

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 21/2021/DS-PT

Ngày: 29-6-2021

"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy nội dung xác nhận trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Hiệu.

Các Thẩm phán: Bà Đoàn Thị Hương Nhu và bà Phạm Thị Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham dự phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tường - Kiểm sát viên Tr cấp.

Ngày 29 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 60/2020/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2020 về tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy nội dung xác nhận trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10/2021/QĐXX-PT ngày 23 tháng 4 năm 2021, các Quyết định hoãn phiên tòa và Thông báo mở lại phiên tòa, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Phạm Quang Tr, sinh năm 1970

Địa chỉ: Số 64, đường Tô Ngọc V, Khu 12, phường HT, thành phố H, tỉnh Hải Dương; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Vũ Thị H1 và Luật sư Tạ Gia L1 - Luật sư cộng tác thuộc Công ty luật TNHH QH và cộng sự, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Huy L, sinh năm 1955 và bà Nguyễn Thị Kh, sinh năm 1956

Địa chỉ: Thôn Th, xã NH, huyện N, tỉnh Hải Dương (bà Kh ủy quyền cho ông L tham gia tố tụng); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Nguyễn Huy L: Luật sư Phạm Quang V - Công ty luật TNHH MTV QV, Đoàn luật sư tỉnh Hải Dương; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Lê Văn H2, sinh năm 1983

Địa chỉ: Số 220, đường Trần Hưng Đ, khu L, thị trấn NS, huyện N, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

3.2. Anh Nguyễn Tiến Tr1, sinh năm 1973

Địa chỉ: Số 34, phố Đinh Văn T, Khu 9, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

3.3. Anh Trần Tiên Ph, sinh năm 1974

Địa chỉ: Khu 11, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

3.4. Phòng công chứng A

Địa chỉ: Số 12 đường Đ, khu dân cư Th, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị D-Trưởng phòng; vắng mặt

3.5. Văn phòng công chứng B

Địa chỉ: Số 19, đường Trần Hưng Đạo, thị trấn Nam Sách, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương

Người đại diện theo pháp luật: Ông Định Thọ H3 - Trưởng văn phòng; vắng mặt.

3.6. Văn phòng công chứng TĐ

Địa chỉ: Số 38 đường Trần Bình Tr, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Anh T- Trưởng văn phòng; vắng mặt.

3.7. Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Hải Dương

Địa chỉ: Thị trấn NS, huyện N, tỉnh Hải Dương

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiến K, chức vụ: Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N; vắng mặt.

3.8. Anh Nguyễn Huy L2, sinh năm 1982

Địa chỉ: Thôn Th, xã NH, huyện N, tỉnh Hải Dương; có mặt.

3.9. Chị Nguyễn Thị Th1, sinh năm 1993

Địa chỉ: Thôn Th, xã NH, huyện N, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

3.10. Anh Nguyễn Huy Th2, sinh năm 1991

Địa chỉ: Thôn Th, xã NH, huyện N, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

3.11. Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1992

Địa chỉ: Thôn Th, xã NH, huyện N, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

4. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn Phạm Quang Tr.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Theo nguyên đơn Phạm Quang Tr trình bày

Ngày 10/12/2018 tại Văn phòng công chứng B, anh Tr và anh Nguyễn Tiến Tr1 (thông qua người đại diện theo ủy quyền là anh Trần Tiền Ph) ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất, theo đó anh Tr1 chuyển nhượng cho anh Tr quyền sử dụng thửa đất số 208 và 137 tờ bản đồ số 02, địa chỉ tại thôn Th, xã NH, huyện N, tỉnh Hải Dương thuộc quyền sử dụng của anh Tr1. Ngày 12/12/2018, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N đã xác nhận quyền sử dụng đất sang tên cho anh Tr tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số W054165 do UBND huyện N cấp ngày 25/12/2012. Nguồn gốc hai thửa đất nêu trên theo anh Tr được biết trước đây thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông L, bà Kh. Năm 2012 ông L, bà Kh chuyển nhượng cho anh Lê Văn H2, sau đó anh H2 chuyển nhượng cho anh Tr1, anh Tr1 chuyển nhượng lại cho anh Tr. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, anh Tr có đến xem hiện trạng đất thì thấy vợ chồng ông L, bà Kh đang trực tiếp sử dụng đất, trên đất có các tài sản như nhà ở, công trình phụ, tường bao, sân, cổng, cây trồng. Anh Ph nói với anh Tr là anh Tr1 cho vợ chồng ông L ở nhờ, các tài sản trên đất là của vợ chồng ông L. Do GCNQSDĐ không thể hiện tài sản trên đất nên anh Tr và anh Ph không thỏa thuận chuyển nhượng về tài sản trên đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, anh Tr đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông L dời đi để trả lại đất cho anh nhưng gia đình ông L không thực hiện. Anh Tr yêu cầu vợ chồng ông L phải trả anh quyền sử dụng hai thửa đất trên và đồng ý thanh toán cho vợ chồng ông L giá trị các tài sản trên đất bằng tiền. Theo GCNQSDĐ thì thửa đất số 208 có diện tích 715m², thửa số 137 có diện tích 120m², tổng bằng 825m², theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tổng diện tích của hai thửa là 774,2m², giảm 60,8m². UBND xã NH và các hộ giáp ranh xác định không có tranh chấp về mốc giới, ông L xác định trước đó có hiến một phần đất ở cạnh Tây để mở rộng đường xóm. Do đó, anh Tr yêu cầu Tòa án giải quyết về diện tích đất theo hiện trạng sử dụng là 774,2m².

Anh Tr không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông L về việc tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy nội dung xác nhận trang thứ 4 của GCNQSDĐ vì: Anh không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông L, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng và việc sang tên chủ sử dụng đất tại trang 4 của GCNQSDĐ được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N xác nhận là hợp pháp. Anh

Tr yêu cầu Tòa án áp dụng quy định của pháp luật về thời hiệu đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của ông L.

[2]. Theo bị đơn Nguyễn Huy L và Nguyễn Thị Kh trình bày

Vợ chồng ông bà là chủ sử dụng hợp pháp hai thửa đất số 208, 137 tờ bản đồ số 02, tại thôn Th, xã NH, huyện N, tỉnh Hải Dương, nguồn gốc đất là của ông cha để lại. Năm 2002 ông bà được cấp GCNQSDĐ. Khoảng tháng 10 hoặc tháng 12/2011, con trai ông bà là Nguyễn Huy L2 cần tiền để kinh doanh nên đã nhờ anh Lê Văn H2 vay tiền giúp, anh H2 nói sẽ vay giúp anh L2 200.000.000 đồng và yêu cầu phải có tài sản thế chấp, anh L2 nhờ ông bà ký hợp đồng thế chấp thửa đất số 208, 137, ông bà đồng ý. Buổi trưa ngày 13/01/2012, anh L2 gọi điện thoại cho ông nói “Bố mẹ ra Phòng công chứng A ở đường Trần Hưng Đ, thị trấn NS ký hợp đồng thế chấp vay tiền cho con”. Tại Phòng công chứng ông, bà không gặp anh L2, anh H2, mà chỉ có một nhân viên nữ của Phòng công chứng (ông bà không biết tên), nữ nhân viên đó yêu cầu ông bà đưa bìa đỏ gốc, chứng minh nhân dân của hai vợ chồng, sau đó đưa cho ông bà một tập văn bản đã soạn thảo sẵn và bảo ông bà ký vào văn bản, không đọc không giải thích văn bản. Ông bà không biết đó là văn bản gì, nhưng do tin tưởng anh H2 và nghĩ đó là hợp đồng thế chấp nên đã ký. Khoảng 01 năm sau (tức là vào năm 2013) có anh C làm việc tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh NS đến xem đất và thông báo với ông L, bà Kh là ông bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sang tên GCNQSDĐ cho anh H2, anh H2 đang thế chấp hai thửa đất tại Ngân hàng vay cả tiền gốc và lãi là 300.000.000 đồng. Anh C nói nếu ông bà trả tiền cho Ngân hàng, thì Ngân hàng sẽ trả lại sổ đỏ cho gia đình, ông L, bà Kh đã đi tìm gặp anh H2 nhưng không gặp được. Khoảng một vài tháng sau thì anh C lại đến và nói anh H2 vay thêm tiền thành 550.000.000 đồng, nếu gia đình ông lo trả tiền thì sẽ được trả sổ đỏ. Ông không hiểu rõ sự việc như thế nào, nghĩ rằng mình không nhận tiền từ anh H2 nên không phải chịu trách nhiệm gì, ông bà không trình báo các cơ quan chức năng, cũng không đi tìm gặp anh H2 nữa. Một thời gian sau anh Tr đến nhà ông nói là đã mua lại đất, yêu cầu ông trả cho anh Tr 1.000.000.000 đồng thì anh Tr trả lại đất, ông không bán đất nên không đồng ý với yêu cầu của anh Tr.

Ông L và bà Kh cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và anh H2 là vô hiệu vì ông bà đã bị lừa dối khi ký hợp đồng, ông bà không đọc văn bản và nghĩ rằng ký hợp đồng thế chấp đất, mặt khác trên đất có nhà ở kiên cố và rất nhiều tài sản, cây cối nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thỏa thuận gì về các tài sản này. Do hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông bà và anh H2 là vô hiệu nên tất cả các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền ký kết sau đó đều vô hiệu. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên việc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất UBND huyện N xác nhận sang tên quyền sử dụng đất cho anh H2, cho anh Tr1 và cho anh Tr tại trang 4 của GCNQSDĐ là không đúng pháp luật. Các con của ông bà là vợ chồng anh Nguyễn Huy L2, chị Nguyễn Thị Th1 và vợ chồng anh Nguyễn Huy Th2 chị Nguyễn Thị H1 ở

cùng với ông bà trên hai thửa đất đó. Quá trình chung sống vợ chồng anh L2, vợ chồng anh Th2 có đưa tiền cho ông bà, số tiền đó ông bà vừa sử dụng chi tiêu sinh hoạt và vừa sử dụng để cải tạo, sửa chữa nhà, các công trình trên đất và san lấp ao, còn cụ thể phần đóng góp của từng người ông bà không thể xác định được.

Vì vậy, ông L và bà Kh không đồng ý trả quyền sử dụng đất cho anh Tr và có đơn yêu cầu phản tố với các nội dung sau:

Yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng sau đây vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2012 giữa vợ chồng ông với anh Lê Văn H2 (số công chứng 235, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng A); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 30/9/2016 giữa anh Lê Văn H2 với anh Nguyễn Tiến Tr1 (số công chứng 1156, quyền số 02/2016TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/10/2020 tại Văn phòng công chứng B); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2018 giữa anh Nguyễn Tiến Tr1 với anh Phạm Quang Tr (số công chứng 1542, quyền số 02/2018TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng B); Hợp đồng ủy quyền ngày 26/12/2017 giữa anh Nguyễn Tiến Tr1 với anh Trần Tiền Ph (số công chứng ngày 4133, quyền số 09-2017 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng TĐ) và đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Yêu cầu Tòa án hủy nội dung xác nhận sang tên chủ sử dụng đất cho anh Lê Văn H2 ngày 05/6/2012; sang tên chủ sử dụng đất cho anh Nguyễn Tiến Tr1 ngày 26/10/2016; sang tên chủ sử dụng đất cho anh Phạm Quang Tr ngày 12/12/2018 tại trang 4 GCNQSDĐ số W054165 do UBND huyện N cấp ngày 25/12/2002 đối với hai thửa đất đang có tranh chấp.

[3]. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Văn H2 trình bày

Ngày 13/01/2012, tại Phòng công chứng A (địa chỉ văn phòng tại đường Trần Hưng Đ, thị trấn NS, huyện N, tỉnh Hải Dương), anh và vợ chồng ông L, bà Kh đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, anh nhận chuyển nhượng thửa đất số 208 và 137 của ông L, bà Kh với giá 200.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng, anh H2 và vợ chồng ông L đã tự đọc, kiểm tra hợp đồng sau đó ký nhận, lăn tay điểm chỉ trước mặt công chứng viên. Các nội dung đã ghi trong hợp đồng là đúng ý chí của các bên. Sau khi nhận chuyển nhượng đất do chưa có nhu cầu ở, vợ chồng ông L đề nghị anh cho vợ chồng ông L ở nhờ trên đất để thu xếp chỗ ở mới, khi nào thu xếp được sẽ rời khỏi thửa đất, anh đồng ý. Ngày 05/6/2012, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N đã xác nhận nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 208, 137 tờ bản đồ số 02 sang cho anh H2 tại trang 04 GCNQSDĐ. Sau đó, do cần vốn làm ăn nên anh H2 đã thế chấp thửa đất số 208, 137 để vay tiền Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - phòng giao dịch NS. Tháng 4/2013 anh H2 bị tai nạn phải điều trị tại bệnh viện nên không có khả năng trả được tiền cho Ngân hàng. Anh C là cán bộ Ngân hàng nói anh bán 2 thửa đất đó lấy tiền trả toán khoản vay tại Ngân hàng, anh nhất trí, thủ tục bán đất do anh C làm giúp. Anh

H2 xác định chữ ký, chữ viết và điểm chỉ của bên chuyển nhượng tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 04/10/2016, số công chứng 1156 tại Văn phòng công chứng B, đúng là chữ ký, chữ viết và điểm chỉ của anh. Theo đó, anh H2 đã chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất trên cho anh Nguyễn Tiến Tr1. Đến nay ông L yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và vợ chồng ông L là vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần nội dung sang tên chủ sử dụng từ ông L, bà Kh cho anh tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh không đồng ý. Từ trước đến nay anh H2 vẫn cư trú ở khu La Xuyên, thị trấn Nam Sách, việc mua bán đất từ năm 2012 nếu ông L có ý kiến gì phản đối việc bán đất cho anh hoặc bị anh lừa dối tại sao ông L lại không đến gặp anh hoặc trình báo các cơ quan chức năng. Kh anh mua đất của vợ chồng ông L, anh có đến xem đất thì thấy có tài sản trên đất như 1 ngôi nhà mái bằng, 1 nhà ngang (bếp), cây cối, chuồng chăn nuôi trên đất nhưng khi thỏa thuận mua bán thì không nói gì về tài sản trên đất vì trong bì đỏ không thể hiện tài sản trên đất. Quan điểm của anh là anh mua toàn bộ đất tức là có cả tài sản trên nhưng do trong bì đỏ không thể hiện tài sản nên trong hợp đồng không ghi nội dung về tài sản. Thời điểm anh mua đất, thửa đất 137 vẫn là ao chưa được san lấp. Quá trình ở trên đất vợ chồng ông L xây dựng thêm tài sản, san lấp ao như thế nào anh không rõ, anh chưa ở trên thửa đất và không xây dựng tài sản gì trên đất.

[4]. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên Nguyễn Tiến Tr1 trình bày

Ngày 30/9/2016, anh Tr1 và anh H2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 208, 137 tờ bản đồ 02, diện tích 835m²; giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Tại thời điểm đó anh H2 vẫn đang thế chấp 2 thửa đất tại Ngân hàng (cụ thể Ngân hàng nào đến nay anh không nhớ rõ), nên chưa hoàn thiện được thủ tục chuyển nhượng, đến Kh anh H2 giải chấp toàn bộ khoản vay thì ngày 04/10/2016 anh mới đề nghị Văn phòng công chứng B công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do không muốn sửa ngày trong hợp đồng nên anh đã có văn bản đề nghị Văn phòng công chứng đính chính thông tin trong hợp đồng thành ngày 04/10/2016. Sau đó anh đã nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N để sang tên GCNQSDĐ. Ngày 26/10/2016, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N đã xác nhận nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh tại trang 4 GCNQSDĐ. Trước khi ký hợp đồng anh có đi xem đất nhưng đi vào buổi tối nên không để ý cụ thể các công trình trên đất, anh thấy có nhà ở, cây cối, sân vườn và gia đình ông L, bà Kh đang ở trên đất, anh H2 nói đó là chủ đất cũ, anh H2 cho họ ở nhờ. Sau đó do không có nhu cầu ở nên anh vẫn chưa yêu cầu gia đình ông L dời khỏi thửa đất. Ngày 26/12/2017 tại Văn phòng công chứng TĐ anh và anh Trần Tiên Ph đã ký hợp đồng ủy quyền, theo đó anh ủy quyền cho anh Ph được toàn quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nói trên, thời hạn ủy quyền là 5 năm. Ngày 10/12/2018 anh Ph ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Phạm Quang Tr, sau đó anh Ph trao đổi lại và chuyển tiền cho anh. Vợ anh không có liên quan gì đến hai thửa đất đó vì đã có văn bản xác nhận đó là tài sản riêng của anh. Do công

việc bạn nên đề nghị Tòa án cho anh được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc và vắng mặt tại phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải và vắng mặt tại phiên tòa.

[5]. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Tiên Ph trình bày

Năm 2017, anh Tr1 ký văn bản ủy quyền tại Văn phòng công chứng TĐ cho anh được thay mặt anh Tr1 quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, thế chấp cho thuê và thực hiện các quyền nghĩa vụ đối với hai thửa đất số 208, 137 tờ bản đồ 02 tại thôn Th, xã NH, huyện N. Tại thời điểm anh nhận ủy quyền anh thấy trên đất có một số tài sản và công trình xây dựng của ông L, bà Kh. Do anh và anh Tr1 không có nhu cầu ở đó nên vẫn cho ông L, bà Kh ở nhờ. Đến năm 2018, anh Tr1 muốn bán thửa đất đó nên anh Ph và anh Tr đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất nói trên tại Văn phòng công chứng B. Sau đó anh Tr đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N xác nhận sang tên chủ sử dụng. Anh Tr đã thanh toán đầy đủ các nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng đất cho anh Tr1. Do điều kiện công việc nên đề nghị Tòa án cho anh vắng mặt trong quá trình tố tụng tại Tòa án.

[6]. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Huy L2 trình bày

Anh là con trai của ông L, bà Kh. Ông L, bà Kh là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 208 và 137. Khoảng năm 2010 anh L2 mở công ty kinh doanh cọc bê tông đúc sẵn. Do cần vốn làm ăn, anh nhiều lần vay tiền của anh H2, các khoản vay đó đều là vay nóng, vay xong lại trả ngay nên không viết giấy tờ. Cuối năm 2011, anh hỏi vay anh H2 số tiền 200.0000.000 đồng, anh H2 yêu cầu phải có tài sản thế chấp. Do anh không có tài sản nên đã nhờ ông L, bà Kh thế chấp đất cho anh H2. Anh H2 gọi điện bảo anh đưa bố mẹ đến Phòng công chứng để ký hợp đồng thế chấp. Lúc đó anh đang làm việc tại công trường không về được nên đã gọi điện cho ông L, bà Kh bảo họ cầm sổ đỏ gốc ra phòng công chứng ở thị trấn Nam Sách ký hợp đồng thế chấp, bố mẹ anh đã ra đó, còn anh không biết họ đã ký giấy tờ gì. Một thời gian sau có anh C ở Ngân hàng đã đến gia đình anh nói chuyện là thửa đất của bố mẹ anh đã chuyển nhượng cho anh H2, anh H2 đã thế chấp cho Ngân hàng khoản vay gốc là 300.000.000 đồng, gia đình anh phải thu xếp trả số tiền trên nếu không Ngân hàng sẽ xử lý đất để thu hồi nợ. Anh đã nhiều lần liên lạc tìm gặp H2 để giải quyết nhưng đều không gặp được. Sau đó do bận công việc nên anh không tìm gặp anh H2 nữa và cũng không trình báo các cơ quan chức năng. Anh H2 ký hợp đồng bán lại thửa đất đó cho người khác như thế nào gia đình anh không biết cho đến Kh anh Tr đến gặp bố anh để đòi đất. Đối với các khoản tiền anh nợ anh H2, giữa anh và anh H2 đã tự giải quyết xong nên không yêu cầu Tòa án giải quyết. Việc bố mẹ anh ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh H2 là do bị lừa dối nên đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bố mẹ anh. Từ năm 2004 anh học xong đại học đi làm thu nhập đưa cho bố mẹ giữ, tháng 10/2015 anh kết hôn với chị Nguyễn Thị Th1, vợ chồng anh ở chung với bố mẹ anh, thu nhập của 2 vợ chồng cũng đưa bố mẹ giữ, bố mẹ anh sử dụng số tiền đó để vừa chi tiêu sinh hoạt trong gia đình

vừa sử dụng để sửa chữa, cải tạo nhà, san lấp ao, cụ thể mức đóng góp của anh, của vợ anh là bao nhiêu anh không xác định được.

[7]. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Huy Th2, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị Th1 trình bày

Hiện nay các anh chị đang ở nhờ nhà đất của bố mẹ là ông L, bà Kh. Cả gia đình gồm 3 cặp vợ chồng vẫn ở trên đất từ trước đến nay ngoài ra không có chỗ ở nào khác. Anh chị xác định quá trình chung sống có đưa tiền cho ông L, bà Kh, ông L bà Kh sử dụng số tiền đó vừa để chi tiêu sinh hoạt chung cho gia đình vừa để sử dụng vào sửa chữa nhà, xây dựng thêm các công trình trên đất, san lấp ao, cụ thể phần đóng góp của từng người đối với từng công trình không thể xác định được.

[8]. Đại diện theo pháp luật của Phòng công chứng A trình bày

Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông L, bà Kh với anh H2 (số công chứng 235, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐDG) ngày 13/01/2012 đảm bảo đúng quy định của pháp luật về công chứng. Do vậy, Phòng công chứng A không chấp nhận yêu cầu của ông L về việc đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 235, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐDG ngày 13/01/2012 do công chứng viên Nguyễn Văn L3 công chứng là vô hiệu. Phòng công chứng A đề nghị được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

[9]. Đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng B trình bày

Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2016 giữa anh H2 và anh Tr1 (số công chứng 1156, quyền số 02/2016 TP/CC-SCC/HĐGD) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2018 giữa anh Tr1 (người đại diện theo ủy quyền là anh Ph) và anh Tr (số công chứng 1542, quyền số 02/2018 TP/CC-SCC/HĐGD) được Văn phòng công chứng B thực hiện việc công chứng theo đúng quy định Luật Công chứng. Ông L yêu cầu tuyên bố 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là vô hiệu vì cho rằng ông L bị lừa dối ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H2, hợp đồng đó được công chứng tại Phòng công chứng A. Như vậy nếu có các lý do khách quan khác dẫn đến 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng B vô hiệu đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và việc hợp đồng bị vô hiệu không do lỗi của Văn phòng công chứng B. Văn phòng công chứng B đề nghị được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

[10]. Đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng TĐ trình bày

Việc công chứng Hợp đồng ủy quyền ngày 26/12/2017 giữa anh Tr1 và anh Ph được thực hiện theo đúng quy định của Luật Công chứng năm 2014 và đề nghị được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

[11]. Đại diện hợp pháp của UBND huyện N trình bày

Ngày 25/12/2002, UBND huyện N đã cấp GCNQSDĐ số W054156 cho ông L, tại thửa đất số 208, tờ bản đồ số 02, diện tích 715 m^2 , trong đó: đất ở là 300 m^2 , đất trồng cây lâu năm là 415 m^2 và tại thửa đất số 137, tờ bản đồ số 02, diện tích 120 m^2 đất nuôi trồng thủy sản. Căn cứ vào các tài liệu lưu trữ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N, xác định: Ngày 13/01/2012, ông L và vợ là bà Kh đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên cho anh H2, Hợp đồng chuyển nhượng được Phòng công chứng A công chứng cùng ngày. Sau khi thực hiện nghĩa vụ thuế theo quy định, ngày 05/6/2012 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N đã ký xác nhận thay đổi tên chủ sử dụng đất cho anh H2 tại trang 4 của GCNQSDĐ đã cấp năm 2002. Ngày 04/10/2016, anh H2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên cho anh Tr1, Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng B công chứng cùng ngày. Sau khi thực hiện nghĩa vụ thuế theo quy định, ngày 26/10/2016 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N đã ký xác nhận chuyển tên chủ sử dụng đất cho anh Tr1 tại trang 4 của GCNQSDĐ đã cấp năm 2002. Ngày 10/12/2018, anh Tr1 (người đại diện theo ủy quyền là anh Ph) đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên cho anh Tr, Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng B công chứng cùng ngày. Sau khi thực hiện nghĩa vụ thuế theo quy định, ngày 12/12/2018 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N đã ký xác nhận chuyển tên chủ sử dụng đất cho anh Tr tại trang 4 của GCNQSDĐ đã cấp năm 2002. Như vậy, việc chuyển quyền sử dụng đất của các cá nhân có liên quan đối với 2 thửa đất nêu trên đều được thực hiện đảm bảo đúng trình tự và quy định của pháp luật, ông L đề nghị Tòa án hủy phần xác nhận sang tên quyền sử dụng đất tại trang 4 GCNQSDĐ số W054156 cấp ngày 25/12/2002 là không có căn cứ.

[12]. Kết quả xác minh tại thôn Th và UBND xã NH

Nguồn gốc thửa đất số 208, 137 tờ bản đồ số 02: Theo tờ bản đồ 299 là thửa 180 diện tích 312 m^2 và một phần của thửa 76 sử dụng chung tổng diện tích của thửa 76 là 972 m^2 , đều thuộc tờ bản đồ số 03. Hiện UBND xã NH không còn lưu giữ được hồ sơ 299. Theo bản đồ năm 1993 (tờ bản đồ số 02), thửa 208 diện tích 715 m^2 , thửa 177 diện tích 120 m^2 . Hiện UBND xã NH không còn lưu giữ sổ mục kê 1993. Theo sổ theo dõi danh sách các hộ được cấp GCNQSDĐ ở đợt 2 lập ngày 25/11/2002 tại trang 5 số thứ tự 483 ghi hộ ông Nguyễn Huy L được cấp GCNQSDĐ thửa 208 diện tích 715 m^2 (trong đó 300 m^2 đất ở, 200 m^2 đất trồng cây lâu năm thời hạn sử dụng 2043, 215 m^2 đất trồng cây lâu năm thời hạn sử dụng lâu dài); thửa 137 diện tích 120 m^2 đất nuôi trồng thủy sản, theo GCNQSDĐ số W054165 cấp ngày 25/12/2002, số vào sổ 483/QSDĐ/1255 chủ sử dụng ông L, bà Kh. Việc ông L bà Kh chuyển nhượng đất cho người khác không thông qua UBND xã NH, nên UBND xã không nắm rõ. Theo kết quả xem xét thẩm định của Tòa án diện tích hai thửa đất hiện nay là $774,2\text{ m}^2$, thửa 137 đã được san lấp, như vậy diện tích của hai thửa đất theo hiện trạng giảm $60,8\text{ m}^2$, lý do giảm là do sai số đo đạc, ngoài ra còn do gia đình ông L đã hiến một phần đất để làm đường nằm ở cạnh Tây và phần môt giới giáp đất của gia

đình bà L4 có việc tự điều chỉnh lại mốc giới nhưng giữa hai gia đình không có tranh chấp, đã xây dựng tường bao kiên cố. Theo hồ sơ địa chính từ trước đến nay và theo GCNQSDĐ đối với thửa 208 không thể hiện vị trí các loại đất nên không thể xác định vị trí các loại đất trên thực địa, xác định phần diện tích đất bị giảm 60,8m² là đất trồng cây lâu năm. Từ trước đến nay vợ chồng ông L vẫn ở trên thửa đất chưa giao đất cho ai. Hiện nay các con của ông L bà Kh là vợ chồng anh Nguyễn Huy L2, vợ chồng anh Nguyễn Huy Th2 cùng ở trên đất, gia đình ông L không có chỗ ở nào khác.

[13]. Lời khai những người làm chứng

[13.1]. Ông Lê Văn L5, bà Lê Thị Th3 trình bày: Ông bà là bố mẹ đẻ anh H2. Trước khi anh H2 kết hôn thì ở chung với ông bà, Sau khi kết hôn năm 2017 thì ra ở riêng nhưng vẫn ở khu LX, thị trấn NS, chưa bao giờ thay đổi nơi cư trú. Việc anh H2 mua đất của gia đình ông L như thế nào ông bà không biết nhưng chưa bao giờ ông bà gặp ông L hay những người trong gia đình ông L và chưa bao giờ thấy có ai đến nhà tìm gặp anh H2 về chuyện đất cát anh H2 mua của gia đình ông L.

[13.2]. Chị Vũ Thị Bích H3 trình bày: Chị là vợ của anh H2, chị và anh H2 kết hôn năm 2017, vợ chồng chị vẫn cư trú ở khu LX nhưng chưa bao giờ chị thấy ông L và người nhà ông L đến tìm gặp anh H2, chị không biết họ là ai.

[13.3]. Anh Lê Quý C trình bày: Khoảng năm 2012 anh H2 có ký hợp đồng tín dụng vay tiền của Ngân hàng BIDV Chi nhánh Hải Dương - Phòng giao dịch NS và thế chấp 2 thửa đất tại thôn Th, xã NH, huyện N và anh được giao phụ trách hợp đồng của anh H2. Đến năm 2013 anh H2 không trả được tiền cho Ngân hàng nên anh có đến kiểm tra tài sản thế chấp là hai thửa đất nói trên, tại đó anh gặp ông L, anh có nói với ông L là hai thửa đất đó là tài sản của anh H2, sổ đỏ đứng tên anh H2 và anh H2 đang thế chấp đất tại Ngân hàng, ông L không nói gì. Sau đó anh H2 không trả được tiền anh động viên anh H2 tự bán tài sản thế chấp để trả nợ, anh Tr1 có nhu cầu mua đất nên anh đã giới thiệu cho anh H2, nội dung mua bán, giao dịch là do anh H2, anh Tr1 thực hiện.

[13.4]. Anh Trần Văn D trình bày: Tháng 7/2018 ông L thuê anh san lấp ao của gia đình ông L. Về khối lượng san lấp anh không nhớ rõ vì khi nhận công việc anh và ông L thỏa thuận khoán gọn tiền vật tư và công san lấp là 153.000.000đồng. Sau khi hoàn thành công việc ông L, bà Kh xin nên anh bớt cho ông L 3.000.000đồng còn phải thanh toán 150.000.000đồng, ông L đã thanh toán đủ số tiền đó cho anh.

[14]. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản

Thửa đất số 173 đã được san lấp nên không còn điểm mốc, tổng diện tích của hai thửa đất 208, 137 là 774,2m². Giá đất ở là 2.500.000đồng/01m², giá trị đất trồng cây lâu năm là 80.000đồng/01m², giá trị đất nuôi trồng thủy sản ngọt là 75.000đồng/01m². Tổng giá trị tài sản, cây trồng trên đất = 471.726.800đồng. Giá san lấp, cải tạo đất nuôi trồng thủy sản là 100.000đồng/01m³.

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh Tr đề xuất 2 phương án giải quyết tranh chấp: thứ nhất gia đình ông L giao trả đất cho anh, anh sẽ trả cho gia đình ông L tiền giá trị các tài sản trên đất theo như giá mà hội đồng định giá đã xác định; thứ hai anh Tr chấp nhận cho ông L nhận đất vì gia đình ông L không có chỗ ở nào khác nhưng ông L phải trả cho anh tiền giá trị đất theo giá giao dịch trên thị trường.

[15]. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 30/9/2020, Tòa án nhân dân huyện Nam Sách quyết định:

Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2012 giữa ông Nguyễn Huy L, bà Nguyễn Thị Kh với anh Lê Văn H2 (số công chứng 235, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐDG - Phòng công chứng A).

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với các hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2016 giữa anh Lê Văn H2 với anh Nguyễn Tiến Tr1, số công chứng 1156, quyền số 02/2016 TP/CC-SCC/HĐGD, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2018 giữa anh Nguyễn Tiến Tr1 với anh Phạm Quang Tr, số công chứng 1542, quyền số 02/2018TP/CC-SCC/HĐGD đều tại Văn phòng công chứng B; Hợp đồng ủy quyền ngày 26/12/2017 giữa anh Nguyễn Tiến Tr1 với anh Trần Tiền Ph, số công chứng ngày 4133, quyền số 09-2017 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng TĐ. Xác nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền đã nêu trên là hợp pháp.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Huy L về việc yêu cầu hủy phần xác nhận sang tên chủ sử dụng đất cho anh Lê Văn H2 ngày 05/6/2012; sang tên chủ sử dụng đất cho anh Nguyễn Tiến Tr1 ngày 26/10/2016; sang tên chủ sử dụng đất cho anh Phạm Quang Tr ngày 12/12/2018 tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W054165 cấp ngày 25/12/2002.

Chấp nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Huy L2, chị Nguyễn Thị Th1, anh Nguyễn Huy Th2, chị Nguyễn Thị H1 giao giá trị phần tài sản, công sức của anh chị đối với đất và tài sản trên đất cho ông L, bà Kh.

Buộc ông Nguyễn Huy L, bà Nguyễn Thị Kh phải trả cho anh Phạm Quang Tr giá trị của 774,2m² đất (trong đó đất ở 300m², đất trồng cây lâu năm 354.2m², đất nuôi trồng thủy sản 120m²) thuộc thửa 208, 137 tờ bản đồ 02 tại thôn Th, xã NH, huyện N, tỉnh Hải Dương = 787.336.000đồng.

Giao cho ông Nguyễn Huy L, bà Nguyễn Thị Kh được sử dụng 774,2m² đất, trong đó có: 300m² đất ở, 354.2m² đất trồng cây lâu năm, 120m² đất nuôi trồng thủy sản (đã được san lấp) thuộc thửa 208, 137 tờ bản đồ 02 tại thôn Th, xã NH, huyện N, tỉnh Hải Dương. Ông L, bà Kh được sở hữu các tài sản, cây trồng trên đất.

Ông L, bà Kh có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sử dụng đất và phải chấp hành đầy đủ quy định của Pháp luật trong quá trình sử dụng bất động sản được giao.

Anh Phạm Quang Tr phải trả cho ông L, bà Kh tiền công sức giữ gìn, tôn tạo quyền sử dụng đất bằng 157.473.200đồng. Đối trừ với số tiền giá trị đất ông L, bà Kh phải trả cho anh Tr; Ông L, bà Kh còn phải trả cho anh Tr 629.862.800đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản; lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 13/10/2020, anh Tr kháng cáo bản án sơ thẩm với các nội dung: Không đồng ý với kết quả định giá tài sản do cấp sơ thẩm thực hiện; không đồng ý giao cho ông L, bà Kh sử dụng toàn bộ hai thửa đất đang tranh chấp và không đồng ý trả ông L, bà Kh tiền công sức tôn tạo, trông nom, giữ gìn quyền sử dụng đất.

Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm anh Tr rút nội dung kháng cáo về kết quả định giá tài sản và trình bày trường hợp gia đình ông L không có chỗ ở nào khác thì anh Tr đồng ý giao cho ông L, bà Kh sử dụng 15m² đất phần có nhà ở, ông L, bà Kh phải trả anh Tr giá trị quyền sử dụng đất. Diện tích đất còn lại anh Tr yêu cầu được sử dụng và sẽ trả cho ông L, bà Kh giá trị tài sản trên đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo như nêu trên. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Ông L đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết giao cho vợ chồng ông L sử dụng toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp, ông L, bà Kh tự nguyện trả cho anh Tr giá trị quyền sử dụng đất là 950.000.000 đồng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của anh Tr, sửa bản án sơ thẩm theo hướng giao toàn bộ quyền sử dụng đất đang tranh chấp cho anh Tr sử dụng, không buộc anh Tr phải trả ông L, bà Kh tiền công sức bảo vệ đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Anh Lê Văn H2, anh Nguyễn Tiến Tr1, anh Trần Tiên Ph, Phòng công chứng A, Văn phòng công chứng B, Văn phòng công chứng TĐ, UBND huyện Nam Sách có đề nghị được vắng mặt; chị Nguyễn Thị Th1, chị Nguyễn Thị H1 và anh Nguyễn Huy Th2 không kháng cáo đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền giải quyết: Ngày 31/3/2020, bị đơn Nguyễn Huy L có đơn yêu cầu hủy phần nội dung xác nhận những thay đổi Sau khi cấp GCNQSDĐ tại GCNQSDĐ số W054165 ngày 25/12/2002. Xét thấy nội dung xác nhận những thay đổi Sau khi cấp GCNQSDĐ tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W054165 ngày 25/12/2002 mang tên anh Lê Văn H2, mang tên anh Nguyễn Tiến Tr1, mang tên anh Phạm Quang Tr do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N thực hiện chỉ có tính chất xác nhận thay đổi vào giấy chứng nhận đã cấp chứ không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt theo khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính. Tòa án nhân dân huyện Nam Sách thụ lý giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[2]. Về nội dung

[2.1]. Nguồn gốc thửa đất số 208 và 137 tờ bản đồ số 02 tại thôn Th, xã NH, huyện N, tỉnh Hải Dương do ông cha để lại cho vợ chồng ông L và bà Kh, được UBND huyện Nam Sách cấp GCNQSDĐ số W054165 ngày 25/12/2002. Ngày 13/01/2012, ông L, bà Kh đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất trên cho anh H2. Hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng A, số công chứng 235, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐDG. Ngày 05/6/2012 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N xác nhận việc chuyển nhượng trên tại trang 4 GCNQSDĐ số W054165 phần những thay đổi sau khi cấp GCNQSDĐ. Ông L, bà Kh thừa nhận chữ ký, điểm chỉ của mình trong hợp đồng. Việc ông L, bà Kh cho rằng bị lừa dối để ký hợp đồng chuyển nhượng không đúng ý chí của mình nhưng không có căn cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận. Ngày 04/10/2016, anh H2 ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên cho anh Tr1. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng B số công chứng 1156, quyền số 02/2016TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 26/10/2012 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N xác nhận việc chuyển nhượng trên tại trang 4 GCNQSDĐ số W054165 phần những thay đổi Sau khi cấp GCNQSDĐ. Ngày 26/12/2017 anh Tr1 ký hợp đồng ủy quyền cho anh Ph được toàn quyền thay anh Tr1 quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nói trên, thời hạn ủy quyền là 5 năm. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng TĐ, số công chứng 4133, quyền số 09-2017 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 10/12/2018 anh Tr1 (thông qua người đại diện theo ủy quyền là anh Ph) ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng hai thửa đất trên cho anh Tr. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng B, số công chứng 1542, quyền số 02/2018TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 12/12/2018 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N xác nhận việc chuyển nhượng trên tại trang 4 GCNQSDĐ số W054165 phần những thay đổi Sau khi cấp GCNQSDĐ. Anh Tr và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh H2, anh Tr1, anh Ph đều xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ủy quyền chuyển nhượng đối với các thửa đất đang tranh chấp là đúng ý chí của các bên tham gia giao dịch. Nội dung, hình thức của các hợp đồng đều không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do vậy, các hợp đồng trên đều hợp pháp. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu L của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và xác định anh Tr

là chủ sử dụng hai thửa đất đang có tranh chấp là có căn cứ. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc xác nhận nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N vào trang 04 của GCNQSDĐ đối với hai thửa đất trên đúng quy định của pháp luật là phù hợp.

[2.2]. Theo bản đồ đo đạc năm 1993 và GCNQSDĐ tổng diện tích hai thửa đất đang tranh chấp là 835m², cụ thể: Thửa 208 diện tích 715m² (trong đó 300m² đất ở, 200m² đất trồng cây lâu năm thời hạn sử dụng 2043, 215m² đất trồng cây lâu năm thời hạn sử dụng lâu dài); thửa 137 diện tích 120m² đất nuôi trồng thủy sản. Kết quả xem xét, thẩm định chỗ thể hiện thửa 137 đã được san lấp không còn mốc giới với thửa 208, tổng diện tích của hai thửa là 774,2m². Diện tích đất hiện trạng giảm 60,8m² theo UBND xã NH xác định do sai số đo đạc qua các thời kỳ và một phần do gia đình ông L đã hiến một phần đất ở cạnh Tây để làm đường và phần mốc giới phía Nam giáp đất gia đình bà L4 hai gia đình đã tự thống nhất điều chỉnh mốc giới, từ trước đến nay không có tranh chấp về mốc giới quyền sử dụng đất với các hộ giáp ranh. Nguyên đơn, bị đơn đều nhất trí đề nghị Tòa án giải quyết đối với diện tích đất theo hiện trạng, nhất trí với xác định của UBND xã NH phần diện tích đất giảm là đất trồng cây lâu năm. Kết quả định giá tài sản tại cấp sơ thẩm xác định giá trị 774,2m² đất tranh chấp là 787.336.000đồng. Tại đơn kháng cáo anh Tr xác định cấp sơ thẩm định giá quyền sử dụng đất thấp nhưng tại Biên bản ghi lời khai ngày 06/01/2021 anh Tr đã tự nguyện rút nội dung kháng cáo này nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm phần kháng cáo này của anh Tr.

[2.3]. Các bên đương sự đều thừa nhận toàn bộ tài sản trên hai thửa đất đang tranh chấp không là đối tượng của các hợp đồng chuyển nhượng và thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông L, bà Kh gồm: Nhà hai tầng, lán tôn, nhà cấp 4 (nhà ăn), nhà tắm, giếng, sân giếng, bể nước, bếp, sân gạch, sân bê tông, chuồng chăn nuôi, tường hoa, tường bao xung quanh, cổng, các cây trồng trên đất, tổng giá trị tài sản, cây trồng trên đất bằng 471.726.800đồng. Đối với thửa đất số 137 đất nuôi trồng thủy sản có diện tích 120m² hiện trạng đã được san lấp, cấp sơ thẩm căn cứ lời khai ông L và người làm chứng là anh Trần Văn D xác định tháng 8/2018 vợ chồng ông L thuê anh Dương san lấp ao hết 150.000.000đồng là phù hợp.

[2.4]. Về nội dung kháng cáo yêu cầu được sử dụng đất của anh Tr

Từ trước đến nay cả gia đình ông L gồm ba cặp vợ chồng và các con cháu vẫn sinh sống trên đất này; ngoài chỗ ở đó gia đình ông L không có chỗ ở nào khác; các tài sản trên đất cộng với giá trị phần san lấp của ông L bà Kh gần tương đương với giá trị quyền sử dụng đất. Nên nếu buộc gia đình ông L phải di dời các tài sản khỏi thửa đất để trả lại đất cho anh Tr là không phù hợp với thực tế, ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự và việc sử dụng các công trình trên đất. Tại phiên tòa sơ thẩm anh Tr, ông L cũng nhất trí phương án giao đất cho vợ chồng ông L nhưng không thống nhất được về số tiền vợ chồng ông L phải trả cho anh Tr. Tòa án cấp sơ thẩm giao cho ông L, bà Kh sử dụng toàn bộ

thừa đất và phải trả anh Tr giá trị quyền sử dụng đất theo giá đã được Hội đồng định giá huyện N kết luận là phù hợp. Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa, anh Tr đồng ý giao cho ông L, bà Kh sử dụng khoảng 150m² đất có nhà ở của gia đình ông L và phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho anh Tr. Phần đất phía trong còn lại anh Tr yêu cầu được sử dụng và sẽ trả giá trị tài sản trên đất cho vợ chồng ông L. Tòa án cấp phúc thẩm kiểm tra hiện trạng đất xác định: Nhà ở kiên cố của vợ chồng ông L quay lưng ra ngõ, lối đi vào phía trong từ chân tường đầu hồi phía Nam nhà ở đến tường giáp nhà bà L4 rộng 1,88m trong khi đó, móng nhà rộng ra lối đi thêm 0,5m, mái nhà đua ra lối đi thêm 0,7m tính từ chân tường. Ngoài lối đi này, để vào phía trong thửa đất tranh chấp không còn lối đi khác. Mặt khác, nếu giao cho anh Tr phần đất phía sau có thửa đất ao giá trị đất là 9.000.000 đồng nhưng anh Tr phải giá trị san lấp cho gia đình ông L là 120.000.000 đồng là không hợp lý. Do vậy, yêu cầu của anh Tr về việc đề nghị được sử dụng một phần thửa đất nêu trên không có căn cứ chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L tự nguyện trả anh Tr giá trị quyền sử dụng đất là 950.000.000 đồng, cao hơn giá trị quyền sử dụng đất cấp sơ thẩm đã định giá nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận sự tự nguyện của ông L, bà Kh sửa bản án sơ thẩm về nội dung này.

[2.5]. Về nội dung kháng cáo không đồng ý trả công sức trông nom, tôn tạo đất

Như phân tích tại mục [2.1] quyền sử dụng hai thửa đất tranh chấp được xác định là của anh Tr kể từ thời điểm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Tr và anh Tr1 hoàn thiện theo quy định của pháp luật. Gia đình ông L, bà Kh và các con là người trực tiếp sử dụng đất, được hưởng lợi từ việc sử dụng đất. Ông L, bà Kh được giao quyền sử dụng đất thì được sử dụng toàn bộ giá trị san lấp ao của mình. Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh Tr phải trả cho ông L, bà Kh tiền công sức giữ gìn, tôn tạo quyền sử dụng đất tính bằng 20% giá trị đất thành 157.473.200 đồng là không có căn cứ. Hội đồng xét xử cần chấp nhận nội dung kháng cáo này của anh Tr, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc anh Tr phải trả khoản tiền này cho vợ chồng ông L.

[3]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xét và đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4]. Về án phí phúc thẩm: Anh Tr kháng cáo được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản khoản 3 Điều 289, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần nội dung kháng cáo của anh Phạm Quang Tr về kết quả định giá tài sản là quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Phạm Quang Tr. Sửa một phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Quang Tr về việc xác định anh Phạm Quang Tr có quyền sử dụng thửa đất số 208 và 137 tờ bản đồ 02 diện tích 774,2m² tại thôn Th, xã NH, huyện N, tỉnh Hải Dương.

2.2. Giao cho ông Nguyễn Huy L và bà Nguyễn Thị Kh được quyền sử dụng thửa đất số 208 và 137 tờ bản đồ 02 diện tích 774,2m² tại thôn Th, xã NH, huyện N, tỉnh Hải Dương. Trên đất có nhà ở, công trình, vật kiến trúc và cây trồng thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Huy L và bà Nguyễn Thị Kh.

2.3. Chấp nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Huy L, bà Nguyễn Thị Kh về việc ông Nguyễn Huy L và bà Nguyễn Thị Kh trả cho anh Phạm Quang Tr giá trị của hai thửa đất được giao là 950.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành khoản tiền trên cho đến Kh thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.4. Anh Phạm Quang Tr không phải trả ông Nguyễn Huy L và bà Nguyễn Thị Kh tiền công sức giữ gìn, tôn tạo quyền sử dụng đất.

3. Về án phí phúc thẩm: Anh Phạm Quang Tr không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả anh Phạm Quang Tr số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số AA/2018/0004153 ngày 22 tháng 10 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND thành huyện Nam Sách;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện Nam Sách;
- Lưu: Hồ sơ, TA.

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

Trần Hữu Hiệu