

Bản án số: **378/2020/DS-PT**

Ngày: 22/09/2020

*V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất;  
yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển  
nhượng QSD đất ở và hoa màu.*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thu Hồng

*Các Thẩm phán:* 1. Ông Đỗ Minh Hoàng

2. Ông Vũ Toàn Giang

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Minh Đức - Thư ký Toà 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 22 tháng 09 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 363/2020/PT - DS ngày 31/07/2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ở và hoa màu*”

Do bản án sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 17 và 18 tháng 06 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T, thành phố Hà Nội bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 388/2020/QĐ-PT ngày 19 tháng 08 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 494<sup>A</sup>/2020/QĐ-PT ngày 08 tháng 09 năm 2020; giữa các đương sự:

1/ *Nguyên đơn:*

1.1. Ông **Hồ Quang V**, sinh năm 1957;

1.2. Bà **Tô Thị T**, sinh năm 1958;

Cùng địa chỉ: Số nhà 18 phố Nguyễn Đức Cảnh, tiểu khu 12, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V, bà T:* Luật sư **Nguyễn Tuấn A**, luật sư **Nguyễn Văn T** - Văn phòng luật sư H, địa chỉ: Xóm A, thôn H, xã H, huyện Q, thành phố Hà Nội;

2/ *Bị đơn:*

2.1. Ông **Hồ Văn H**, sinh năm 1960; địa chỉ: Đội S, Lê Thị M, thành phố Hà Nội; *người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Văn H*: Anh **Hồ Văn N**; địa chỉ: Đội S, Lê Thị M, thành phố Hà Nội (theo giấy uỷ quyền ngày 14/01/2019);

2.2. Ông **Nguyễn Trọng T (D)**, sinh năm 1969; địa chỉ: Đội S, Lê Thị M, thành phố Hà Nội; *người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của anh Nguyễn Trọng T (D)*: Luật sư **Nguyễn Anh T** thuộc Công ty luật TNHH X, địa chỉ: Số X, phố D, quận H, thành phố Hà Nội.

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

3.1. Anh **Hồ Văn N**, sinh năm 1991;

3.2. Chị **Đỗ Thị D**, sinh năm 1991;

3.3. Chị **Hồ Thị N**, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: Đội Y, Lê Thị M, thành phố Hà Nội;

*Người đại diện theo ủy quyền của chị Đỗ Thị D*: Anh **Hồ Văn N**; địa chỉ: Đội S, Lê Thị M, thành phố Hà Nội;

*Người đại diện theo ủy quyền của chị Hồ Thị N*: Anh **Nguyễn Trọng T (D)**; địa chỉ: Đội S, Lê Thị M, thành phố Hà Nội;

3.4. UBND huyện T, thành phố Hà Nội; *người đại diện theo pháp luật*: Ông **Kiều Xuân H** - Chủ tịch huyện; *người đại diện theo ủy quyền*: Ông **Lê Mạnh H** - Phó trưởng phòng Tài Nguyên và Môi trường (theo giấy uỷ quyền số 02/GUQ-UBND ngày 25/02/2020)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

**Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:**

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình Tòa án giải quyết, nguyên đơn - ông Hồ Quang V và bà Tô Thị T trình bày:

Ông Hồ Quang V và bà Tô Thị T được thừa kế và tặng cho từ bố mẹ ông V diện tích 350 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 06, tờ bản đồ 04 tại địa chỉ: Đội S, Lê Thị M, thành phố Hà Nội. Diện tích đất này đã được UBND huyện T, thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất năm 2006.

Quá trình sử dụng đất, gia đình ông Hồ Văn H và gia đình anh Nguyễn Trọng T đã lấn chiếm toàn bộ diện tích đất trên nên ông V, bà T khởi kiện yêu cầu: Ông H phải trả ông V, bà T diện tích đất đã lấn chiếm là 110 m<sup>2</sup>; tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên đất để trả lại hiện trạng đất ban đầu. Ông V, bà T đã khởi kiện bổ sung yêu cầu: Anh T (D) trả diện tích đã lấn chiếm là khoảng 200 m<sup>2</sup> đất thổ cư; trả lại ông bà giấy chứng nhận QSD đất; buộc anh T phải tháo dỡ công trình xây trái phép trên đất.

Đối với yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Trọng T (D) thì ông V, bà T có quan điểm: Ông V, bà T đã nhận được thông báo yêu cầu phản tố của Anh T (D) khi nào xâm phạm đến quyền lợi thì ông V, bà T sẽ có ý kiến sau; Việc Tòa án thụ lý yêu cầu phản tố của anh T đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết. Ngoài ra, ông bà không có quan điểm nào khác.

Tất cả các chứng cứ mà Anh T (D) cung cấp đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết, ông V, bà T khẳng định chữ ký tên Tô Thị T và

chữ ký tên Hồ Quang V đã ký trong giấy chuyển nhượng đất ở và hoa màu ngày 20/11/2001, không phải chữ ký của ông V, bà T

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình Toà án giải quyết, bị đơn - ông Hồ Văn H do anh Hồ Văn N làm đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Thửa đất gia đình Ông H đang sử dụng là được thừa kế và tặng cho từ cụ Hồ Văn K và cụ Lê Thị M là bố mẹ đẻ Ông H, ông V cho ông Hồ Văn H nay là thửa đất số 05 tờ bản đồ số 04 tại thôn Trát Cầu, xã Tiền Phong, huyện T, Hà Nội.

Năm 2001, khi ông V, bà T chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất thì ông V, bà T đã viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình ông V, bà T cho gia đình Anh T (D), chị Nhung.

Năm 2009, gia đình Ông H đã xây nhà hai (02) tầng với diện tích sử dụng là 120 m<sup>2</sup>, gia đình Ông H và Anh T (D) và chị N thống nhất mốc giới để xây dựng cho thẳng đất. Gia đình Ông H và Anh T (D), chị N thống nhất để gia đình Ông H xây thẳng đất phía sau sang diện tích đất tại thửa số 06 tờ bản đồ 04 do anh T đang quản lý và sử dụng khoảng 02 m<sup>2</sup>.

Khi đó, ông V, bà T đã biết và không có ý kiến gì vì đã chuyển nhượng đất cho vợ chồng Anh T (D); gia đình Ông H đã sử dụng ổn định từ năm 2009 đến nay.

Do vậy, gia đình Ông H không lấn chiếm đất của gia đình ông V, bà T. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông V, bà T.

Đối với giấy chuyển nhượng đất ở và hoa màu đề ngày 20/11/2001 giữa vợ chồng ông V, bà T và Anh T (D), chị N có sự chứng kiến của Ông H và mọi người cùng ký xác nhận, ông khẳng định chữ ký trong giấy chuyển nhượng là đúng chữ ký của Ông H và ông V, bà T .

Trong quá trình Toà án giải quyết, bị đơn - anh Nguyễn Trọng T (D) và chị Hồ Thị N trình bày:

Nguồn gốc đất tại thửa đất số 06, tờ bản đồ 04, diện tích 350 m<sup>2</sup> do ông V được nhận thừa kế và tặng cho từ bố mẹ đẻ của ông V. Về quan hệ gia đình thì ông V là chú ruột của chị Hồ Thị N (vợ anh T ).

Năm 2001, vợ chồng Anh T (D), chị N đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất ở và hoa màu từ ông Hồ Quang V và bà Tô Thị T với diện tích đất 350 m<sup>2</sup> tại Đội S, Lê Thị M , thành phố Hà Nội với giá 12.000.000 VNĐ (mười hai triệu đồng). Hiện trạng lúc đó là vườn, có cây sung và cây sấu to nhưng cụ Miến là mẹ đẻ ông V đã chặt và bán sau đó; ngoài ra, không còn gì trên đất.

Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông V , bà T chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, nhưng đã làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất trên từ trước ngày chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng QSD đất có một (01) giấy chuyển nhượng do ông V trực tiếp viết; 01 giấy do anh trai ông V là ông Hồ Văn Thắng viết ghi ngày 20/11/2001 có chữ ký của vợ chồng ông V , bà T ; cụ Lê Thị M (mẹ đẻ ông V ) khi đó còn sống; ông Hồ Văn H là em trai ông V , ông Hồ Văn Thắng là anh trai ông V và ông

Hồ Văn K là người cùng thôn làm chứng.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất ở và hoa màu, vợ chồng Anh T (D), chị N đã san lấp tôn tạo nền đất, so với mặt đường hiện nay là 2 m; trồng cây, xây nhà xưởng sử dụng ổn định; thực hiện nghĩa vụ nộp thuế từ năm 2002 cho đến nay mà không ai có ý kiến gì.

Nay ông V, bà T khởi kiện Anh T (D) lấn chiếm diện tích đất 200m<sup>2</sup> là không đúng vì vợ chồng Anh T (D) không lấn chiếm đất của ông V, bà T mà đã nhận chuyển nhượng. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Quang V và bà Tô Thị T.

Anh T (D) có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất ở và hoa màu ngày 20/11/2001 giữa Anh T (D), chị N và ông V, bà T để gia đình Anh T (D) được sử dụng như hiện trạng; huỷ giấy chứng nhận mang tên ông Hồ Văn V và bà Nguyễn Thị T, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, Anh T (D) đã rút yêu cầu này.

Trong quá trình Tòa án giải quyết, pháp nhân (tổ chức) có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - UBND huyện Thường trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 04, có diện tích 350 m<sup>2</sup> là do ông Hồ Văn V được thừa kế và tặng cho từ bố mẹ ông V để lại, ông V không sinh sống tại địa phương.

Tháng 7/2001, ông Hồ Đức T là anh trai ông V đã đăng ký kê khai, đứng tên người xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở ghi tên ông Hồ Văn V và vợ là bà Nguyễn Thị T. Việc xét duyệt hồ sơ dựa trên kết quả công khai được UBND xã T lập báo cáo trình UBND huyện T thẩm định, quyết định cấp giấy chứng nhận QSD đất cho các hộ dân trong xã.

Đến năm 2005, UBND huyện T ban hành Quyết định số 3240/QĐ-UBND về việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho các hộ dân trong đó có ông Hồ Văn Vinh.

Như vậy, việc UBND xã lập hồ sơ, trình UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Hồ Văn V tại thửa đất số 06, tờ bản đồ số 04, có diện tích 350m<sup>2</sup> đã thực hiện dân chủ công khai đúng theo quy trình, quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Quá trình thu thập chứng cứ:

UBND xã T cung cấp ý kiến:

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của ông Hồ Văn V đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 04, có diện tích 350 m<sup>2</sup>: Đất do ông V nhận thừa kế, tặng cho từ bố mẹ đẻ. Tháng 07/2001, do ông V không sinh sống tại địa phương nên ông Hồ Đức T (là anh trai ông V) đứng ra kê khai xin cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Hồ Văn V và vợ là Nguyễn Thị T. Do ông Thắng khai hộ nên khai nhầm tên đệm của ông V và nhầm họ của bà T.

Do ông V không có ở địa phương, sau khi có giấy chứng nhận QSD đất; trưởng thôn là ông Đỗ Duy C đã giao giấy chứng nhận QSD đất mang tên ông V, bà T cho ông Hồ Đức Thắng, ông Thắng nhận và ký vào sổ cấp giấy chứng nhận.

Sau đó, ông Thắng đã giao cho anh Nguyễn Trọng T (D) với lý do ông V, bà T đã bán đất cho Anh T (D) từ trước khi đất được cấp giấy chứng nhận. Hiện nay, giấy chứng nhận này Anh T (D) đang giữ.

UBND xã đã yêu cầu ông Thắng và Anh T (D) trao trả giấy chứng nhận nhưng ông Thắng, Anh T (D) không chấp hành mà xuất trình giấy tờ mua bán viết tay do ông V, bà T ký bên bán và đưa cụ Lê Thị M (Luyến) là mẹ đẻ ông V đến để xác nhận việc đã làm chứng việc mua bán.

Từ năm 2002 đến nay, diện tích đất do vợ chồng anh Nguyễn Trọng T (D) sử dụng liên tục, có vượt đất chiều sâu 2m, có xây dựng xưởng sản xuất và đóng thuế hàng năm cho trường thôn.

*Ông Hồ Văn Thắng (bút lục 274), ông Hồ Văn H (bút lục 127), cụ Lê Thị M (bút lục 126, 134, 269), ông Hồ Văn K (bút lục 270), ông Lê Văn D (bút lục 272) trình bày:* Xác nhận việc ông Hồ Quang V và bà Tô Thị T đã chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng Anh T (D), chị Nhung; các ông, bà đã chứng kiến việc mua bán và xác nhận chữ ký trong giấy chuyển nhượng đất ở và hoa màu là chữ ký của các ông bà.

*Theo bản kết luận giám định số 68/C09-P5 ngày 27/4/2020 của Viện khoa học hình sự - Bộ Công an kết luận - bút lục 358:* Các chữ “*phần chi phí thủ tục giấy tờ 2 cháu tự lo lấy kinh phí*” trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ viết đứng tên Hồ Quang V trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M10 **do cùng một người viết ra.**

Chữ ký, chữ viết đứng tên Hồ Quang V dưới mục “Chồng” trên mẫu cần giám định ký hiệu A1; Chữ ký, chữ viết đứng tên Hồ Quang V trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ ký, chữ viết đứng tên Hồ Quang V trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M10 **do cùng một người ký, viết ra.**

Chữ ký, chữ viết đứng tên Tô Thị T dưới mục “Vợ” trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ ký, chữ viết đứng tên Tô Thị T trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M9 đến M14, chữ ký đứng tên Tô Thị T trên mẫu so sánh ký hiệu M15 và chữ ký, chữ viết đứng tên Tô Thị T trên mẫu so sánh ký hiệu M16 **do cùng một người ký, viết ra.**

*Tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 18/06/2019:* Ông V không chỉ được mốc giới thửa đất, không biết vị trí thửa đất (bút lục 208, 233, 230).

Ngày 12/05/2020, không tiến hành định giá được vì nguyên đơn là ông V, bà T vắng mặt.

*Biên bản định giá ngày 15/05/2020 có nội dung- bút lục 378:* Nhà xưởng có diện tích 178,8m<sup>2</sup> có trị giá 286.974.000 VNĐ; khu vệ sinh có diện tích 12,7 m<sup>2</sup> có trị giá 33.505.140 VNĐ; diện tích đất 350 m<sup>2</sup>, trừ diện tích hành lang đi còn 291 m<sup>2</sup> có trị giá 5.247.000.000 VNĐ; công sức vượt đất, san lấp đất sâu 2,3m có trị giá 80.500.000 VNĐ

*Tại bản án sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 17 và 18 tháng 06 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T, thành phố Hà Nội đã xử:*

**Xử:**

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Quang V và bà Tô Thị T đối với ông Hồ Văn H và anh Nguyễn Trọng T (D) .

2. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Trọng T đối với với yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND huyện T cấp đứng tên ông Hồ Văn V và bà Nguyễn Thị T

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Trọng T (D) đối với vợ chồng ông Hồ Quang V , bà Tô Thị T về công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ở và hoa màu ngày 20/11/2001.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ở và hoa màu ngày 20/11/2001 giữa vợ chồng anh Nguyễn Trọng T (D), chị Hồ Thị N với vợ chồng ông Hồ Quang V , bà Tô Thị T và công nhận quyền sở hữu, định đoạt diện tích đất 350 m<sup>2</sup> tại thửa số 06, bản đồ số 04 tọa lạc tại đội 8 thôn Trát Cầu, xã Tiên Phong, huyện T , thành phố Hà Nội là của anh Nguyễn Trọng T và chị Hồ Thị N .

Vợ chồng anh Nguyễn Trọng T , chị Hồ Thị N được sở hữu, sử dụng, định đoạt ngôi nhà lợp mái tôn trên diện tích đất là 350 m<sup>2</sup> tại thửa số 06 tờ bản đồ số 4; có cạnh phía Tây giáp nhà xây của Ông H , phía Nam giáp đường đê, phía Đông giáp nhà anh T , phía Bắc giáp đất trống.

Ông V , bà T cùng anh T , chị N có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh T , chị Nhung; nếu ông V , bà T gây khó khăn thì anh T , chị N có quyền chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai làm các thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà.

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

Sau phiên tòa sơ thẩm,

Ngày 26/06/2020; Tòa án nhân dân huyện T nhận được đơn kháng cáo đề ngày 26/06/2020 của ông Hồ Quang V và bà Tô Thị T ; phạm vi kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 02/07/2020, Viện kiểm sát nhân dân huyện T có quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm. (bút lục 527)

*Tại phiên tòa phúc thẩm,*

*Nguyên đơn - ông Hồ Quang V , bà Tô Thị T trình bày:* Nguồn gốc thửa đất tranh chấp ông V được nhận thừa kế, cho tặng từ bố mẹ ông V để lại và chia cho. Do ông V , bà T không sống tại địa phương, nên diện tích đất của ông V , bà T để không. Năm 2009, gia đình Ông H xây dựng lấn chiếm sang diện tích đất của ông V , bà T ; trong đơn khởi kiện ông V , bà T xác định Ông H lấn khoảng 110 m<sup>2</sup>; cho đến nay ông V , bà T xác định Ông H lấn diện tích khoảng 90 m<sup>2</sup>. Năm 2016, anh T xây dựng nhà lấn chiếm toàn bộ diện tích còn lại; trong đơn bổ sung đơn khởi kiện ông V , bà T xác định anh T lấn chiếm 210 m<sup>2</sup>; cho đến nay, ông V , bà T xác định anh T lấn chiếm 270 m<sup>2</sup>.

Ông V , bà T khẳng định không uỷ quyền cho ông Thắng kê khai cấp giấy

chứng nhận QSD đất; không bán đất cho vợ chồng Anh T (D); không ký hai văn bản bán đất ngày 20/11/2001. Cho dù có ký thì hai văn bản này cũng không có giá trị pháp lý.

Hàng năm, ông V , bà T vẫn về quê vào dịp giỗ, Tết.

Khi Anh T (D) vay tiền ngân hàng thì Anh T (D) đã về tận nhà ông bà tại Lương Sơn để xin vợ chồng ông V , bà T tạo điều kiện và nói đây là lỗi của bố vợ Anh T (D) là ông Thắng.

Tại cấp phúc thẩm, ông V , bà T có đơn yêu cầu giám định lại hai văn bản có nội dung chuyển nhượng ngày 20/11/2001; ông bà không có và không nộp kèm tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu giám định lại là có căn cứ. Ông bà có yêu cầu triệu tập tất cả những người làm chứng đã ký tên trong giấy chuyển nhượng ngày 20/11/2011 đến tham gia phiên toà phúc thẩm.

*Bị đơn - anh Nguyễn Trọng T (D) trình bày:* Ông V , bà T là chú ruột và thím của vợ anh là Hồ Thị N . Nguồn gốc đất là ông V được hưởng thừa kế, cho tặng từ bố mẹ đẻ ông V . Tuy nhiên, do không có nhu cầu sử dụng nên ông V , bà T đã bán cho vợ chồng anh vào năm 2001. Tại thời điểm anh nhận chuyển nhượng thì toàn bộ diện tích đất đã làm thủ tục kê khai để xin cấp giấy chứng nhận QSD đất. Tiền mua bao nhiêu anh không nhớ rõ vì đã gần hai mươi năm nhưng số tiền được giao ngay khi hai bên làm giấy tờ.

Ngày 20/11/2001, tự tay ông V đã viết một giấy chuyển nhượng; giấy này ông V không thừa nhận nhưng kết luận giám định đã khẳng định chữ viết, chữ ký là của ông V . Ngoài ra, cùng ngày sau khi giao toàn bộ tiền mua đất, bố vợ anh là ông Hồ Văn Thắng đã viết giấy chuyển nhượng đất ở và hoa màu; cả vợ chồng ông V , bà T đều ký vào giấy này; có sự làm chứng của những người trong gia đình và những người hàng xóm. Giấy này ông V , bà T không thừa nhận nhưng kết luận giám định cũng đã khẳng định chữ viết, chữ ký là của ông V , bà T . Không có giấy giao tiền riêng biệt, vì việc giao nhận tiền đã được ghi nhận ngay trong giấy chuyển nhượng.

Sau khi mua, vợ chồng anh đã tôn đất cao 2-3m toàn bộ thửa đất; làm nhà tạm ngay từ năm 2001; đến năm 2016, anh mới xây lại nhà.

Anh T xác nhận có đến nhà ông V , bà T để nói chuyện vì sau khi có giấy chứng nhận QSD đất; ông V , bà T đã không chịu thực hiện việc chuyển nhượng theo đúng pháp luật; không sang tên cho vợ chồng anh nên ảnh hưởng đến quyền tài sản của vợ chồng anh. Do vậy, anh đã phải thương thảo việc này rất nhiều lần. Các cuộc gặp đó với mục đích anh đề nghị ông V , bà T hoàn thiện việc chuyển nhượng, sang tên để vợ chồng anh chị vay vốn ngân hàng.

Sau khi nhận chuyển nhượng của ông V , bà T ; chú vợ anh là ông Hồ Văn H được chia ngay liền kề tiến hành xây nhà; cụ Lê Thị M (là mẹ đẻ của ông V , Ông H ) nói cần đổi đất chỗ đó để tránh xây nhà vào giếng. Do vậy, giữa nhà anh và nhà Ông H đã chia lại với nhau nhưng tổng diện tích của mỗi nhà không thay đổi; đất của gia đình anh vẫn là 350 m<sup>2</sup>. Nếu hiện nay đo thửa hay thiếu chỉ là do phương pháp đo khác nhau. Nếu anh được chấp nhận yêu cầu

phản tố; anh yêu cầu công nhận theo hiện trạng; đất nhà anh có thiếu thì anh cũng không yêu cầu Toà án giải quyết, không yêu cầu Ông H thanh toán. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông V , bà T .

*Bị đơn - ông Hồ Văn H do anh Hồ Văn N trình bày:* Giữ nguyên các ý kiến đã trình bày; gia đình ông không lấn đất của ai mà đòi đất với gia đình Anh T (D), chị Nhung. Hiện gia đình đã được tách thửa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn phát biểu quan điểm, đã được ghi trong biên bản phiên toà.

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

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên toà xét xử vụ án.

Về nội dung:

*Về kháng cáo của ông V , bà T :*

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông V , bà T tài liệu thể hiện ông V , bà T đã bán toàn bộ diện tích cho vợ chồng anh T , chị Nhung.

*Về kháng nghị của VKSND huyện T :*

Về nội dung Bản án tuyên công nhận quyền sở hữu tài sản là đất đai trái quy định của Hiến pháp và Luật đất đai: Theo quy định của Hiến pháp và Luật đất đai: “*Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất*”. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa cách tuyên.

Về nội dung phần nhận định Tòa án đề cập nhưng phần Quyết định của bản án lại không tuyên cụ thể: Theo kết quả đo đạc ngày 15/01/2020, hiện phần diện tích đất mà gia đình Ông H sử dụng lấn sang thửa đất số 06 tờ bản đồ số 4 là 4,8 m<sup>2</sup>, trong đó phần công trình xây dựng chiếm 3,6 m<sup>2</sup>. Như vậy, anh T chỉ còn quản lý và sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng là 345,2 m<sup>2</sup>. Do khi xây dựng, gia đình anh T và gia đình Ông H đã thống nhất mốc giới với nhau. Tại phiên tòa phúc thẩm anh T cũng không có yêu cầu đề nghị gì đối với diện tích đất này để đảm bảo quyền lợi của đương sự cần sửa án sơ thẩm về cách tuyên, cụ thể: Giành quyền khởi kiện cho các đương sự (gia đình Ông H , anh T ) thành 1 vụ án khác khi có yêu cầu. Kháng nghị của TAND huyện T về vấn đề này có căn cứ, cần chấp nhận.

Về cách tuyên đối với phần án phí của ông Hồ Văn H : Do TA không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V , bà T nên anh T và Ông H không phải chịu án phí nhưng trong bản án lại nêu Ông H được miễn án phí là không phù hợp với quy định tại Điều 146 Bộ luật tố tụng dân sự, cần sửa lại cách tuyên về vấn đề này. Đại diện VKS nhân dân thành phố Hà Nội rút một phần kháng nghị với các nội dung còn lại.

Đề nghị chấp nhận một phần kháng nghị của VKS T , sửa án sơ thẩm về cách tuyên như phân tích trên.



*Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về tố tụng:**

##### *[1.1] Về phạm vi khởi kiện, quan hệ pháp luật:*

Nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Hồ Văn H phải trả nguyên đơn diện tích đất đã lấn chiếm là 110m<sup>2</sup>; tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên đất để trả lại hiện trạng đất ban đầu; yêu cầu Nguyễn Trọng T (D) trả diện tích đã lấn chiếm là 200m<sup>2</sup> đất thổ cư mà nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Anh T (D) có yêu cầu phản tố đề nghị Toà án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất ở và hoa màu ngày 20/11/2001; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất gia đình Anh T (D) đang sử dụng. Do vậy, đây là tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất theo khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

##### *[1.2] Về thẩm quyền:*

Bị đơn là ông Hồ Văn H , anh Nguyễn Trọng T (D) và đất tranh chấp cùng có địa chỉ: Đội S, Lê Thị M , thành phố Hà Nội nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện T theo điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a,c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

##### *[1.3] Về thủ tục tiền tố tụng:*

Ông V , bà T đã có Đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp gửi đến UBND xã T , huyện T , thành phố Hà Nội. Ngày 29/03/2016, ngày 06/09/2016, UBND xã T đã làm việc và hoà giải với đầy đủ thành phần theo quy định của pháp luật nhưng hoà giải không thành. Do vậy, việc thụ lý vụ án là đảm bảo thủ tục tiền tố tụng theo quy định tại khoản 2 Điều 202 Luật đất đai năm 2013.

##### *[1.4] Về chứng cứ:*

Trong quá trình Toà án giải quyết vụ án, Toà án đã tiến hành phiên họp về kiểm tra việc giao nộp chứng cứ, các đương sự xác nhận các tài liệu giao nộp đã đầy đủ trong hồ sơ vụ án, không còn tài liệu, chứng cứ nào khác cần bổ sung. Các đương sự đã được tiếp cận toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ do hai bên đương sự cung cấp và Toà án thu thập. Các bên đương sự đều không phản đối chứng cứ các đương sự nộp và Toà án thu thập; không yêu cầu triệu tập đương sự, người làm chứng. Do vậy, những tài liệu có trong hồ sơ vụ án mà Toà án sử dụng làm căn cứ giải quyết đủ điều kiện là chứng cứ theo Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Toà án sơ thẩm đã thu thập chứng cứ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

##### *[1.5] Về kháng nghị, kháng cáo:*

Tại phiên toà sơ thẩm, có sự tham gia của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện T . Ngày 02/07/2020, Viện kiểm sát nhân dân huyện T có

quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS (bút lục 527). Kháng nghị đảm bảo về chủ thể, hình thức, nội dung và trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 278, Điều 279, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có mặt tại phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án ngày 17 và 18/06/2020; Sau phiên tòa sơ thẩm, ngày 26/06/2020; Tòa án nhân dân huyện T nhận được đơn kháng cáo đề ngày 26/06/2020 của ông Hồ Quang V và bà Tô Thị T; phạm vi kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Kháng cáo đảm bảo về chủ thể, hình thức, nội dung và trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Về phạm vi kháng cáo, tại đơn kháng cáo của bà Tú, bà Ninh kháng cáo toàn bộ bản án.

**[1.6] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:**

Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Tại phiên tòa, có mặt ông Hồ Quang V, bà Tô Thị T, ông Hồ Văn H, anh Nguyễn Trọng T (D), anh Hồ Văn N. Vắng mặt UBND huyện T, thành phố Hà Nội, đã có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Hội đồng xét xử thấy cần xét xử vắng mặt UBND huyện T, thành phố Hà Nội theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

**[2] Về nội dung vụ án:**

Hội đồng xét xử nhận thấy nội dung vụ án như sau:

Về nguồn gốc thửa đất số 06, tờ bản đồ 04, có diện tích 350 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Đội S, Lê Thị M, thành phố Hà Nội do ông V nhận thừa kế, tặng cho từ bố mẹ đẻ của ông V là cụ Hồ Văn Khoá và cụ Lê Thị M.

Tháng 07/2001, do ông V không sinh sống tại địa phương nên ông Hồ Đức T (là anh trai ông V) đứng ra kê khai xin cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông V và vợ là bà T. Do ông Thắng khai hộ nên khai nhầm tên đệm của ông V từ “Hồ Quang V” thành “Hồ Văn Vinh”; khai nhầm họ bà T từ “Tô Thị T” thành “Nguyễn Thị T”.

Ngày 20/09/2006, UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Hồ Văn V và vợ là Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ 04, có diện tích 350 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Đội S, Lê Thị M, thành phố Hà Nội (bút lục 260).

**[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:**

**[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Hồ Quang V, bà Tô Thị T về việc yêu cầu ông Hồ Văn H phải trả 110m<sup>2</sup>, tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất:**

Hội đồng xét xử nhận thấy, ông V, bà T đòi Ông H trả lại phần diện tích 110 m<sup>2</sup>. Ông H là anh trai ông V, cũng được hưởng thừa kế và nhận tặng cho từ cụ Lê Thị M cùng với ông V đối với diện tích đất liền kề.

Năm 2009, gia đình Ông H đã xây dựng nhà 2 tầng kiên cố và sử dụng từ năm 2009 đến nay. Trước khi xây dựng nhà, gia đình Ông H và vợ chồng Anh T (D), chị N đã thoả thuận đổi đất ở giữa hai nhà đang quản lý, sử dụng.

Đối với yêu cầu của ông Hồ Quang V và bà Tô Thị T cho rằng ông Hồ

Văn H đã xây dựng lấn sang thửa đất số 06, tờ bản đồ số 04 là có căn cứ nhưng không phải là diện tích 110 m<sup>2</sup> như yêu cầu khởi kiện của ông V và bà T.

Tuy nhiên, sau khi Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu phản tố của Anh T (D) về việc Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ở và hoa màu ngày 20/11/2001 giữa ông V, bà T và Anh T (D), chị Nhung. Nếu chấp nhận hoặc không chấp nhận yêu cầu phản tố sẽ quyết định việc yêu cầu trả lại diện tích đất gia đình Ông H đã xây lấn sang thửa số 06, tờ bản đồ số 4 tại thôn Trát Cầu, xã Tiền Phong, huyện T, thành phố Hà Nội cho người chủ sử dụng hợp pháp.

[3.2] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu anh Nguyễn Trọng T (D) trả diện tích đã lấn chiếm là 200 m<sup>2</sup> đất thổ cư; phải tháo dỡ công trình xây trái phép trên đất:*

Hội đồng xét xử nhận thấy ông Hồ Quang V và bà Tô Thị T được thừa kế và tặng cho từ bố mẹ ông V đối với diện tích đất 350 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 06, tờ bản đồ 04 tại thôn Trát Cầu, xã Tiền Phong, huyện T.

Tháng 07/2001, do ông V không sinh sống tại địa phương nên ông Hồ Đức T (là anh trai ông V) đứng ra kê khai xin cấp giấy chứng nhận QSD. Quá trình kê khai do ông Hồ Đức T khai hộ nên khai nhầm tên đệm của ông V từ “Hồ Quang V” thành “Hồ Văn Vinh”; khai nhầm họ bà T từ “Tô Thị T” thành “Nguyễn Thị T”.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, đồng bị đơn là anh Nguyễn Trọng T (D) xuất trình văn bản đề ngày 20/11/2001 có nội dung: *Tôi là Hồ Quang V, được thừa kế hưởng phần đất theo di chúc và đã được lập sổ đỏ. Nay không sử dụng đất, đã xin phép mẹ là Lê Thị M và anh trai Hồ Văn Thắng, Hồ Đức Tiến chuyển nhượng cho cháu gái là Hồ Thị N và chồng là Nguyễn Trọng Doanh được quyền sử dụng vĩnh viễn và có trách nhiệm đóng thuế từ ngày được quyền sử dụng đất. Phần kinh phí chuyển nhượng, hai cháu tự chi phí.* Văn bản này có sự làm chứng của ông Hồ Văn Thắng, bà Lê Thị M (bút lục 257- bản gốc).

Ngoài ra, Anh T (D) xuất trình Giấy chuyển nhượng đất ở và hoa màu cùng ngày 20/11/2001 có nội dung: *Ông Hồ Quang V và bà Tô Thị T có mảnh đất bố mẹ cho thửa số 4 diện tích 350m<sup>2</sup>, không ở đến nay sổ đỏ chưa có, chuyển nhượng cho cháu Nguyễn Trọng Doanh và Hồ Thị N, số tiền chuyển nhượng vợ chồng chủ đã nhận đủ, các cháu có toàn quyền sử dụng và đóng thuế, khi có sổ đỏ các cháu có quyền nhận sổ đỏ (có chữ ký của ông Hồ Quang V, bà Tô Thị T; có sự làm chứng của ông Hồ Quang T, ông Hồ Đức H, cụ Lê Thị M, ông Hồ Văn K, ông Lê Văn Dũng) - bút lục 256 là bản gốc.*

Hai văn bản này ông V, bà T đều phủ nhận không biết và không ký. Tuy nhiên, theo bản kết luận giám định số 68/C09 - P5 ngày 27/4/2020 của Viện khoa học hình sự - Bộ Công an (bút lục 358) có nội dung:

*Các chữ “phần chi phí thủ tục giấy tờ 2 cháu tự lo lấy kinh phí” trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ viết đứng tên Hồ Quang V trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M10 do cùng một người viết ra.*

*Chữ ký, chữ viết đứng tên Hồ Quang V dưới mục “Chồng” trên mẫu cần giám định ký hiệu A1; Chữ ký, chữ viết đứng tên Hồ Quang V trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ ký, chữ viết đứng tên Hồ Quang V trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M10 do cùng một người ký, viết ra.*

*Chữ ký, chữ viết đứng tên Tô Thị T dưới mục “Vợ” trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ ký, chữ viết đứng tên Tô Thị T trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M9 đến M14, chữ ký đứng tên Tô Thị T trên mẫu so sánh ký hiệu M15 và chữ ký, chữ viết đứng tên Tô Thị T trên mẫu so sánh ký hiệu M16 do cùng một người ký, viết ra.*

Kết luận giám định trên phù hợp với lời khai của những người chứng kiến đồng thời là mẹ đẻ, các anh ruột của ông V như: Cụ Lê Thị M (bút lục 126, 134, 269); ông Hồ Văn Thắng (bút lục 274); ông Hồ Văn H (bút lục 127); phù hợp với lời khai của những người làm chứng là ông Hồ Văn K (bút lục 270), ông Lê Văn D (bút lục 272). Những người này đều xác nhận: Ông Hồ Quang V và bà Tô Thị T đã chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng anh T, chị Nhung; các ông, bà đã chứng kiến việc mua bán nói trên và xác nhận chữ ký trong giấy chuyển nhượng đất ở và hoa màu có trong hồ sơ là chữ ký của ông V, bà T và các ông bà là đúng.

Như vậy, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở kết luận, ông V, bà T đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho anh Nguyễn Trọng T và chị Hồ Thị N từ năm 2001.

Sau khi ông V, bà T đã chuyển nhượng cho vợ chồng Anh T (D) thì ngày 20/09/2006, UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất cho mang tên ông Hồ Văn V và bà Nguyễn Thị T, thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận QSD đất có từ trước khi hai bên giao dịch chuyển nhượng (bút lục 260).

Do vậy, Hội đồng xét xử lời khai của nguyên đơn về việc vợ chồng Anh T (D) đã lấn chiếm toàn bộ diện tích đất là không có căn cứ.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 16/6/2020 của ông Hồ Quang V và bà Tô Thị T đề nghị Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hồ Văn V và bà Nguyễn Thị T. Đối với yêu cầu này, vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố ban đầu; được đưa ra sau khi đã có Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Hội đồng xét xử thấy việc cấp giấy chứng nhận QSD đất sai tên đệm của ông V và sai họ của bà T không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông V và bà T trong vụ kiện này nên Toà án sơ thẩm không thụ lý, không xem xét là có căn cứ.

[3.3]. *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại ông bà giấy chứng nhận QSD đất mang tên ông Hồ Văn V và bà Nguyễn Thị T:*

Tại Giấy chuyển nhượng đất ở và hoa màu cùng 20/11/2001 có nội dung: Ông Hồ Quang V và bà Tô Thị T chuyển nhượng cho cháu Nguyễn Trọng Doanh và Hồ Thị N, số tiền chuyển nhượng vợ chồng chú đã nhận đủ, các cháu có toàn quyền sử dụng và đóng thuế, **khi có sổ đỏ các cháu có quyền nhận sổ đỏ.** Văn bản này có chữ ký của ông Hồ Quang V, bà Tô Thị T; có sự làm chứng của ông

*Hồ Quang T, ông Hồ Đức H, cụ Lê Thị M, ông Hồ Văn K, ông Lê Văn D - bút lục 256 là bản gốc.*

Dù các bên khai không thống nhất về người giao giấy chứng nhận QSD đất cho Anh T (D). Tuy nhiên, việc Anh T (D) là người nhận, giữ giấy chứng nhận QSD đất là thực hiện đúng nội dung các bên đã thỏa thuận tại Giấy chuyển nhượng đất ở và hoa màu cùng 20/11/2001, phù hợp với sự thỏa thuận của ông V, bà T.

Hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V, bà T.

**[4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất ở và hoa màu ngày 20/11/2001 giữa anh T, chị N và ông V, bà T để gia đình anh T được quyền sử dụng:**

Như nhận định trên, năm 2001 ông V, bà T đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và hoa màu đối với diện tích đất 350 m<sup>2</sup>, thửa đất số 06, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại thôn Trát Cầu, xã Tiên Phong, huyện T, thành phố Hà Nội thông qua giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và hoa màu ngày 20/11/2001 có chữ ký, chữ viết của ông V, bà T; có sự làm chứng của mẹ, các anh của ông V và những người làm chứng khác.

Khi thực hiện hợp đồng này, ông V, bà T đã nhận đủ tiền thể hiện sự xác nhận của ông V ngay tại văn bản này “*số tiền chuyển nhượng vợ chồng chủ đã nhận đủ*”. Anh T (D), chị N đã trả đủ tiền, nhận đất đã cải tạo tôn nền đất, xây dựng nhà xưởng, sử dụng ổn định từ năm 2001 đến nay; ông V, bà T không có ý kiến gì thắc mắc từ năm 2001 đến năm 2016 dù đã nhiều lần về quê, thăm gia đình vào các dịp giỗ Tết. Ngoài ra, UBND xã T xác nhận, cho đến năm 2016 không nhận được khiếu kiện nào liên quan của gia đình ông V, bà T.

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại thời điểm chuyển nhượng các đương sự có năng lực hành vi dân sự, tự nguyện; có đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 131 Bộ luật dân sự năm 1995.

Thời điểm chuyển nhượng ngày 20/11/2001, được xác định là chuyển nhượng được lập sau ngày 15/03/1993 và trước 01/07/2004 để áp dụng quy định tại tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (sau đây gọi tắt là Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004). Đất chuyển nhượng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất theo Luật Đất đai năm 1993 nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có đầy đủ điều kiện quy định tại điểm a,4 và a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng Anh T (D), chị N đã tôn tạo đất, xây dựng nhà kiên cố mà ông V, bà T không phản đối trong suốt mười lăm (15) năm.

Tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 quy định: *Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a,4 và a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị*

*quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004; nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố...và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính thì Tòa án công nhận hợp đồng.*

Hội đồng xét xử thấy rằng, cần chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Trọng T (D) về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và hoa màu ngày 20/11/2001.

Theo thỏa thuận của các đương sự tại giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và hoa màu ngày 20/11/2001 thì việc kê khai cấp giấy chứng nhận QSD đất được thực hiện trước khi chuyển nhượng; các bên tham gia giao dịch đều hiểu rõ. Để thực hiện thực hiện tiếp Hợp đồng chuyển nhượng, hoàn tất việc sang tên trong giấy chứng nhận QSD đất cho Anh T (D), chị N thì Hội đồng xét xử cần buộc ông V , bà T phải làm các thủ tục đính chính tên trong giấy chứng nhận từ “Hồ Văn Vinh” thành “Hồ Quang V ”; từ “Nguyễn Thị T ” thành “Tô Thị T ”; cần buộc ông V , bà T cùng anh T , chị N có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoàn tất thủ tục sang tên diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng Anh T (D), chị Nhung. Nếu gia đình ông V , bà T gây khó khăn thì Anh T (D), chị N có quyền chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất các thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà đứng tên anh Nguyễn Trọng T (D) và chị Hồ Thị N .

Theo kết quả đo đạc ngày 15/01/2020, thì diện tích thửa đất số 07 tờ bản đồ số 04 do gia đình ông Hồ Văn H đang quản lý là 326,0 m<sup>2</sup>; trong đó 53,6 m<sup>2</sup> nằm trong hành lang đê; 272,4 m<sup>2</sup> nằm ngoài hành lang đê. Thửa đất số 06 tờ bản đồ số 04 do gia đình anh Nguyễn Trọng T đang quản lý là 350,0 m<sup>2</sup>; trong đó 59,0 m<sup>2</sup> và 2,2 m<sup>2</sup> nằm trong hành lang đê; 288,8 m<sup>2</sup> nằm ngoài hành lang đê. Trên đất có nhà xưởng lợp tôn, công trình phụ mái bê tông, sân bê tông, một phần nhà hai tầng, một phần nhà xưởng, một phần nhà tạm. Như vậy, nhà anh T vẫn đang quản lý diện tích đất 350 m<sup>2</sup>. Do khi xây dựng, gia đình anh T và gia đình Ông H đã thống nhất mốc giới với nhau. Trong giấy chứng nhận QSD đất đã cấp số số AĐ 667185 do UBND huyện T cấp ngày 20/09/2006 chỉ ghi nhận diện tích công nhận QSD đất là 350 m<sup>2</sup> mà không có kích thước các cạnh. Tại phiên tòa phúc thẩm, Anh T (D) và Ông H không có yêu cầu về việc mốc giới, hay diện tích giữa hai nhà. Do vậy, Hội đồng xét xử giành quyền khởi kiện cho các gia đình ông Hồ Văn H , anh Nguyễn Trọng T (Doanh ) thành vụ án khác khi có yêu cầu.

#### **[5] Xét kháng cáo của ông Hồ Quang V và bà Tô Thị T :**

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông V, bà T .

Đối với yêu cầu của ông Hồ Quang V và bà Tô Thị T về việc giám định lại tài liệu. Hội đồng xét xử nhận thấy, theo Luật giám định tư pháp năm 2012 thì việc giám định lại chỉ được thực hiện trong trường hợp có căn cứ xác định việc giám định lần đầu không chính xác, không khách quan có vi phạm pháp

luật. Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm ông V , bà T có yêu cầu giám định lại nhưng không xuất trình bất kỳ tài liệu nào chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ. Do vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu giám định lại của ông V , bà T .

Đối với yêu cầu của ông V , bà T yêu cầu triệu tập người làm chứng. Tuy nhiên, tại giai đoạn sơ thẩm, Toà án đã lấy lời khai của những người làm chứng, việc lấy lời khai đảm bảo theo đúng trình tự thu thập chứng cứ được quy định tại Điều 99 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của ông V , bà T .

**[6] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát:**

Hội đồng xét xử nhận thấy, kháng nghị của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên cần chấp nhận. Đối với những nội dung kháng nghị được đại diện Viện kiểm sát thành phố Hà Nội tham gia phiên toà đã rút tại phiên toà phúc thẩm nên Hội đồng xét xử không xét.

**[7] Về án phí, chi phí tố tụng khác:**

**[7.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Do không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên ông V , bà T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm; tuy nhiên, ông Hồ Quang V , sinh năm 1957; bà Tô Thị T , sinh năm 1958 nên được miễn án phí theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Anh Nguyễn Trọng T (D) được chấp nhận yêu cầu phản tố nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên ông Hồ Văn H không phải chịu án phí sơ thẩm.

**[7.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:** Do bản án sơ thẩm bị sửa nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

**[7.3] Về chi phí tố tụng:** Giữ nguyên nội dung này của bản án sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ:

- Điều 31 Bộ luật dân sự năm 1995;
- Điều 20, Điều 21 Luật đất đai năm 1993;
- Khoản 2 Điều 202 Luật đất đai năm 2013;
- Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009.
- Tiểu mục 2.3; mục 2 phần 2 Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao;
- Khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39; Điều 92, Điều 93, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 278, Điều 279, Điều 280; khoản 2 Điều 296; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016.

**Xử:**

**1.** Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T , thành phố Hà Nội; không chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Quang V, bà Tô Thị T; sửa Bản án sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 17 và 18 tháng 06 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T , thành phố Hà Nội cụ thể như sau:

**1.1.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Quang V và bà Tô Thị T đối với ông Hồ Văn H và anh Nguyễn Trọng T (D).

**1.2.** Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Trọng T đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND huyện T cấp đứng tên ông Hồ Văn V và bà Nguyễn Thị T

**1.3.** Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Trọng T (D) đối với vợ chồng ông Hồ Quang V , bà Tô Thị T về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ở và hoa màu ngày 20/11/2001.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ở và hoa màu ngày 20/11/2001 giữa vợ chồng ông Hồ Quang V, bà Tô Thị T (bên bán) và vợ chồng anh Nguyễn Trọng T (D), chị Hồ Thị N (bên mua) có hiệu lực pháp luật.

Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 350 m<sup>2</sup>, quyền sở hữu công trình trên đất tại thửa đất số 06 bản đồ số 04 địa chỉ thôn Trát Cầu, xã Tiền Phong, huyện T , thành phố Hà Nội là của anh Nguyễn Trọng T (D) và chị Hồ Thị N . Có cạnh phía Tây giáp nhà xây của Ông H, phía Nam giáp đường đê, phía Đông giáp nhà anh T, phía Bắc giáp đất trống.

Ông Hồ Quang V , bà Tô Thị T có trách nhiệm đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đính chính tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 667185 (do UBND huyện T cấp ngày 20/09/2006) từ “Hồ Văn Vinh” thành “Hồ Quang V ”; từ “Nguyễn Thị T ” thành “Tô Thị T ”.

Ông Hồ Quang V , bà Tô Thị T cùng anh Nguyễn Trọng T (D), chị Hồ Thị N có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoàn tất thủ tục sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 350m<sup>2</sup>, quyền sở hữu công trình trên đất tại thửa đất số 06 bản đồ số 04 địa chỉ thôn Trát Cầu, xã Tiền Phong, huyện T , thành phố Hà Nội sang tên anh Nguyễn Trọng T (D) và chị Hồ Thị N .

Trường hợp ông Hồ Quang V, bà Tô Thị T , không thực hiện trách nhiệm, gây khó khăn thì anh Nguyễn Trọng T (D) và chị Hồ Thị N có quyền chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất các thủ tục để sang tên đăng ký quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà đứng tên anh Nguyễn Trọng T (D) và chị Hồ Thị N theo bản án có hiệu lực.

**2. Về án phí:**



Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Hồ Quang V và bà Tô Thị T; ông Hồ Văn H ; ông V , bà T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Hồ Quang V và bà Tô Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.270.000 VNĐ (*hai triệu, hai trăm bảy mươi nghìn đồng*), theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AB/2015/0007031 ngày 07/12/2018; số tiền 300.000 VNĐ (*ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AB/2018/0012324 ngày 29/06/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T , thành phố Hà Nội. Ông Hồ Quang V và bà Tô Thị T được nhận lại số tiền 7.500.000 VNĐ (*bảy triệu, năm trăm nghìn đồng*) tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản tranh chấp còn lại tại Biên lai thu tiền số AA/2016/0000889 ngày 23/07/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T , thành phố Hà Nội.

Anh Nguyễn Trọng T (D) không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; được hoàn lại số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2018/0012076, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T thành phố Hà Nội.

Ông Hồ Văn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 9 Luật thi hành án dân sự ; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND huyện T ;
- Chi cục THADS huyện T ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Nguyễn Thu Hồng**