu đồng. Việc ông Ng, bà

T đã trả tiền số tiền vay cho ông T hay chưa thì các con không biết. Nay các con của ông Ng bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Nếu ông Ng, bà T có vay tiền của ông T mà chưa trả thì chỉ phải trả tiền cho ông T theo quy định của pháp luật chứ không phải trả đất. Các tài sản, cây trồng trên thửa đất số 266c là của ông Ng và bà T tạo lập. Anh Đỗ Đ có cải tạo lại một phần chuồng lợn nhưng không có ý kiến yêu cầu gì.

- Bà Đỗ T L (vợ ông Đỗ H T) thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Hữu Thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 07/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, TP Hà Nội đã xử:

Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Đỗ H T; Buộc ông Đỗ Ng phải trả ông Đỗ H T và bà Đỗ T L thửa đất số 266c, tờ bản đồ số 9, diện tích 107m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Phúc Thọ cấp ngày 11/4/2008 cho hộ ông Đỗ H T và bà Đỗ T L.

Giao cho ông Đỗ H T và bà Đỗ T L được quyền sở hữu toàn bộ công trình và cây cối trên thửa đất số 266c gồm: 01 chuồng lợn cấp bốn cũ, 01 đoạn tường bao xây gạch chỉ, 01 nhà vệ sinh cấp bốn cũ, 01 phần bếp cấp bốn cũ đều hết khấu hao, không còn giá trị; 01 bể chứa nước trị giá 154.000 đồng, cây trên đất trị giá 509.000 đồng. Ông Đỗ H T và bà Đỗ T L phải thanh toán cho ông Đỗ Ng số tiền 663.000 đồng. Chấp nhận sự tự nguyện của ông Đỗ H T và bà Đỗ T L thanh toán cho ông Đỗ Ng số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm nêu trên, ngày 20/10/2021 ông Đỗ Ng (bị đơn) nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông T và chấp nhận cho ông được trả ông T toàn bộ số tiền nợ gốc và nợ lãi theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Ng giữ nguyên kháng cáo và trình bày: Năm 2003 ông chỉ vay ông T 7 triệu đồng, nay ông đồng ý trả ông T cả tiền gốc và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Ông bị lừa và không bán đất, đề nghị Tòa án chấp nhận kháng cáo của ông và bác yêu cầu khởi kiện của ông T.

- Ông T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và ý kiến đã trình bày, đề nghị HĐXX bác kháng cáo của ông Ng và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Ông Nhân và bà Dậu cùng thống nhất trình bày: Ông bà là con ông Đỗ Ng và bà Đỗ T T nhưng đã ở riêng nên không có tên trong Hộ khẩu gia đình của ông

Đỗ Ng. Việc ông Ng, bà T vay tiền của ông T thì ông T chỉ có quyền đòi tiền chứ không có quyền đòi đất. Đề nghị Tòa án chấp nhận kháng cáo của ông Ng và bác yêu cầu khởi kiện của ông T.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án và đánh giá chứng cứ, đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Ng và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án trên cơ sở thẩm tra, xem xét tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện lời khai của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử (HĐXX) thấy:

Về tố tụng:

Ngày 7/10/2021, Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ xét xử sơ thẩm và tuyên án. Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 20/10/2021 bị đơn là ông Đỗ Ng nộp đơn kháng cáo là trong thời hạn quy định tại khoản 1 điều 273 Bộ Luật Tố tụng dân sự (ông Ng là người cao tuổi được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm) nên kháng cáo của ông Ng hợp lệ về hình thức, vụ án được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Đỗ Ng đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện đòi đất của ông Đỗ H T và chấp nhận cho ông được trả nợ ông T theo quy định của pháp luật, HĐXX thấy:

Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện như sau:

Ngày 19/12/2003, ông Đỗ Ng và vợ là bà Đỗ T T vay của ông Đỗ H T số tiền 7.000.000 đồng, thời hạn 01 năm, lãi suất thỏa thuận 2%/tháng, phương thức trả nợ làm 2 lần: lần 1 trả vào tháng 6 âm lịch, lần 2 trả vào tháng 12 âm lịch năm 2004, mỗi lần trả 4.340.000 đồng.

Để bảo đảm cho khoản tiền vay, vợ chồng ông Ng thế chấp cho ông T Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 266 diện tích 358m², đồng thời thỏa thuận: Nếu ông Ng, bà T không thanh toán được nợ thì ông T có quyền sử dụng 4 mét đất mặt tiền giáp đường thôn chạy sâu đến hết khổ đất của gia đình ông Ng (phía

giáp nhà bà Mười). Nội dung này được thể hiện tại Giấy vay tiền ngày 19/12/2003 ông Ng và bà T đã ký.

Do quá hạn nhiều năm, ông T đòi nhiều lần nhưng vợ chồng ông Ng không trả được nợ nên năm 2006 ông T làm đơn gửi Công an xã Liên Hiệp đề nghị giải quyết, yêu cầu vợ chồng ông Ng trả nợ. Quá trình giải quyết tại cơ quan Công an xã, ông Ng trình bày lý do chưa thanh toán nợ cho ông T là vì chăn nuôi thua lỗ nên ông đề xuất được bán cho ông T 04 mét đất có vị trí, kích thước như đã ghi trong Giấy vay tiền để giải quyết dứt điểm việc vay nợ. Tình tiết này được chứng minh tại các Bản tường trình ngày 28/10 và ngày 29/12/2006 do ông Ng là người trực tiếp viết (BL54,81).

Tại biên bản làm việc ngày 06/01/2007 do Công an xã Liên Hiệp lập cũng thể hiện nội dung: ...*Ông Ng có ý kiến nhất trí giao trả ông T 4 mét đất theo thỏa thuận ban đầu, còn việc hỗ trợ hai bên gia đình về tự bàn bạc; Ông T đồng ý với ý kiến của ông Ng ...*

Như vậy, các tài liệu nêu trên cho thấy: Từ trước tháng 11/2007 (trước thời điểm các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất), ông Ng đã muốn chuyển nhượng cho ông T một phần thửa đất của gia đình ông như đã thỏa thuận nêu tại Giấy vay tiền ngày 19/12/2003 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với ông T.

Tại Đơn xin tách thửa đất ngày 16/11/2007 của ông Ng gửi UBND huyện Phúc Thọ thể hiện: ...*ông Ng xin tách thửa đất số 266 làm 2 thửa, lý do xin tách là để chuyển nhượng và cam đoan nội dung kê khai trong đơn là đúng.* Trên cơ sở Đơn xin tách thửa đất của ông Ng, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Phúc Thọ đã phối hợp với UBND xã Liên Hiệp tiến hành thẩm tra, đo đạc tại thực địa, xác định mốc giới thửa đất được tách ra từ thửa số 266 là thửa số 266c, diện tích 107m² có vị trí: Phía Đông bắc dài 4m giáp đường xóm, phía Tây nam dài 4m giáp nhà bà Ban, phía Tây bắc dài 27,1m giáp phần đất còn lại của hộ ông Ng, phía Đông nam dài 26,4m. Nội dung này thể hiện tại Biên bản thẩm tra và tách thửa đất ngày 16/11/2007, ông Ng đã ký Biên bản (BL126). Vì vậy, ông Ng khai rằng ông bị lừa và không bán đất cho ông T là không có căn cứ.

Sau khi tách thửa, vợ chồng ông Ng bà T đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 266c cho vợ chồng ông T bà Lan với giá thỏa thuận là 100.000.000 đồng. Hợp đồng có chứng thực của UBND xã Liên Hiệp ngày 19/11/2007 là phù hợp pháp luật quy định tại điều 127 Luật Đất đai 2003. Cùng ngày 16/11/2007, vợ chồng ông Ng và vợ chồng ông T còn ký Phụ lục Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất với nội dung thỏa thuận như sau: ...*Số tiền gốc và tiền lãi ông Ng còn nợ ông T từ năm 2003 đến ngày 16/11/2007 = 56.350.00 đồng, số tiền ông T trả thêm ông Ng = 43.650.000, tổng cộng = 100.000.000 đồng; Trong thời hạn 05 năm nếu ông Ng chuộc được thì ông T tạo điều kiện và ông Ng có trách nhiệm thanh toán trả ông T số tiền 100.000.000 đồng, ông T sẽ bàn giao sổ đỏ cho ông Ng; Nếu hết 05 năm ông Ng không chuộc được, ông Ng có đề xuất việc thanh toán phần chênh lệch tài sản trên đất bao gồm chuồng lợn, 1 đoạn tường bao. Số tiền này sẽ được 2 bên thống nhất.*

Sau khi đối trừ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (100.000.000 đồng) với số tiền vợ chồng ông Ng còn nợ ông T như đã thống nhất trong Phụ lục hợp đồng (56.350.00 đồng), số tiền còn lại là 43.650.000 đồng ông Ng xác nhận đã nhận đủ do ông T thanh toán.

Như vậy, việc ông Ng và bà T chuyển nhượng cho ông T và bà Lan quyền sử dụng thửa đất số 266c, diện tích 107m² là trong trạng thái tinh thần minh mẫn và hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối. Ông Ng khai rằng sau khi vợ ông chết, ông có cùng 2 con trai mang 120 triệu đến nhà trả ông T nhưng ông T không đồng ý nhận. Tuy nhiên ngoài lời khai, ông Ng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nên HĐXX không có căn cứ xác định ông T đã vi phạm thỏa thuận nêu tại Phụ lục Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2007.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2007 giữa ông Ng, bà T và ông T, bà Lan đã được các bên thực hiện xong, không có tranh chấp, ông T nộp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất là thực hiện đúng nghĩa vụ của người sử dụng đất quy định tại khoản 2 điều 107 điều Luật Đất đai 2003. Tại Biên bản thẩm tra Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2007 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Phúc Thọ (BL124) thể hiện nội dung: *Hồ sơ chuyển nhượng lập đầy đủ, rõ ràng...; Bên nhận chuyển nhượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới sau khi các bên đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.* Biên bản này ông Ng đã ký tại mục “Bên chuyển nhượng” và được giữ 01 bản nên ông Ng khai rằng ông không biết ông T làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng.

Ngày 11/4/2008 ông T và bà Lan đã được UBND huyện Phúc Thọ cấp Giấy chứng quyền sử dụng đất. Như vậy, kể từ ngày 11/4/2008, thửa đất số 266c, diện tích 107m² có địa chỉ tại xã L, huyện P, TP Hà Nội đã thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đỗ H T và bà Đỗ T L. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 19/9/2003 đối với thửa đất số 266, diện tích 358m² mang tên hộ ông Đỗ Ng

đã bị thu hồi nên phần diện tích đất 107m² đã tách ra không còn là tài sản của hộ ông Đỗ Ng. Vì vậy, ông Ng và những người có tên trong hộ khẩu gia đình ông Ng có trách nhiệm phải trả lại ông T, bà Lan thửa đất số 266c. Cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên kháng cáo của ông T không được HĐXX chấp nhận.

Theo Biên bản thẩm định và định giá ngày 15/6/2021 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/5/2022 thể hiện trên thửa đất số 266c có các tài sản gồm: Tường gạch cao 1,8m, dài 4m giáp đường thôn; 1 chuồng lợn diện tích 23,5m²; 1 nhà vệ sinh diện tích 3,5m²; 1 phần bếp diện tích 2,3m², các tài sản này đều không còn giá trị sử dụng. Bể chứa nước 01m³ sau khi trừ khấu hao có giá 154.000 đồng; 27 cây chuối giá 509.000 đồng.

Như vậy, tổng giá trị tài sản trên đất là 663.000 đồng, ông T và bà Lan có trách nhiệm thanh toán trả ông Ng số tiền 663.000 đồng này. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông T có ý kiến tự nguyện thanh toán cho ông Ng 10.000.000 đồng giá trị tài sản trên đất và tự nguyện chịu án phí đối với nghĩa vụ phải thanh toán cho ông Ng, không yêu cầu bà Lan chịu cùng. Tự nguyện này của ông T là không trái pháp luật và đảm bảo quyền lợi cho các đương sự khác nên HĐXX công nhận.

Do phần quyết định của bản án sơ thẩm buộc ông Ng phải trả ông T và bà Lan quyền sử dụng 107m² đất (diện tích đất được tách ra từ thửa số 266) chưa có kích thước rõ ràng. Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Phúc Thọ cấp ngày 11/4/2008 mang tên hộ ông Đỗ H T và bà Đỗ T L (mục V. Sơ đồ thửa đất) cũng không thể hiện kích thước cụ thể. Vì vậy, HĐXX sửa lại một phần bản án sơ thẩm về cách tuyên, có sơ đồ thửa đất kèm theo bản án để đảm bảo cho việc thi hành án.

Về án phí:

- Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm khi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Tuy nhiên, do ông Ng là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí nên HĐXX miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Ng; Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên ông Ng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Đỗ H T cũng là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí. Tuy nhiên, do ông T đã nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm và tự nguyện chịu án phí, không yêu cầu bà Lan chịu cùng nên ông T phải nộp án phí đối với số tiền 663.000 đồng là số tiền phải thanh toán cho ông Ng giá trị tài sản trên đất theo

quy định của pháp luật (ông T không phải chịu án phí đối với số tiền tự nguyện thanh toán cho ông Ng).

Ý kiến phân tích, đánh giá chứng cứ và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội cơ bản phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ Luật Tố tụng dân sự: Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 07 tháng 10 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện Phúc Thọ, TP Hà Nội. Cụ thể:

Căn cứ: Các điều 38, 270, 271, 293, 313 Bộ Luật tố tụng dân sự; Các điều 163, 164, 166, 499 Bộ Luật dân sự 2015; Các điều 49, 123, 127 Luật Đất đai 2003; Điều 26, Điểm đ khoản 1 điều 12, khoản 2 điều 29 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ H T đối với ông Đỗ Ng về việc đòi quyền sử dụng đất.

Buộc ông Đỗ Ng và những người có tên trong hộ khẩu gia đình ông Đỗ Ng phải trả lại ông Đỗ H T và bà Đỗ T L thửa đất số 266c, tờ bản đồ số 9, diện tích 107m² có địa chỉ tại xã L, huyện P, TP Hà Nội do Ủy ban nhân dân huyện Phúc Thọ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 568511 ngày 11/4/2008 mang tên hộ ông Đỗ H T và bà Đỗ T L (phần đất được giới hạn bởi các điểm: 1,2,3,4,1 theo Sơ đồ thửa đất kèm theo bản án).

2. Ông Đỗ H T và bà Đỗ T L có quyền sở hữu các tài sản gắn liền với thửa đất số 266c nêu trên gồm: Tường gạch cao 1,8m, dài 4m giáp đường thôn, bể chứa nước thể tích 01m³, chuồng lợn diện tích 23,5m², bếp diện tích 2,3m², nhà vệ sinh diện tích 3,5m² và các cây trồng.

3. Công nhận sự tự nguyện của ông Đỗ H T có trách nhiệm thanh toán trả ông Đỗ Ng trị giá các tài sản trên đất số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, ông Đỗ H T còn phải trả tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại điều 357 và khoản 2 điều 468 Bộ Luật dân sự năm 2015.

5. 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 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.

6. Về án phí:

- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đỗ Ng; ông Đỗ Ng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Đỗ H T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp theo Biên lai số 0005982 ngày 08/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phúc Thọ, TP Hà Nội.

7. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 17/5/2022.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND huyện Phúc Thọ;
- Chi cục THADS huyện Phúc Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thu Hằng