

Bản án số: 245/2020/ DS-PT
Ngày: 03/7/2020
V/v “*Tranh chấp đòi 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: Ông Vũ Viết Văn.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thuý;

Ông Mai Tiến Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Quản Việt Phương - 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 Hoàng Vĩnh Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm, công khai vụ án thụ lý số 355/2019/TLPT- DS ngày 02 tháng 12 năm 2019, về việc: “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2019/ DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 97/2020/QĐ-PT ngày 27/2/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 79/2020/QĐPT-HPT ngày 04/03/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 150/2020/QĐPT-HPT ngày 25/3/2020, Thông Báo mở lại phiên tòa số 198/2020/TB-TA ngày 27/4/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 242/2020/QĐPT-HPT ngày 21/5/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 294/2020/QĐPT-HPT ngày 08/6/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 323/2020/QĐPT-HPT ngày 15/6/2020 Quyết định hoãn phiên tòa số 344/2020/QĐPT-HPT ngày 25/6/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

+ Bà Lê Thu H, sinh năm 1966.

+ Anh Nguyễn Bá Hoàng Anh, sinh năm 1988;

+ Anh Nguyễn Bá Vinh Khánh, sinh năm 2001.

Cùng trú tại: Số 10-B9 Thủ Lệ I (Số mới: Số 18A ngõ 116 ngách 1 đường Bưởi), phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thu H và anh Nguyễn Bá Hoàng Anh:
Ông Vũ Hồng Thanh, sinh năm 1977.

Trú tại: Số 8 phố Quân Ngựa, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội
(*Hợp đồng ủy quyền số công chứng 2563/2017/HĐ 19/7/2017 tại Phòng Công chứng số 3 thành phố Hà Nội*).

- Bị đơn:

+ Ông Đinh Xuân B, sinh năm 1954;

+ Bà Nguyễn Thị Tình, sinh năm 1954;

Cùng trú tại: Thôn Trung Oai, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Đinh Xuân Lục, sinh năm 1989 (con ông Biên, bà Tình);

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho anh Đinh Xuân Lục: Luật sư Lê Thị Như Hương - Văn phòng Luật sư Bách An, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

+ Chị Đỗ Thị Thu Hà, sinh năm 1989 (vợ anh Lục);

+ Chị Đinh Thị Hà, sinh năm 1982 (con ông Biên, bà Tình);

+ Chị Đinh Thị Giang, sinh năm 1985 (con ông Biên, bà Tình);

+ Chị Đinh Thị Hiên, sinh năm 1977 (con ông Biên, bà Tình);

+ Chị Đinh Thị Hảo, sinh năm 1979 (con ông Biên, bà Tình);

+ Chị Đinh Thị Lam, sinh năm 1987 (con ông Biên, bà Tình);

Cùng trú tại: Thôn Trung Oai, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

+ Ông Đỗ Văn Hương - Sinh năm 1972.

+ Bà Mai Thị Vân Anh - Sinh năm 1976 (vợ anh Hương).

Cùng trú tại: Thôn Hải Bối, xã Hải Bối, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Người kháng cáo, ông Đinh Xuân B là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:

Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai và biên bản lấy lời khai, hòa giải - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 23a tờ bản đồ số 56 tại thôn Trung Oai, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội là của ông Nguyễn Bá Thế (chồng bà Hường) đã nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn Hương (trú tại xóm 3, thôn Hải

Bối, xã Hải Bối, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội) ngày 28/5/2006 và đã được UBND huyện Đông Anh cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AE 636144 ngày 12/6/2006. Mảnh đất này do ông Đỗ Văn Hương nhận chuyển nhượng của gia đình ông Đinh Xuân B và bà Nguyễn Thị Tình vào năm 2004.

Sau khi mua đất, do gia đình bà Hương chưa có nhu cầu sử dụng nên đã cho chủ đất cũ là vợ chồng ông Biên, bà Tình tạm sử dụng.

Ngày 13/4/2015, ông Nguyễn Bá Thế chết, bà Hương cùng hai con trai là Nguyễn Bá Hoàng Anh và Nguyễn Bá Vinh Khánh đã hoàn thành việc kê khai phần di sản thừa kế của ông Nguyễn Bá Thế là quyền sử dụng thửa đất nói trên theo văn bản khai nhận thừa kế số 802.2015/KNDSTK lập tại Văn phòng Công chứng Cầu Giấy ngày 23/6/2015, ghi chú vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 636144 vào ngày 11/4/2017.

Từ sau khi ông Thế chết, gia đình bà Hương đã nhiều lần yêu cầu ông Đinh Xuân B và bà Nguyễn Thị Tình trả lại đất, nhưng ông Biên, bà Tình đã tìm mọi lý do để trì hoãn việc trả lại đất cho gia đình bà Hương. Bà Hương đã gửi đơn ra UBND xã Tiên Dương đề nghị UBND xã hòa giải tranh chấp đất đai giữa gia đình bà với gia đình ông Biên, bà Tình. Ngày 04/6/2015 và ngày 09/10/2015, UBND xã Tiên Dương đã hai lần tổ chức hòa giải nhưng không thành do không có sự hợp tác của ông Biên, bà Tình.

Do vậy, ngày 29/6/2017 bà Hương đã làm đơn khởi kiện gửi đến Tòa án nhân dân huyện Đông Anh đề nghị Tòa án buộc gia đình ông Biên, bà Tình phải trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 23a, tờ bản đồ số 56 có diện tích 65m² tại thôn Trung Oai, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

+ *Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 08/11/2017, bị đơn, ông Đinh Xuân B và bà Nguyễn Thị Tình trình bày:*

Ông Biên, bà Tình xác nhận ông bà không bán đất cho ông Đỗ Văn Hương. Ông bà xác định nguồn gốc đất là do cha ông để lại, ông bà và các con đã sinh sống ổn định trên thửa đất này đã nhiều năm nay, không hề thực hiện việc bán đất cho ông Hương vào năm 2004. Toàn bộ giấy tờ chuyển nhượng đứng tên vợ chồng ông bà đều là giả mạo, do ông Hương lừa ông bà lập nên; bởi thực tế ông bà không hề biết chữ, ông bà đều không đọc và viết được. Tòa án đã cho ông bà xem bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông bà khẳng định chữ ký “Đinh Xuân B” và “Nguyễn Thị Tình” không phải là chữ ký của ông bà; ông bà đề nghị Tòa án giám định chữ ký và chữ viết trên để đảm bảo quyền lợi cho ông bà.

Hiện nay ông bà tuổi cao sức yếu, lại không thể đọc và viết được để tham gia tố tụng tại Tòa án, vì vậy ông bà đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và ủy quyền cho con trai ông bà là anh Đinh Xuân Lục đại diện tham gia tố tụng tại Tòa án.

Tòa án tiến hành lấy lời khai của ông Biên, bà Tình tại gia đình ông Biên, bà Tình tại thôn Trung Oai, xã Tiên Dương trước sự chứng kiến của Công an xã Tiên

Dương. Biên bản lấy lời khai đã được đọc lại cho ông Biên, bà Tình nghe, ông bà công nhận Tòa án ghi đúng ý kiến của ông bà, ông bà cam đoan khai đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình, nhưng ông Biên, bà Tình không ký vào biên bản lấy lời khai của ông bà.

+ *Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 15/01/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Đinh Thị Giang, chị Đinh Thị Lam, anh Đinh Xuân Lục, chị Đinh Thị Hà, chị Đinh Thị Hiền, chị Đinh Thị Hảo (các con của ông Biên, bà Tình) trình bày:*

Chị Đinh Thị Giang sinh năm 1985 hiện nay đã lấy chồng và đã về nhà chồng ở tại thôn Tứ Kỳ, xã Bình Dương, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.

Chị Đinh Thị Lam sinh năm 1987 hiện nay đã lấy chồng và đã về nhà chồng ở tại thôn Nhạn Đường, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Chị Đinh Thị Hà sinh năm 1982 hiện nay đã lấy chồng và đã về nhà chồng ở tại thôn Vân Trì, xã Vân Nội, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Chị Đinh Thị Hiền sinh năm 1977 hiện nay đã lấy chồng và đã về nhà chồng ở tại thôn Trung Oai, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Chị Đinh Thị Hảo sinh năm 1980 hiện nay đã lấy chồng và đã về nhà chồng ở tại thôn Tuân Lễ, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Anh Đinh Xuân Lục hiện nay đang sinh sống tại nhà đất trên cùng ông Biên, bà Tình.

Các anh chị đều xác định việc mua bán chuyển nhượng giữa ông Biên, bà Tình với người nhận chuyển nhượng như thế nào thì anh chị đều không nắm được, nên đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật.

Các anh chị xác nhận đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án đã tổng đạt, nhưng từ chối không ký vào biên bản giao nhận và cũng không đến Tòa án để làm việc theo giấy triệu tập của Tòa án.

Tòa án tiến hành lấy lời khai của các anh chị có tên trên tại gia đình ông Biên, bà Tình tại thôn Trung Oai, xã Tiên Dương trước sự chứng kiến của Công an xã Tiên Dương. Biên bản lấy lời khai đã được đọc lại cho các anh chị có tên trên cùng nghe, các anh chị công nhận Tòa án ghi đúng ý kiến của mình, nhưng các anh chị không ký vào biên bản lấy lời khai của các anh chị.

+ *Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 21/12/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Đỗ Thị Thu Hà (vợ anh Đinh Xuân Lục) trình bày:*

Chị kết hôn với anh Đinh Xuân Lục năm 2011 và sinh sống ổn định tại nhà đất của gia đình anh Lục từ đó cho đến nay. Chị và anh Lục có 02 con chung là Đinh Bảo Châu, sinh năm 2012 và Đinh Trà Mi, sinh năm 2017.

Về các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình nhà chồng chị thì chị không được biết vì không có ai nói cho chị biết và các việc này cũng

xảy ra trước khi chị về làm dâu nên chị không nắm được. Chị không có ý kiến gì về việc tranh chấp đất nêu trên.

Chị đề nghị Tòa án không đưa chị vào là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Trong quá trình giải quyết vụ án, nếu Tòa án triệu tập chị đến làm việc thì chị xin vắng mặt trong tất cả quá trình giải quyết vụ án.

Tòa án lấy lời khai của chị Đỗ Thị Thu Hà tại Trường Mầm non Ánh Dương là nơi làm việc của chị Hà, trước sự chứng kiến của Lãnh đạo trường Mầm non Ánh Dương, chị Hà đã tự đọc lại biên bản lấy lời khai và công nhận Tòa án ghi đúng ý kiến của chị, tuy nhiên chị Hà từ chối không ký vào biên bản lấy lời khai của chị.

+ *Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/9/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Đỗ Văn Hương trình bày:*

Ông với ông Đinh Xuân B và bà Nguyễn Thị Tình không có quan hệ gì; ông và bà Hương thì chỉ là quen biết ngoài xã hội.

Năm 2002, ông được một người ở Vân Trì, ông không nhớ tên, giới thiệu ông mua đất của gia đình ông Biên. Sau khi xem đất và thỏa thuận, ngày 03/11/2004 ông có nhận chuyển nhượng một phần đất của gia đình ông Biên, bà Tình có diện tích là 65m² tại thửa số 23a, tờ bản đồ số 56 thôn Trung Oai, xã Tiên Dương. Lúc này thửa đất của gia đình ông Biên, bà Tình đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên gia đình ông Đinh Xuân B. Hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng số 1600 tại UBND huyện Đông Anh (lúc này chưa có phòng công chứng). Nội dung hợp đồng là ông nhận chuyển nhượng một phần đất của gia đình ông Biên, bà Tình diện tích 65m² tại thửa đất số 23a, tờ bản đồ số 56 tại thôn Trung Oai, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, giá trị chuyển nhượng là 130.000.000 đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông đã giao tiền đầy đủ cho gia đình ông Biên, gia đình ông Biên cũng đã ký nhận tiền với anh. Gia đình ông Biên có bàn giao đất cho ông nhưng vì phần đất ông mua vào một phần nhà cấp 4 hiện gia đình ông Biên đang ở, nên gia đình ông Biên có ý kiến là mượn ông để ở vì lúc đó ông chưa có nhu cầu ở. Việc ông cho gia đình ông Biên, bà Tình mượn đất hai bên không làm văn bản giấy tờ gì mà chỉ nói miệng với nhau. Hai bên có vạch mốc giới bàn giao nhưng do tin tưởng nên không làm thành văn bản bàn giao. Lúc vạch mốc giới có ông Nhâm là cán bộ địa chính xã Tiên Dương là người chứng kiến và vạch mốc giới thửa đất ông mua của gia đình ông Biên và phần đất còn lại của gia đình ông Biên. Sau đó ông đã làm thủ tục và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2006, ông có chuyển nhượng phần đất trên cho ông Nguyễn Bá Thế ở Hà Nội, hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng tại UBND huyện Đông Anh, giá trị chuyển nhượng là 170.000.000 đồng, có lập biên bản giao nhận tiền do ông Thế giữ. Các giấy tờ ông nhận chuyển nhượng đất của gia đình ông Biên, ông đã bàn

giao hết cho ông Thế giữ, hiện tại ông không còn giữ giấy tờ gì nữa. Sau khi làm thủ tục, ông và ông Thế có đến phân đất ông chuyển nhượng cho ông Thế để bàn giao miệng với nhau chứ không lập thành văn bản. Sau khi ông bàn giao đất cho ông Thế, gia đình ông Biên còn hỏi mượn đất của ông Thế.

Ông xác định việc nhận chuyển nhượng đất của ông với gia đình ông Biên là hợp pháp. Ông chuyển nhượng cho ông Thế là hợp pháp. Ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà Hương buộc gia đình ông Biên phải trả lại đất và bàn giao đất cho gia đình bà Hương. Nếu gia đình ông Biên yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và gia đình ông Biên, ông xác định không có lỗi gì và gia đình ông Biên phải bồi thường cho ông và ông Thế giá quyền sử dụng đất theo giá thị trường hiện nay.

Do bận công tác ở tỉnh xa và lý do sức khỏe nên ông Hương có đơn xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Mai Thị Vân Anh (vợ ông Đỗ Văn Hương):*

Tòa án đã tiến hành các thủ tục tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho bà Mai Thị Vân Anh, nhưng bà Vân Anh vẫn không đến Tòa án để giải quyết vụ án, do vậy không có lời khai của bà Vân Anh.

+ *Cung cấp của UBND xã Tiên Dương - ông Đỗ Duy Nhâm là cán bộ địa chính xã Tiên Dương:*

Về nguồn gốc thửa đất số 23 tờ bản đồ số 56 đất tại thôn Trung Oai, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, đất cấp cho hộ gia đình ông Đình Xuân B, bà Nguyễn Thị Tình lần đầu vào năm 2004, diện tích 211m². Thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình ông Đình Xuân B và bà Nguyễn Thị Tình, ngoài ông bà ra còn có các con là Đình Xuân Lục, Đình Thị Hiên, Đình Thị Hảo, Đình Thị Hà, Đình Thị Giang, Đình Thị Lan. Năm 2004 ông Biên, bà Tình chuyển nhượng diện tích 65m² là một phần đất trong thửa đất 211m² cấp cho hộ gia đình ông Biên, bà Tình cho ông Đỗ Văn Hương. Năm 2006 ông Đỗ Văn Hương chuyển nhượng diện tích 65m² đất trên cho ông Nguyễn Bá Thế và vợ là bà Lê Thu H. Thời điểm ông Biên, bà Tình chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn Hương, các con ông bà còn nhỏ và sinh sống cùng bố mẹ tại nhà đất trên. Hiện nay các con gái đều đã trưởng thành và đều đã đi lấy chồng là chị Đình Thị Hà lấy chồng về xóm Nhì, xã Vân Nội. Chị Đình Thị Hiên lấy chồng về thôn Trung Oai, xã Tiên Dương. Chị Đình Thị Hảo lấy chồng về thôn Tuân Lê, xã Tiên Dương. Chị Đình Thị Giang lấy chồng về thôn Nhạn Tái, xã Xuân Nộn. Chị Đình Thị Lan lấy chồng về Gio Hạ, Tiền Phong, Mê Linh. Hiện tại sinh sống trên nhà đất nêu trên cùng vợ chồng ông Biên, bà Tình chỉ có anh Đình Xuân Lục cùng vợ anh Lục là chị Đỗ Thị Thu Hà và các con của anh Lục, chị Hà. Ngoài ra không còn ai sinh sống trên nhà đất nêu trên nữa. Về phần diện tích đất khoảng 3,68m²

hiện đang làm lán mái Froximang nằm ở vị trí phía Tây Nam của thửa đất, ngoảnh hướng Đông giáp nhà ông Bàn, đây là phần diện tích không nằm trong 211m² cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Biên, bà Tình mà là diện tích đất lưu không. Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/11/2017 của Tòa án cả bà Tình, ông Biên đều chứng kiến và có ý kiến diện tích đất này không phải của gia đình được cấp Giấy chứng nhận mà gia đình đã lấn chiếm để làm lán sử dụng, hồ sơ địa chính xã cũng thể hiện rõ.

Về việc mua bán bàn giao đất giữa ông Đỗ Văn Hương và vợ chồng ông Đinh Xuân B và bà Nguyễn Thị Tình cụ thể như thế nào thì địa phương không được biết và cũng không có thông tin để cung cấp cho Tòa án. Khi xảy ra tranh chấp giữa hai bên thì địa phương mới biết được sự việc. Thực tế việc mua bán bàn giao đất hoàn toàn do hai bên tự làm việc trao đổi với nhau, không thông báo cũng như mời đại diện xã đến chứng kiến, làm việc. Hai bên thực hiện việc mua bán, chuyển nhượng và bàn giao với nhau và đăng ký thủ tục tại UBND huyện Đông Anh và không thông qua UBND xã Tiên Dương. Ông Nhâm khẳng định thông tin ông Hương đưa ra về việc “khi hai bên vạch mốc giới có ông Nhâm là cán bộ địa chính xã Tiên Dương là người chứng kiến” là hoàn toàn sai. Ông không được biết và cũng không chứng kiến sự việc đo đạc mốc giới giữa ông Hương và vợ chồng ông Biên, bà Tình. Hiện nay, tại UBND xã Tiên Dương chỉ lưu trong sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại số thứ tự 21364 gia đình ông Đinh Xuân B được cấp diện tích đất 211m² (1) thửa 23a, tờ bản đồ 56, cấp theo QĐ số 838/QĐ-UB ngày 07/9/2004, cấp cho hộ gia đình ông Đinh Xuân B, ngoài ra không còn tài liệu nào khác để cung cấp cho Tòa án và đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

+ Ông Vũ Hồng Thanh đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thu H và anh Nguyễn Bá Hoàng Anh vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, ông khẳng định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn Hương với ông Nguyễn Bá Thế là hoàn toàn hợp pháp. Bà Lê Thu H là người được thừa kế di sản của ông Nguyễn Bá Thế nên được hưởng toàn bộ quyền sử dụng 65m² (thực tế 66m²) đất tại thửa đất số 23a, tờ bản đồ số 56 tại thôn Trung Oai, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Vì vậy, đề nghị Tòa án buộc gia đình ông Đinh Xuân B và bà Nguyễn Thị Tình phải trả lại cho bà Hương 66m² đất nêu trên.

Thực tế tài sản chuyển nhượng giữa ông Hương và ông Thế gồm 66m² đất và 20m² nhà cấp 4 theo đúng như tài sản kê khai trong hồ sơ chuyển nhượng giữa ông Biên, bà Tình với ông Hương. Nhưng do nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi quyền sử dụng đất không ghi tài sản trên đất và thực tế phần diện tích nhà cấp 4 cũng đã cũ và không có giá trị sử dụng nên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi tài sản trên đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2019/ DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh đã quyết định:

1- Chấp nhận đơn khởi kiện về việc “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất” giữa bà Lê Thu H, anh Nguyễn Bá Hoàng Anh, anh Nguyễn Bá Khánh Vinh với ông Đinh Xuân B và bà Nguyễn Thị Tình.

2- Xác định diện tích 65m² đất (thực tế 66m²) tại thửa đất số 23a tờ bản đồ số 56 có địa chỉ tại thôn Trung Oai, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội đã được UBND huyện Đông Anh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 636144 mang tên ông Nguyễn Bá Thế thuộc quyền sử dụng đất của bà Lê Thu H, anh Nguyễn Bá Hoàng Anh và anh Nguyễn Bá Khánh Vinh, theo văn bản khai nhận di sản thừa kế số 802.2015/KNDSTK lập tại Văn phòng Công chứng Cầu Giấy ngày 23/6/2015.

3- Buộc ông Đinh Xuân B và bà Nguyễn Thị Tình phải bàn giao phần diện tích đất 65m² (thực tế là 66m²) được giới hạn bởi các điểm A,5,4,22,21,A (có sơ đồ kèm theo) cho bà Lê Thu H và anh Nguyễn Bá Hoàng Anh và anh Nguyễn Bá Khánh Vinh.

Ngoài ra Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự .

Không đồng ý, ông Đinh Xuân B kháng cáo toàn bộ Bản án. Ông Biên đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử lại toàn bộ vụ án, ra quyết định huỷ Bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự đã thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án

Luật sư Lê Thị Như Hương bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Đinh Xuân Lục đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự thoả thuận của các đương sự.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.
- Về nội dung, đại diện Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên tòa.

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 tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Về tố tụng, ông Đinh Xuân B nộp đơn kháng cáo trong hạn luật định là hợp lệ.

Về nội dung, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Thửa đất số 23a tờ bản đồ số 56 tại thôn Trung Oai, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội có nguồn gốc của ông cha để lại; ngày 10/9/2004, UBND huyện Đông Anh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 244784, mang tên hộ gia đình ông Đinh Xuân B với tổng diện tích là 211m².

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, đất ao, đất vườn liền kề và tài sản trên đất số 1600/HĐ-CN ngày 03/11/2004 giữa bên chuyển nhượng là ông Đinh Xuân B và vợ là bà Nguyễn Thị Tình, bên nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Văn Hương; diện tích đất chuyển nhượng là 65m² trong tổng diện tích 211m² đất ở của thửa đất số 23a tờ bản đồ số 56 tại thôn Trung Oai, xã Tiên Dương. Ngày 12/01/2005, UBND huyện Đông Anh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 419393 mang tên ông Đỗ Văn Hương với diện tích là 65m².

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, đất ao, đất vườn liền kề và tài sản trên đất số 254/HĐ-CN ngày 28/5/2006, giữa bên chuyển nhượng là ông Đỗ Văn Hương bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Bá Thế; diện tích đất chuyển nhượng là 65m² đất ở của thửa đất số 23a tờ bản đồ số 56 tại thôn Trung Oai, xã Tiên Dương có xác nhận của Trưởng phòng Tài nguyên môi trường huyện Đông Anh và Chủ tịch UBND huyện Đông Anh ngày 07 và 08/6/2006. Ngày 12/6/2006, UBND huyện Đông Anh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 636144 mang tên ông Nguyễn Bá Thế.

Ngày 13/4/2015, ông Nguyễn Bá Thế chết; vợ ông Thế là bà Lê Thu H cùng hai con trai ông Thế là Nguyễn Bá Hoàng Anh và Nguyễn Bá Vinh Khánh đã hoàn thành việc kê khai phân di sản thừa kế của ông Nguyễn Bá Thế và được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Đông Anh xác nhận ngày 11/4/2017.

Quá trình giải quyết vụ án ngày 03/7/2020, tại phiên toà phúc thẩm, các bên đương sự đã đạt được sự thoả thuận, cụ thể như sau:

Ông Đinh Xuân B, bà Nguyễn Thị Tình nhận chuyển nhượng lại (chúc lại) diện tích đất là 65m² thửa đất số 23a tờ bản đồ số 56 tại thôn Trung Oai, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh từ bà Lê Thu H cùng hai con trai là Nguyễn Bá Hoàng Anh và Nguyễn Bá Vinh Khánh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE

636144 ngày 12/6/2006 của UBND huyện Đông Anh cấp đứng tên ông Nguyễn Bá Thế với giá trị là 850.000.000 đồng.

Ngày 03/7/2020, ông Đinh Xuân B, bà Nguyễn Thị Tình đã giao và bà Lê Thu H cùng anh Nguyễn Bá Hoàng Anh và anh Nguyễn Bá Vinh Khánh đã nhận 850.000.000đ (tám trăm năm mươi triệu đồng).

Ngày 03/7/2020, bà Lê Thu H đã giao, ông Đinh Xuân B, bà Nguyễn Thị Tình đã nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 636144 ngày 12/6/2006 của UBND huyện Đông Anh cấp đứng tên ông Nguyễn Bá Thế.

Xét thấy, tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự đã thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Thoả thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, cần sửa Bản án dân sự sơ thẩm để công nhận sự thoả thuận của các đương sự.

Án phí sơ thẩm: Ông Đinh Xuân B, bà Nguyễn Thị Tình được miễn án phí dân sự sơ thẩm vì là người cao tuổi theo quy định.

Án phí phúc thẩm: Do sửa án nên ông Đinh Xuân B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 148, khoản 2 Điều 227, Điều 266, 271, 273, 278, 280, 300 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 105, 106, 107 của Luật đất đai năm 2003; Điều 121, 122, 256, 692, 697, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Xử:

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2019/ DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, cụ thể như sau:

1. Công nhận sự thoả thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

Ông Đinh Xuân B, bà Nguyễn Thị Tình nhận chuyển nhượng lại (chuộc lại) diện tích đất là 65m² của thửa đất số 23a tờ bản đồ số 56 tại thôn Trung Oai, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội từ bà Lê Thu H cùng hai con trai là anh Nguyễn Bá Hoàng Anh và anh Nguyễn Bá Vinh Khánh theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số AE 636144 ngày 12/6/2006 của UBND huyện Đông Anh cấp đứng tên ông Nguyễn Bá Thế với giá trị là 850.000.000 đồng.

2. Công nhận tại phiên toà ngày 03/7/2020:

Ông Đinh Xuân B, bà Nguyễn Thị Tình đã giao; bà Lê Thu H cùng anh Nguyễn Bá Hoàng Anh và anh Nguyễn Bá Vinh Khánh đã nhận 850.000.000đ *(tám trăm năm mươi triệu đồng)*.

Bà Lê Thu H đã giao; ông Đinh Xuân B, bà Nguyễn Thị Tình đã nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 636144 ngày 12/6/2006 của UBND huyện Đông Anh cấp đứng tên ông Nguyễn Bá Thế.

3. Ông Đinh Xuân B, bà Nguyễn Thị Tình có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và theo Bản án này.

4. Án phí:

*Án phí sơ thẩm: Ông Đinh Xuân B, bà Nguyễn Thị Tình được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả bà Lê Thu H, anh Nguyễn Bá Hoàng Anh số tiền tạm ứng án phí đã nộp mỗi người là 300.000 đồng *(ba trăm ngàn đồng)* theo Biên lai thu số AB/2015/0575 và AB/2015/0576 ngày 11/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

* Án phí phúc thẩm: Ông Đinh Xuân B không phải chi án phí dân sự phúc thẩm.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND huyện Đông Anh;
- Chi cục THADS huyện Đông Anh;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Vũ Viết Văn