

Bản án số: 364/2024/DS-PT

Ngày: 31/5/2024

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phí Thành Chung

Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Anh

Ông Chu Tuấn Anh

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Mạnh Tuấn - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:**
Bà Nguyễn Như Quỳnh - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 549/2023/TLPT-DS ngày 24/11/2013, về việc: “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án sơ thẩm số 206/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 236/2024/QĐXX-PT ngày 17/4/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 116/2024/QĐHT-PT ngày 06/5/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 136/QĐPT-DS ngày 27/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Lưu Công T, sinh năm 1960; (Có mặt)

1.2. Bà Mai Thị S, sinh năm 1964; (Có mặt)

Đều đăng ký HKTT và cư trú: xóm B, xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lưu Công T: Luật sư Nguyễn Anh P – Công ty L - Đoàn Luật sư Thành phố H. (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Lưu Công X, sinh năm 1951. Nơi thường trú: thôn T, xã T, huyện C, Thành phố Hà Nội. *Người đại diện theo ủy quyền:* Chị Lưu Thị D, sinh năm 1975 (theo Giấy ủy quyền ngày 18/12/2023 của Văn phòng C). (Chị D có mặt)

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

3.1. Bà Trịnh Thị P1, sinh năm 1953. Nơi thường trú: thôn T, xã T, huyện C, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền: Chị Lưu Thị D, sinh năm 1975 (theo Giấy ủy quyền ngày 18/12/2023 của Văn phòng C). (Có mặt)

3.2. Chị Lưu Thị D, sinh năm 1975. Nơi thường trú: thôn T, xã T, huyện C, thành phố Hà Nội. (Có mặt)

3.3. Anh Lưu Công D1, sinh năm 1973. Nơi thường trú: thôn T, xã T, huyện C, Thành phố Hà Nội. (Vắng mặt)

3.4. Anh Lưu Công D2, sinh năm 1982. Nơi thường trú: thôn T, xã T, huyện C, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền: Chị Lưu Thị D, sinh năm 1975 (theo Giấy ủy quyền ngày 18/12/2023 của Văn phòng C). (Có mặt)

3.5. Anh Đỗ Kế N, sinh năm 1977 (Có mặt)

3.6. Cháu Lưu Hữu T1, sinh năm 1997 (Vắng mặt)

3.7. Cháu Lưu Như Q, sinh năm 2003 (Vắng mặt)

Anh N, cháu T1, cháu Q có nơi thường trú: thôn T, xã T, huyện C, Thành phố Hà Nội.

3.8. Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn T2 – Chức vụ: Quyền chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C, Thành phố Hà Nội. (Vắng mặt)

Người kháng cáo: ông Lưu Công X - bị đơn; bà Trịnh Thị P1 - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

1. Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Nguyên đơn - Ông Lưu Công T trình bày:

Ông Lưu Công T và ông Lưu Công X anh em họ (con chú, con bác); ông X là con ông bác. Nguồn gốc diện tích đất hiện các bên đang tranh chấp là của ông Lưu Công X mua của Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C từ năm 1993 với diện tích 100 m².

Năm 2002, vợ chồng ông Lưu Công T, bà Mai Thị S làm công nhân tại Công ty X1 10 tại Đà Nẵng. Do có mong muốn sau này nghỉ chế độ về quê sinh sống, nên năm 2002 vợ chồng ông T, bà S nhận chuyển nhượng của ông X diện tích 50 m² đất trong tổng diện tích 100 m² đất của ông X có địa chỉ tại: thôn G, xã Đ, huyện C (nay là thửa số 123 – 2018 thôn G, xã Đ). Khi nhận chuyển nhượng các bên có viết “Giấy bán đất” và người bán là ông X với diện tích mua bán là 50 m² đất có chiều rộng giáp đường Quốc lộ 6 cũ là 5 m; chiều dài 10 m với giá là 40.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi triệu đồng). Ông X đã ghi rõ “Số tiền tôi

đã nhận đủ ngày 12/8/2002. Kể từ ngày này chủ T có quyền sở hữu diện tích đất tôi đã bán”.

Khi vợ chồng ông T, bà S mua đất của ông X, trên diện tích đất ông T, bà S nhận chuyển nhượng của ông X đã có sẵn móng nhà xây kín 50 m² đất do gia đình ông X đã xây dựng từ trước khi bán cho vợ chồng ông T, bà S.

Đến năm 2018, vợ chồng ông T, bà S về quê yêu cầu ông X bàn giao diện tích đất đã mua nhưng ông X nản nã không bàn giao.

Trong quá trình vợ chồng ông T, bà S chưa sử dụng đất, con gái ông X là chị Lưu Thị D xây nhà trên diện tích đất còn lại của ông X (giáp đất ông T mua) đã xây chồng lên móng nhà mà vợ chồng ông T, bà S đã nhận chuyển nhượng của ông X từ năm 2002.

Đối với diện tích đất 15,1 m² tăng thêm là diện tích đất xen kẹt (phía sau thửa đất), năm 2018 khi ông T, bà S đến Ủy ban nhân dân xã Đ làm thủ tục tách diện tích đất đã mua và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì địa chính xã Đ có hỏi ông T, bà S có mua phần đất này không và ông T, bà S đồng ý mua (đồng ý mua bằng miệng, chưa trả tiền).

Sau khi nhận chuyển nhượng 50 m² của ông X và đồng ý mua phần đất xen kẹt phía sau (15,1 m²) của Ủy ban nhân dân xã Đ thì Ủy ban nhân dân xã Đ đã tiến hành đo đạc và xác định tên chủ sử dụng 65,1 m² đất mang tên ông T, bà S (theo Phiếu kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 19/11/2018), có xác nhận giáp ranh của ông Nguyễn Văn M và ông Lưu Công X.

Nay, ông T, bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội giải quyết:

1. Buộc ông Lưu Công X bàn giao cho ông T, bà S diện tích 50 m² đất cùng với phần móng nhà có trên đất (đã có từ trước khi nhận chuyển nhượng).

2. Buộc chị Lưu Thị D (con gái ông X) phải tháo dỡ phần tường nhà xây chồng lấn sang phần móng nhà trên diện tích đất ông T, bà S đã nhận chuyển nhượng của ông X năm 2002.

3. Đối với phần diện tích đất xen kẹt phía sau ông T, bà S sẽ chấp hành nghĩa vụ tài chính đối với Ủy ban nhân dân xã Đ theo đúng quy định của pháp luật.

- Đối với Giấy thỏa thuận trả lại đất đề ngày 29/6/2012:

Năm 2012, ông X có trao đổi với ông T, nếu ông T, bà S không sử dụng đến diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ năm 2002 thì nhượng lại cho ông X theo giá thỏa thuận vào thời điểm năm 2012 nhưng ông X có nói là ông X chưa có tiền cho nên việc chuyển nhượng lại không diễn ra trên thực tế.

Đến năm 2018, ông T, bà S nghỉ chế độ và có nhu cầu xây dựng nhà trên đất mua của ông X trước đây nên có mời ông X đến Ủy ban nhân dân xã Đ để làm thủ tục sang tên cho ông T, bà S và làm thủ tục với chính quyền địa phương để hoàn tất việc mua bán nhưng ông X nản nã không bàn giao mặt bằng để ông T, bà S

thực hiện quyền sử dụng đất nên buộc ông T, bà S phải gửi đơn lên Ủy ban nhân dân xã Đ để nhờ can thiệp.

Cuối năm 2021, tại phiên hòa giải của Ủy ban nhân dân xã Đ, tại buổi hòa giải có mặt chị Lưu Thị D và chính quyền địa phương đã yêu cầu các bên giữ nguyên hiện trạng diện tích đất cho đến khi hai gia đình có tiếng nói chung. Nhưng những lần sau đó, chính quyền địa phương gọi để hòa giải nhưng gia đình ông X không hợp tác nên buộc ông T, bà S phải gửi đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ. Đối với diện tích đất mà ông T, bà S nhận chuyển nhượng giáp với diện tích đất của ông X thì gia đình ông X đã lợi dụng ngày nghỉ lễ 30/4 – 01/5/2022 đã cho thợ xây vào xây dựng phần tường phía cuối thửa đất, khi đó ông T, bà S đã báo với chính quyền địa phương đến giải quyết nhưng gia đình chị D không hợp tác. Đến nay, chị D đã xây nhà lợp mái tôn toàn bộ phần diện tích đất ông T, bà S đã nhận chuyển nhượng. Do vậy, nay ông T, bà S đề nghị Tòa án buộc phía gia đình ông X phải tháo dỡ phần công trình đã xây dựng trên diện tích đất mà ông T, bà S đã mua và trả lại nguyên trạng diện tích đất ban đầu ông T, bà S đã nhận chuyển nhượng từ ông Lưu Công X năm 2002.

2. Bị đơn – Ông Lưu Công X vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án do ông X bị tai biến, đi lại khó khăn nhưng ông X có bản tự khai gửi Tòa án. Tại bản tự khai, ông Lưu Công X trình bày:

Năm 2002, ông X có viết giấy bán đất cho ông Lưu Công T với diện tích theo như hai bên đã thỏa thuận là 50 m² trong tổng diện tích 100 m² mà ông X mua của Ủy ban nhân dân xã Đ (nay thuộc xã Đ) năm 1993 và ông X đã ký tên vào “Giấy bán đất” đề ngày 12/8/2002. Việc mua bán đất diện tích đất trên do ông X tự quyết định, vợ ông X (bà Trịnh Thị P1) không được biết việc mua bán đất giữa ông X và ông T, trong “Giấy bán đất” chỉ có mình ông X ký tên, việc mua bán đất đã diễn ra cách đây hơn 20 năm.

Ngày 29/6/2012, giữa ông X và ông T đã có “Giấy thỏa thuận” về việc ông T đồng ý chuyển nhượng lại diện tích đất mà năm 2002 ông X đã bán cho ông T, giá đất được tính theo giá trị thị trường tại thời điểm năm 2012, giấy thỏa thuận được ông X và ông T cùng ký tên, và ông X đã thanh toán hết số tiền như hai bên đã thỏa thuận cho ông T. Từ đó đến nay, ông X và ông T không ai có ý kiến gì. Gia đình ông X sinh sống ổn định, trong đó có con gái ông X là chị Lưu Thị D và ông X là người đóng thuế đất từ trước đến nay, ông T cũng không quay lại trông nom hay có ý kiến gì về việc chuyển nhượng đất. Sự việc xảy ra tranh chấp khi vợ chồng ông T, bà S quay về đòi lại phần đất đã chuyển nhượng lại cho ông X vào năm 2012.

Dẫn chiếu theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015 về thời hiệu khởi kiện hợp đồng: “Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm”. Mặt khác theo quy định tại Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự thì ông X đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án dân sự: “...e) Đương sự có yêu cầu áp dụng thời hiệu trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản

án, quyết định giải quyết vụ án và thời hiệu khởi kiện đã hết”. Do vậy, vụ án đã hết thời hiệu khởi kiện.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

- **Chị Lưu Thị D trình bày:** Bó chị Lưu Thị D là ông Lưu Công X, ông X hiện bị tai biến không đi lại được, mẹ chị D tuổi cao, già yếu nên cũng không đến Tòa được. Trước đây, chị D có bản trình bày với Tòa án đề ông X làm thủ tục ủy quyền cho chị D nhưng Văn phòng Công chứng đến thấy bó chị D như vậy thì họ nói ông X không còn minh mẫn nên không làm thủ tục ủy quyền.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T và bà S thì chị D đã có lời trình bày với Tòa án ngày 09/3/2023, đến nay chị D vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày: Cụ thể: Ông Lưu Công T và ông Lưu Công X có quan hệ họ hàng, là con chú – con bác, ông T là con ông chú. Về đất, theo chị D được biết thì năm 1993, ông X mua diện tích đất này của Ủy ban nhân dân xã Đ (trước đây), nay thuộc xã Đ, huyện C quản lý. Diện tích ông X mua bao nhiêu m² thì chị D không biết. Năm 1996, chị D ra diện tích đất này để ở, khi ông X mua thì đất là đất trống, nhà và công trình trên đất như hiện nay là do chị D xây dựng và đã cải tạo đổ đất cho bằng mặt đường như hiện nay.

Năm 2013, ông X đã ủy quyền cho chị D quản lý toàn bộ diện tích đất này (có giấy ủy quyền, ủy quyền toàn bộ cho chị D diện tích 100 m²). Khi ủy quyền cho chị D thì bó Chị là ông X có nói trước đây có bán cho ông T nhưng ông T đã trả lại cho bó bà từ năm 2012 và ông X có đưa cho chị D Giấy trả lại đất của ông T (Giấy trả đất ngày 29/6/2012).

Trong quá trình chị D sử dụng đất do ông X ủy quyền thì chưa lần nào chị D thấy ông T về thăm nom diện tích đất mà ông T nói là đã mua của bó chị D. Quá trình sử dụng đất thì chị D là người nộp thuế sử dụng đất. Những người đang sinh sống trên đất hiện nay bao gồm: Chị Lưu Thị D, A Đỗ Kế N (chồng chị D); cháu Lưu Hữu T1 và cháu Lưu Như Q là con của chị D. Ngoài ra không còn ai sinh sống trên đất.

Khi chị D ra đó ở thì gia đình chị D phải đổ nhiều đất vì đất trước đây trũng chứ không như hiện nay. Phía sau diện tích đất ông X đã mua còn một phần diện tích để làm rãnh nước thuộc Ủy ban nhân dân xã Đ quản lý.

Nay ông T khởi kiện thì quan điểm của chị D là chị D không có tranh chấp gì với ông T, nếu có việc ông T mua của bó chị D trước đây thì năm 2012 ông T đã trả lại cho ông X, chính vì vậy cho đến năm 2013 thì ông X mới ủy quyền cho chị D toàn bộ diện tích đất là 100 m². Do vậy, nay ông T cho rằng diện tích đất ông T đã mua của ông X để đòi lại đất theo chị D là không có căn cứ.

Đối với các tài liệu do phía nguyên đơn xuất trình chị Lưu Thị D có quan điểm: Biên bản thỏa thuận ngày 13/12/2018; Biên kết thúc công khai kết quả kiểm tra, xác minh hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/01/2018; Biên bản kiểm tra hiện trạng thửa đất ngày 15/11/2018; Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư ngày 17/12/2018; Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 19/11/2018; Trích lục bản đồ nêu trong thông báo thụ lý của Tòa án

và Tờ trình ngày 07/01/219 của Ủy ban nhân dân xã Đ về việc công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các tài liệu này chị D không thừa nhận vì không có trên thực tế.

Đối với tình trạng sức khỏe của ông Lưu Công X hiện nay chị Lưu Thị D có quan điểm: Ông Lưu Công X hiện đang bị bệnh do tai biến nên chị D đề nghị Tòa án căn cứ vào Giấy ủy quyền sử dụng đất của bố chị D (ông Lưu Công X) ngày 26/02/2013 cho chị D toàn quyền đối với diện tích đất. Do vậy, việc giải quyết các vấn đề liên quan đến diện tích đất mà bố chị D (ông X) đã ủy quyền cho chị D thì chị D hoàn toàn chịu trách nhiệm giải quyết vì bố chị D bị tai biến nên mỗi khi nhận được giấy báo của Tòa án thì không thể lường trước được hậu quả sẽ như thế nào. Mẹ chị D tuổi cũng đã cao. Tuy nhiên, trước khi đến tòa án làm việc thì chị D có trao đổi với mẹ chị D (bà Trịnh Thị P1) thì mẹ chị D đưa ra ý kiến như sau: Bà Trịnh Thị P1 chỉ ký giấy xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị D đã làm thủ tục xin cấp chứ không ký vào biên bản thỏa thuận ngày 13/12/2018. Do vậy, ý kiến của mẹ chị D là không đồng ý về văn bản thỏa thuận “Về việc chuyển nhượng đất” ngày 13/12/2018.

- Bà Trịnh Thị P1 trình bày: Việc mua bán đất giữa ông Lưu Công X và ông Lưu Công T năm 2002 bà hoàn toàn không biết. Nguồn gốc thửa đất trên là do vợ chồng bà mua của Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C, tỉnh Hà Tây năm 1993 với diện tích 100 m² (Một trăm mét vuông) nay thuộc địa phận thôn G, xã Đ, huyện C, Thành phố Hà Nội.

Năm 1996, vợ chồng bà có giao cho con gái là chị Lưu Thị D sử dụng và quản lý thửa đất nêu trên. Trong quá trình quản lý và sử dụng, con gái bà đã tôn tạo, xây dựng nhà ở và sử dụng ổn định không tranh chấp với ai từ trước đến nay, cho nên bà luôn cho rằng toàn bộ thửa đất trên vẫn là của gia đình bà theo đúng diện tích mà vợ chồng bà mua năm 1993. Hàng năm, gia đình bà vẫn đóng thuế và thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước đối với thửa đất, bà cũng không thấy ông T trông nom hay sử dụng thửa đất của gia đình bà. Việc ông X chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Lưu Công T thì bà hoàn toàn không được ông X cho biết và bà cũng không ký giấy tờ nào liên quan đến việc mua bán đất. Bà chỉ quan tâm đến việc đồng ruộng cũng như vun vén gia đình, còn việc mua bán đất là do chồng bà tự ý ký giấy tờ.

Bà khẳng định, bà chỉ được biết có việc mua bán đất giữa ông X và ông T khi Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ thụ lý và giải quyết vụ án. Theo bà P1, văn bản thỏa thuận ngày 13/12/2018 là hoàn toàn không có thật. Bà hoàn toàn không biết đến việc có Văn bản thỏa thuận ngày 13/12/2018 với nội dung: “*ông Lưu Công T và bà Mai Thị S được sử dụng phần diện tích 65,1 m² (trong đó 50 m² là diện tích là đất được UBND xã Đ cấp năm 1993; còn lại 15,1 m² là diện tích đất lấn)*”. Do việc mua bán đất giữa ông X và ông T bà hoàn toàn không được biết nên việc bà ký vào biên bản này là hoàn toàn không có.

Từ trước tới nay, bà chỉ ký duy nhất vào giấy xin cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” do con gái bà là Lưu Thị D làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì vợ chồng bà tặng cho con gái, ngoài ra bà khẳng định

bà không ký vào bất cứ giấy tờ nào liên quan đến việc mua bán cũng như thỏa thuận việc sử dụng đất giữa ông X và ông T.

Văn bản thỏa thuận này do phía nguyên đơn là ông T, bà S tự ý làm và cung cấp cho Tòa án. Ông X có cung cấp “Giấy thỏa thuận” ngày 29/6/2012 thỏa thuận về việc ông T đồng ý nhượng lại diện tích đất mà ông X đã bán cho ông T vào năm 2002, giá đất được tính theo giá thị trường tại thời điểm năm 2012, giấy thỏa thuận đã được ông X và ông T ký tên.

- **Anh Lưu Công D2 trình bày:** Việc mua bán đất giữa ông Lưu Công X và ông Lưu Công T anh không được biết. Nguồn gốc thửa đất trên là do bố mẹ anh mua của Ủy ban nhân dân xã Đ trước đây (nay thuộc địa phận xã Đ) vào năm 1993 với diện tích ông X mua là 100 m².

Năm 2013, bố mẹ anh có giao cho chị gái anh là Lưu Thị D sử dụng và quản lý thửa đất trên. Trong quá trình quản lý và sử dụng, chị gái anh đã tôn tạo, xây dựng nhà ở và sử dụng ổn định không tranh chấp với ai từ trước đến nay. Do vậy, anh luôn cho rằng toàn bộ thửa đất trên vẫn là của gia đình anh theo đúng diện tích mà bố mẹ anh mua năm 1993. Hàng năm, gia đình anh vẫn đóng thuế thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước đối với thửa đất này và anh cũng không thấy ông T trông nom hay sử dụng thửa đất của gia đình anh. Việc mua bán đất của bố anh thì bố anh tự quyết định, tự ký giấy tờ. Tuy nhiên, theo anh thì việc bố anh tự bán đất làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của mọi người trong gia đình, vì đó là tài sản chung của gia đình anh.

Anh D2 khẳng định anh chỉ được biết có giấy bán đất giữa ông X và ông T khi Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ thụ lý và giải quyết vụ án.

Anh hoàn toàn không biết văn bản thỏa thuận ngày 13/12/2018 với nội dung: “ông Lưu Công T và bà Mai Thị S được sử dụng phần diện tích 65,1m² (trong đó 50m² là diện tích đất được UBND xã Đ cấp năm 1993; còn lại 15,1m² là diện tích đất chừa làm rãnh nước phía sau)...”. Việc mua bán đất giữa ông X và ông T anh hoàn toàn không biết nên việc anh ký vào biên bản này là không đúng.

Từ trước tới nay, anh chỉ ký duy nhất vào giấy xin cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” do chị gái anh là Lưu Thị D làm thủ tục xin cấp vì bố mẹ anh tặng cho chị gái anh, ngoài ra anh khẳng định anh không ký vào bất cứ giấy tờ nào liên quan đến việc mua bán cũng như thỏa thuận việc sử dụng đất giữa ông X và ông T. Những người trong gia đình anh cũng không hề biết đến sự tồn tại của “Văn bản thỏa thuận ngày 13/12/2018”, gia đình anh chỉ ký vào giấy làm thủ tục để chị gái anh là Lưu Thị D xin cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

* Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/02/2023 thể hiện:

Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ: Chị Lưu Thị D là người đang quản lý, sử dụng thửa đất 123 – 2018 có địa chỉ tại: thôn G, xã Đ, huyện C, Thành phố Hà Nội; chị Lưu Thị D không có mặt ở nhà (tại thửa đất tranh chấp), anh Đỗ Kế N (chồng chị D) là người đang sinh sống tại thửa đất bên cạnh thửa đất đang tranh chấp không đồng ý để Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và không cho đo đạc diện tích của thửa đất.

Qua quan sát phía ngoài của thửa đất thể hiện: Chị Lưu Thị D đã xây tường bao về phía Đông Bắc (phía cuối) thửa đất và làm một mái tôn phía cuối thửa đất (phần giáp đất rãnh nước phía sau thửa đất) dài khoảng 02m; phần móng nhà đổ đá dăm. Do anh Đỗ Kế N (chồng chị D) không cho Toà án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và không cho đo đạc diện tích của thửa đất nên Toà án tiến hành làm việc vào một buổi làm việc khác.

** Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/6/2023 thể hiện:*

Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ: Chị Lưu Thị D là người đang quản lý, sử dụng thửa đất 123 – 2018 tại thôn G, xã Đ, huyện C, Thành phố Hà Nội không đồng ý để Toà án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và không cho đo đạc diện tích theo hiện trạng của thửa đất.

Qua quan sát phía ngoài của thửa đất thì thấy: Chị Lưu Thị D đã làm mái tôn toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp. Do chị D không cho Toà án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và không cho đo đạc diện tích của thửa đất nên Toà án căn cứ vào tài liệu trích đo thửa đất 123 – 2018 thôn G, xã Đ, huyện C, Hà Nội do Ủy ban nhân dân xã Đ cung cấp để tiến hành giải quyết vụ án.

- Đại diện Ủy ban nhân dân xã Đ cho biết: Hiện thửa đất đang tranh chấp giữa ông Lưu Công T và ông Lưu Công X theo bản đồ đo đạc năm 2018 thì là thửa đất số 123 – 2018 tại thôn G, xã Đ, huyện C, thành phố Hà Nội do chị Lưu Thị D đang quản lý, sử dụng.

Năm 2018, ông Lưu Công T và bà Mai Thị S đã đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân xã Đ đã tiến hành đo đạc mốc giới thửa đất số 123 – 2018 thôn G, xã Đ, huyện C, Thành phố Hà Nội; Kết quả đo đạc thể hiện:

+ Thửa đất số 123 – 2018 thôn G, xã Đ, huyện C, Thành phố Hà Nội có diện tích 65,1 m².

+ Tứ cận thửa đất: Phía Đông Bắc giáp rãnh nước (đất công) dài 5,04 m; phía Tây Nam giáp đường liên xã dài 5 m; phía Đông giáp đất ông Lưu Công X dài 13,36 m; phía Tây Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn M dài 12,67 m.

Thửa đất 123 – 2018 thôn G, xã Đ, huyện C, Thành phố Hà Nội thuộc trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc loại đất ở vì khu vực này đã được quy hoạch là loại đất ở nông thôn.

** Theo Biên bản định giá ngày 23/6/2023, Hội đồng định giá tài sản trị giá đất đang tranh chấp như sau:*

+ Về giá trị quyền sử dụng đất: Phần đất đang tranh chấp có diện tích: 65,1 m²

Thửa số 123 – 2018 thôn G, xã Đ, huyện C, Thành phố Hà Nội thuộc vị trí đoạn qua Quốc lộ F qua các xã N, xã T, T, Đông Phương Y, T, Đ – Vị trí 2.

Hội đồng định giá trên cơ sở tham khảo ý kiến của địa phương về giá chuyển nhượng trên thị trường có giá: 10.500.000 đồng/m².

Hội đồng định giá định giá diện tích các bên đang tranh chấp là 50 m²; đối với diện tích 15,1 m² là đất lưu không phía sau thửa đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân nên không định giá:

$$50\text{m}^2 \times 10.500.000 \text{ đồng/m}^2 = 525.000.000 \text{ đồng.}$$

+ Về giá trị công trình trên đất: 01 mái tôn làm năm 2023 có giá: 2.138.000 đồng/m².

$$50\text{m}^2 \times 2.138.000 \text{ đồng/m}^2 = 106.900.000 \text{ đồng.}$$

Tại Bản án sơ thẩm số 206/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Công T, bà Mai Thị S đối với ông Lưu Công X.

2. Công nhận việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 50m² đất theo “Giấy bán đất” đề ngày 12 tháng 8 năm 2002 giữa ông Lưu Công X và ông Lưu Công T có hiệu lực pháp luật.

3. Ông Lưu Công T, bà Mai Thị S có quyền sử dụng diện tích 65,1 m² đất (Trong đó: 50 m² đất nhận chuyển nhượng của ông Lưu Công X và 15,1 m² đất lưu không tạm giao cho ông Lưu Công T, bà Mai Thị S) tại mảnh trích đo số: 123-2018 có địa chỉ tại thôn G, xã Đ, huyện C, Thành phố Hà Nội.

Diện tích đất ông Lưu Công T, bà Mai Thị S được quyền sử dụng có các mặt tiếp giáp như sau:

+ Từ điểm 1 đến điểm 2 giáp đất ông Nguyễn Văn M dài: 12,67 m.

+ Từ điểm 2 đến điểm 3 giáp rãnh nước dài: 5,04 m.

+ Từ điểm 3 đến điểm 4 giáp đất ông Lưu Công X (Lưu Thị D): 13,36 m.

+ Từ điểm 4 đến điểm 1 giáp lưu không đường dài: 5 m.

(Diện tích đất ông Lưu Công T, bà Mai Thị S được quyền sử dụng có sơ đồ kèm theo)

Đối với diện tích 15,1 m² đất (đất lấn thêm phần đất lưu không, tạm giao cho ông Lưu Công T, bà Mai Thị S) tại mảnh trích đo số: 123-2018 có địa chỉ tại thôn G, xã Đ, huyện C, Thành phố Hà Nội tạm giao cho ông Lưu Công T, bà Mai Thị S sẽ thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C là cơ quan quản lý Nhà nước tại địa phương về đất đai.

4. Buộc ông Lưu Công X phải bàn giao quyền sử dụng diện tích 65,1 m² đất (Trong đó: 50 m² đất nhận chuyển nhượng của ông Lưu Công X và 15,1 m² đất lưu không) tại mảnh trích đo số: 123-2018 có địa chỉ tại thôn G, xã Đ, huyện C, Thành phố Hà Nội cho ông Lưu Công T, bà Mai Thị S.

5. Buộc bà Lưu Thị D, ông Đỗ Kế N phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên diện tích 65,1 m² đất tại mảnh trích đo số: 123-2018 có địa chỉ tại thôn G, xã Đ, huyện C, Thành phố Hà Nội để bàn giao đất cho ông Lưu Công T, bà Mai Thị S.

6. Ông Lưu Công T, bà Mai Thị S có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được giao theo chủ trương chung của địa phương và theo quy định của pháp luật về đất đai khi thực hiện việc kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án còn quyết định xử lý tiền tạm ứng án phí, tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau phiên toà sơ thẩm, ông Lưu Công X, bà Trịnh Thị P1 kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo hướng: sửa Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tuyên bố giao dịch dân sự giữa ông Lưu Công X và ông Lưu Công T theo Giấy bán đất năm 2002 là vô hiệu do vi phạm quy định pháp luật về hình thức và nội dung.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Đại diện theo ủy quyền của bị đơn và Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Chị Lưu Thị D: Việc chuyển nhượng diện tích đất giữa ông Lưu Công X và ông Lưu Công T chỉ có một mình chữ ký của ông X, trong khi đất được UBND xã Đ giao cho vợ chồng ông X, bà P1. Bản án sơ thẩm xác định đất cấp cho cá nhân ông X, không phải cấp cho hộ ông X là không đúng vì nguồn gốc đất là của bố, mẹ Chị mua. Do đó, ông X tự ý bán đất là không đúng quy định của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 về tài sản chung vợ chồng phải được vợ chồng cùng bàn bạc, quyết định. Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND xã Đ tại mặt sau cũng quy định không được mua bán, chuyển nhượng thửa đất. Chị là người được ông X ủy quyền, đồng ý cho quản lý, sử dụng và đóng thuế từ năm 2013 cho đến nay. Chị đề nghị xem xét lại tính khách quan và hợp pháp của văn bản thỏa thuận ngày 13/12/2018. Chị xác nhận các chữ ký trong văn bản thỏa thuận đúng là chữ ký của các thành viên trong gia đình nhưng nội dung thì bị ghép thêm vào. Mặt khác, Bản án sơ thẩm giao cho ông T, bà S diện tích 15,1 m² cũng là trái pháp luật. Từ những căn cứ trên, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

+ Bà Trịnh Thị P1: nhất trí với trình bày của chị Lưu Thị D. Bà cho rằng, đất đai là tài sản chung của hai ông, bà, ông X tự bán đất, bà không biết.

+ Anh Lưu Công D2: nhất trí với trình bày của chị Lưu Thị D. Anh cho rằng, việc mua bán đất chỉ giữa ông X và ông T, trong khi đó đất là tài sản chung của bố, mẹ A. Biên bản thỏa thuận ngày 13/12/2018 đúng là chữ ký của Anh nhưng bị gán ghép nội dung.

+ Anh Đỗ Kế N: nhất trí với trình bày của chị Lưu Thị D. Anh cho rằng, ông T có nhiều lời khai không thống nhất trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lưu Công X và bà Trịnh Thị P1.

Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn (ông Lưu

Công T, bà Mai Thị S) là đúng quy định pháp luật. UBND xã đã tiến hành đo đạc, làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận, ký giáp ranh, niêm yết công khai. Chị D và ông X cũng là các người ký giáp ranh các thửa đất. Quá trình làm thủ tục và niêm yết các bên đều biết và không có ý kiến gì. Mặc dù hình thức mua bán đất năm 1994 là không đúng, đất của hộ nhưng chỉ mình ông X ký nhưng đã được hợp thức tại văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2018 và được UBND xã Đ chứng nhận. Theo biên bản xác minh của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thì UBND xã Đ cũng xác nhận văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2018 là đúng nội dung và chữ ký của những người tham gia. Về công sức đóng góp trong việc xây dựng, cải tạo, trông nom thửa đất, tại cấp sơ thẩm, bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên Tòa án sơ thẩm không giải quyết là đúng quy định. Mặt khác, thực tế bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cũng không có công sức đóng góp bởi vì gia đình ông T vẫn thường xuyên về thăm nom, dọn dẹp diện tích mua; trong khi Tòa án sơ thẩm đang giải quyết thì chị D và gia đình tự ý xây dựng thêm các công trình trên đất. Do vậy, bản án sơ thẩm buộc chị D, anh N phải tự tháo dỡ để bàn giao diện tích đất phía ông T, bà S đã nhận chuyển nhượng là đúng quy định pháp luật.

+ Nguyên đơn – Ông Lưu Công T và bà Mai Thị S: Ông T và bà S giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận việc chuyển nhượng diện tích 50 m² đất giữa ông Lưu Công X và ông Lưu Công T năm 2002 nay là thửa số 123 – 2018 tại thôn G, xã Đ, huyện C, Thành phố Hà Nội và buộc ông Lưu Công X, chị Lưu Thị D phải bàn giao cho ông Lưu Công T, bà Mai Thị S diện tích đất đã chuyển nhượng. Chị Lưu Thị D phải tự tháo dỡ các công trình xây dựng trên diện tích đất để bàn giao cho ông Lưu Công T, bà Mai Thị S sử dụng. Ông, bà khẳng định, ông, bà vẫn thường xuyên về thăm nom, quản lý thửa đất.

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa 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 tòa xét xử vụ án.

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình diễn biến tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lưu Công X, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 206/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quyền khởi kiện, quan hệ pháp luật:

- Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn đề nghị: công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn diện tích đất đã chuyển nhượng; tháo dỡ phần tường nhà xây chồng lấn sang phần móng nhà trên diện tích đất nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng.

Yêu cầu của nguyên đơn nêu trên là thực hiện quyền yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp theo quy định tại Điều 4 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Các bên chưa thực hiện xong các nội dung của hợp đồng do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu thực hiện hợp đồng là trong thời hiệu khởi kiện. Mặt khác, theo văn bản thỏa thuận ngày 13/12/2018 thì các bên có xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp giữa hộ ông Lưu Công X và ông Lưu Công T, bà Mai Thị S. Văn bản có chứng thực chữ ký của Ủy ban nhân dân xã Đ. Nay, nguyên đơn khởi kiện đòi quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng vì vậy theo quy định tại Điều 155 Bộ luật dân sự năm 2015, tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu thì không áp dụng thời hiệu.

[1.2]. *Về thẩm quyền giải quyết:*

Bị đơn cư trú tại huyện C, thành phố Hà Nội. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội đã thụ lý giải quyết là đúng quy định về thẩm quyền giải quyết vụ án và loại việc được qui định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[1.3]. *Về tư cách người tham gia tố tụng:*

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4]. *Về chứng cứ:*

Tại Biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các hoạt động tố tụng tại Tòa án, Tòa án đã công bố các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do các đương sự nộp và do Tòa án thu thập. Các đương sự không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ nào khác. Do vậy, những tài liệu có trong hồ sơ vụ án mà Tòa án sử dụng làm căn cứ giải quyết đủ điều kiện là chứng cứ theo Điều 92, 93 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.5]. *Về kháng cáo:*

Bị đơn ông Lưu Công X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị P1 có đơn kháng cáo và nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm; người kháng cáo được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó, kháng cáo đảm bảo về chủ thể, hình thức, nội dung và trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về phạm vi kháng cáo của ông Lưu Công X, bà Trịnh Thị P1 kháng cáo

toàn bộ bản án sơ thẩm.

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

Các đương sự đều đã được tổng đạt hợp lệ đến tham gia phiên toà lần thứ hai. Tại phiên toà hôm nay, có mặt: nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; đại diện theo ủy quyền của bị đơn; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; vắng mặt: người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Lưu Công D1, cháu Lưu Hữu T1, cháu Lưu Như Q; UBND xã Đ, không có lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo khoản 2 Điều 227, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. **Xét nội dung vụ án:**

[2.1]. *Xét kháng cáo của ông X, bà P1 về hiệu lực giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất:*

* Về nguồn gốc thửa đất:

Ngày 21/3/1993, ông Lưu Công X mua của Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C thửa đất 100 m² với giá 4.000.000đ, theo phiếu thu tiền số 75, thửa đất có tứ cạnh, mỗi cạnh dài 10 m. Năm 1994, ông X được UBND xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đai mang tên “Lưu Công X”.

* Về quá trình quản lý, sử dụng thửa đất:

Ngày 12/8/2002, ông Lưu Công X chuyển nhượng cho ông Lưu Công T diện tích 50 m² đất có “Giấy bán đất” do ông X viết đề ngày 12/8/2002 có nội dung “*Tôi là: Lưu Công X, thôn T, xã T, huyện C, tỉnh Hà Tây. Tôi có khu đất 100 m², cạnh đường 6 cũ, ở trước công kho lương thực Gót. Nay tôi bán cho người em con ông chú là: Lưu Công T diện tích 50 m² (chiều mặt đường 6 cũ là 5 m, chiều sâu 10 m) với số tiền là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng chẵn). Số tiền tôi đã nhận đủ ngày 12/8/2002. Kể từ ngày này, chú T có quyền sở hữu diện tích tôi đã bán*”.

Ngày 29/6/2012, giữa ông Lưu Công X và ông Lưu Công T có thỏa thuận với nhau về việc ông T không có nhu cầu sử dụng nên ông T đã chuyển nhượng lại cho ông X diện tích 50 m² đất đã mua. Ông T thừa nhận có việc thỏa thuận năm 2012, giấy thỏa thuận ghi rõ “*...từ nay đến hết năm 2012, anh X có trách nhiệm lo số tiền đất để trả cho anh T, giá cả khi nào anh X giao tiền cho ông Lưu Công T thì hai bên xác định giá trị số tiền đất tại thời điểm đó...*” nhưng sau đó do ông X không có tiền nên thỏa thuận không được thực hiện. Ông Lưu Công X cho rằng ông X đã thanh toán hết tiền cho ông T từ năm 2012, tuy nhiên, ông X không có tài liệu chứng minh việc đã thanh toán tiền cho ông T như thỏa thuận.

Năm 2018, UBND xã Đ tiến hành đo đạc, kiểm tra hiện trạng sử dụng đất để lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã tiến hành đo cả hai thửa đất là thửa đất của hộ ông Lưu Công X (*diện tích đất còn lại sau khi chuyển nhượng*) và thửa đất của ông Lưu Công T, bà Mai Thị S đã nhận chuyển nhượng của ông Lưu Công X từ năm 2002. Khi địa phương tiến hành đo đạc để lập hồ sơ thì cả ông

T và ông X đều có mặt để ký giáp ranh. Theo đó: Thửa đất của ông T, bà S là thửa số 123-2018 diện tích 65,1 m²; thửa đất của ông Lưu Công X là thửa số 122-2018 diện tích 70,6 m², ông T và ông Xương cùng các hộ liền kề đều ký giáp ranh. Ông X ký giáp ranh thửa đất của ông Lưu Công T, ông Lưu Công T ký giáp ranh thửa đất của ông Lưu Công X.

* Về kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Ngày 15/11/2018, UBND xã Đ lập biên bản kiểm tra hiện trạng để hoàn thiện hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Đối với thửa đất của ông Lưu Công T và bà Mai Thị S, thể hiện: Giáp đất ông Nguyễn Văn M dài: 12,67 m; giáp rãnh nước dài: 5,04 m; giáp đất ông Lưu Công X dài: 13,36 m; giáp lưu không đường dài: 5 m. *Biên bản kiểm tra hiện trạng có chữ ký của các hộ liền kề là ông Lưu Công X và ông Nguyễn Văn M.*

+ Đối với thửa đất của ông Lưu Công X thể hiện: Giáp đất ông Lưu Công T dài: 13,36 m; giáp rãnh nước dài: 5,04 m; giáp đất Lưu Thị D dài: 14,10 m; giáp lưu không đường: 5,04 m. *Biên bản kiểm tra hiện trạng có chữ ký của các hộ liền kề: Lưu Công T, Lưu Thị D.*

- Ngày 12/12/2018, ông Lưu Công X có Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất mảnh trích đo số 122 - 2018.

+ Tại Phần kê khai của người sử dụng đất, ông X kê khai:

Nguồn gốc sử dụng: “*Đất UBND xã Đ cấp cho gia đình tôi từ tháng 3/1993, gia đình tôi xây dựng nhà ở tháng 4/1993. Gia đình tôi sử dụng đến năm 2000 tự lán thêm một phần diện tích lưu không làm đất ở. Năm 2002, gia đình tôi chuyển nhượng cho ông Lưu Công T và bà Mai Thị S một phần diện tích của thửa đất trên, phần diện tích đất còn lại sau khi chuyển nhượng, gia đình tôi sử dụng đến nay.*”

+ Tại Phần xác nhận của UBND xã Đ ngày 07/01/2019, UBND xã Đ xác nhận:

Nguồn gốc sử dụng đất: Đất của hộ ông Lưu Công X được Ủy ban nhân dân xã Đ giao tháng 3/1993 với diện tích 100 m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đai xã Đ cấp ngày 15/10/1994). Hộ ông X sử dụng đến năm 2000 tự lán thêm một phần diện tích lưu không đường đi làm đất ở. Năm 2002, hộ ông X chuyển nhượng cho ông Lưu Công T và bà Mai Thị S một phần diện tích đất trên (diện tích chuyển nhượng là 65,1 m²). Phần diện tích đất còn lại sau khi chuyển nhượng, hộ ông X sử dụng ổn định đến nay.

+ Tại tờ khai lệ phí trước bạ Nhà, Đất ngày 12/12/2018 của ông Lưu Công X khai nộp thuế diện tích đất là: 70,6 m² (đúng theo như diện tích đất còn lại sau khi chuyển nhượng).

- Ngày 12/12/2018, ông Lưu Công T có Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất mảnh trích đo số 123 - 2018.

+ Tại Phần xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Đ ngày 07/01/2019, Ủy ban nhân dân xã Đ xác nhận:

Nguồn gốc sử dụng đất: Đất của hộ ông Lưu Công X được Ủy ban nhân dân xã Đ giao tháng 3/1993 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đai xã Đ cấp ngày 15/10/1994 cho hộ ông Lưu Công X). Hộ ông X sử dụng đến năm 2000 tự lần thêm một phần diện tích lưu không đường đi làm đất ở. Năm 2002, hộ ông X chuyển nhượng cho ông Lưu Công T và bà Mai Thị S một phần diện tích thửa đất trên (diện tích chuyển nhượng là 65,1m²). Ông Lưu Công T và bà Mai Thị S sử dụng ổn định đến nay.

+ Tại tờ khai lệ phí trước bạ Nhà, Đất ngày 12/12/2018 của ông Lưu Công T khai nộp thuế diện tích đất là: 65,1 m² (đúng theo như diện tích đất nhận chuyển nhượng).

- Ngày 17/12/2018, Ủy ban nhân dân xã Đ lập Biên bản làm việc lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của hộ ông Lưu Công T và bà Mai Thị S và hộ ông Lưu Công X tại thôn G, xã Đ. Kết quả thể hiện:

Đối với thửa đất ông Lưu Công T và bà Mai Thị S: Thửa đất trích đo số 123 – 2018 tại thôn G, xã Đ. Các ý kiến đều nêu với nội dung: Đất của hộ ông Lưu Công X được Ủy ban nhân dân xã Đ giao năm 1993. Đến năm 2000, hộ ông Lưu Công X tự lần thêm một phần diện tích đất lưu không đường đi. Năm 2002, ông X chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất trên cho ông Lưu Công T, bà Mai Thị S. Ông Lưu Công T, bà Mai Thị S sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Đối với thửa đất ông Lưu Công X: Thửa đất trích đo số 122 – 2018 tại thôn G, xã Đ. Các ý kiến đều nêu với nội dung: Đất của hộ ông Lưu Công X được Ủy ban nhân dân xã Đ giao năm 1993. Ông X sử dụng đến năm 2000 tự lần thêm một phần diện tích đất lưu không đường đi làm đất ở. Năm 2002, ông X chuyển nhượng cho ông Lưu Công T, bà Mai Thị S một phần diện tích thửa đất trên. Phần diện tích đất còn lại ông Lưu Công X sử dụng ổn định từ đó cho đến nay.

- Ngày 19/12/2018, UBND xã Đ ban hành Thông báo số 138/TB-UBND và Thông báo số 139/TB-UBND về việc thông báo công khai kết quả kiểm tra, xác minh hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Lưu Công T, bà Mai Thị S (Thông báo số 139) và đất của ông Lưu Công X (Thông báo số 138).

- Ngày 04/01/2019, UBND xã Đ lập Biên bản kết thúc công khai kết quả kiểm tra, xác minh hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hộ ông Lưu Công T và bà Mai Thị S và hộ ông Lưu Công X.

- Ngày 07/01/2019, UBND xã Đ ban hành Tờ trình số 01/TTr-UBND về việc Công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Lưu Công X đối với thửa đất tại mảnh trích đo số 122-2018 tại thôn G, xã Đ, huyện C với diện tích 70,6 m² đất.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Bản thân ông Lưu Công T và ông Lưu Công Xương c thực hiện việc kê khai, làm các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất của mình. Tài liệu do ông T và ông X kê khai đều thống nhất các nội dung: Hộ ông Lưu Công X được Ủy ban nhân dân xã Đ giao 100 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đai xã Đ cấp ngày 15/10/1994. Năm 2002, ông X chuyển nhượng cho ông Lưu Công T, bà Mai Thị S 65,1 m² (trong đó, 50 m² đất được giao năm 1993 và 15,1 m² đất lấn chiếm, theo văn bản thỏa thuận về chuyển nhượng đất tháng 12/2018). Ông Lưu Công X sử dụng phần diện tích đất còn lại sau khi chuyển nhượng là 70,6 m² (50 m² đất được giao năm 1993; đất tự lấn là 20,6 m²).

- UBND xã Đ đã thực hiện các thủ tục lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất; thông báo công khai kết quả kiểm tra, xác minh hồ sơ; công khai, báo cáo kết quả kiểm tra, xác minh hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các thửa đất nêu trên theo đúng quy định.

Trong suốt quá trình UBND xã Đ tiến hành các thủ tục nêu trên phía gia đình ông Lưu Công X, ông Lưu Công T đều không có ý kiến gì.

- Ngày 13/12/2018, tại gia đình ông Lưu Công X, thôn G, xã Đ, huyện C, thành phố Hà Nội, giữa ông Lưu Công X, bà Trịnh Thị P1, ông Lưu Công D1, ông Lưu Công D2 với ông Lưu Công T, bà Mai Thị S ký "*Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất*", có xác nhận của UBND xã Đ, với nội dung "*Năm 1993, gia đình ông Lưu Công X được Ủy ban nhân dân xã Đ cấp cho 01 thửa đất diện tích 100 m² tại khu H (nay thuộc thôn G, xã Đ, huyện C, Thành phố Hà Nội). Thửa đất trên được Ủy ban nhân dân xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đai ngày 15/10/1994.*

Trong quá trình sử dụng, năm 2000 tôi tự lấn thêm 35.7m² đất lưu không đường đi để sử dụng, phần diện tích lấn đã xây dựng tường bao và sử dụng ổn định.

Năm 2002, tôi chuyển nhượng một phần diện tích của thửa đất nêu trên cho ông Lưu Công T và bà Mai Thị S (ông T là em họ tôi) nhưng trong giấy chuyển nhượng giữa hai bên không phân rõ loại đất. Nay chúng tôi lập văn bản này để thống nhất như sau:

- *Hộ ông Lưu Công X sử dụng phần diện tích 70.6m² (trong đó: 50 m² là diện tích đất được Ủy ban nhân dân xã Đ cấp năm 1993, còn lại 20.6 m² là diện tích đất lấn thêm).*

- *Ông Lưu Công T và bà Mai Thị S sử dụng phần diện tích 65.1m² (trong đó: 50m² là diện tích đất được Ủy ban nhân dân xã Đ cấp năm 1993, còn lại 15.1m² là diện tích đất lấn).*

Hộ ông Lưu Công X và ông bà Lưu Công T, Mai Thị S có trách nhiệm sử dụng đúng ranh giới diện tích đã phân chia và hoàn thiện các thủ tục pháp lý cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích đã phân chia.

Trên đây là văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất giữa hộ ông Lưu Công X và ông bà Lưu Công T, Mai Thị S. Hai bên cam kết việc thỏa thuận là

hoàn toàn tự nguyện, đúng theo hiện trạng mốc giới sử dụng đất. Đề nghị cấp có thẩm quyền chứng thực chữ ký cho chúng tôi.”

Tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, bà Trịnh Thị P1, chị Lưu Thị D, anh Lưu Công D2 không thừa nhận văn bản ngày 13/12/2018 mà cho rằng: các chữ ký trong văn bản đúng là chữ ký của ông Lưu Công X, bà Trịnh Thị P1, anh Lưu Công D1, anh Lưu Công D2, chị Lưu Thị D, ông Lưu Công T và có xác nhận của UBND xã Đ; Tuy nhiên, các chữ ký này là ở 01 tờ riêng biệt, không phải là chữ ký cho văn bản thỏa thuận ngày 13/12/2018; các trang 1, 2 của văn bản thỏa thuận không có chữ ký, được ghép thêm vào; chị D không có tên tại trang 1 nhưng lại có chữ ký trong văn bản. Ông, bà, anh, chị chỉ ký để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị D năm 2014; trong văn bản ghi địa chỉ tại gia đình ông Lưu Công X, thôn G, xã Đ, huyện C, thành phố Hà Nội cũng không đúng vì ông X không có địa chỉ tại thôn G.

Theo Biên bản làm việc ngày 17/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội với UBND xã Đ thì UBND xã Đ xác nhận: Ngày 13/12/2018, UBND xã Đ đã chứng kiến, chứng thực các chữ ký của các ông, bà Lưu Công X, Trịnh Thị P1, Lưu Công D2, Lưu Thị D, Lưu Công D1, Lưu Công T trong văn bản thỏa thuận ngày 13/12/2018 là đúng. Hiện UBND xã đang lưu bản chính các chữ ký gốc (tươi) của các ông, bà nêu trên. Việc ký vào văn bản thỏa thuận ngày 13/12/2018 của các ông, bà có tên nêu trên trước mặt cán bộ địa chính xã là bà Nguyễn Thị Minh T3. Các ông bà nêu trên thời điểm ký văn bản là minh mẫn, không bị ép buộc và tự nguyện. Mục đích nội dung việc ký văn bản ngày 13/12/2018 là để hoàn thiện hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lưu Công X và bà Trịnh Thị P1; ông Lưu Công T4 và bà Mai Thị S.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Trịnh Thị P1 cho rằng diện tích đất 100 m² đất mà ông Lưu Công X được UBND xã Đ cấp năm 1993 là tài sản chung vợ chồng, ông Lưu Công X chuyển nhượng một phần diện tích đất là tài sản chung vợ chồng và là tài sản của cả hộ gia đình mà không có sự nhất trí của bà Trịnh Thị P1 (vợ ông X) cũng như các con nên việc chuyển nhượng không có giá trị pháp luật và bà P1 cũng như các con không hề biết việc ông X chuyển nhượng đất cho ông T năm 2002, đến khi Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ thông báo thụ lý vụ án thì bà P1 và các con mới biết.

Xét thấy: Ngày 15/10/1994, Ủy ban nhân dân xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông “Lưu Công X” đối với diện tích là 100 m². Theo Phiếu thu tiền số 75 ngày 21/3/1993, thì người nộp tiền là ông Lưu Công T5 (Xương) đối với khoản tiền lệ phí đất H17 xã Đ, diện tích 100 m².

Căn cứ quy định Điều 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP/15/5/2014; Khoản 19 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 03/3/2017 thì người được giao đất có quyền sử dụng đất và được làm các thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất phát sinh trong thời kỳ hôn nhân của ông Lưu Công X và bà Trịnh Thị P1 nên ông Lưu Công X và bà Trịnh Thị P1 đều có quyền sử dụng đất theo quy định của Luật hôn nhân và gia đình năm 2000.

Quá trình công khai, đo đạc để lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất ông Lưu Công T nhận chuyển nhượng và diện tích đất còn lại của ông Lưu Công X sau khi đã chuyển nhượng cho ông T các đương sự đều biết nhưng không ai có ý kiến gì. Hơn nữa, chị Lưu Thị D - con ông X (theo Giấy ủy quyền sử dụng đất ngày 26/02/2013 của ông Lưu Công X) đã ký giáp ranh khi đo đạc để lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mặt khác, sau khi gia đình ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2002 thì đến năm 2012 giữa hai gia đình đã có văn bản về việc ông T bán lại phần đất đã mua của ông X nhưng giao dịch không được thực hiện trên thực tế. Tại văn bản ký giáp ranh năm 2018 và Văn bản thoả thuận (về việc chuyển nhượng đất) ngày 13/12/2018 thì tất cả các thành viên trong hộ gia đình ông X đều đã ký vào văn bản. Do đó, bà P1, chị D khai không biết việc chuyển nhượng và cho rằng đây là tài sản chung của hai vợ chồng ông X khi bán không có chữ ký của bà P1 nên không có hiệu lực là không đúng. Có căn cứ xác định bà P1 có biết và không phản đối việc chuyển nhượng 50 m² đất từ năm 2002.

Theo án lệ số 04/2016/AL thì phải xác định bà Trịnh Thị P1 đồng ý với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Công X và ông Lưu Công T năm 2002.

Với những căn cứ, lập luận trên, có căn cứ công nhận việc chuyển nhượng diện tích 50 m² đất giữa ông Lưu Công X và ông Lưu Công T đối với diện tích đất tại thửa đất trích đo số 123 – 2018 tại địa chỉ: thôn G, xã Đ, huyện C, Thành phố Hà Nội. Đối với phần diện tích 15,1 m² đất lưu không tại mảnh trích đo số: 123-2018 có địa chỉ tại thôn G, xã Đ, huyện C, thành phố Hà Nội tạm giao cho ông Lưu Công T, bà Mai Thị S quản lý, sử dụng cho đến khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

[2.2]. *Xét kháng cáo về việc tính công sức đóng góp, duy trì, cải tạo, trông nom thửa đất tranh chấp và công trình trên đất:*

- Theo Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đề ngày 12/12/2018 của ông X. Nội dung ông X kê khai: “3.7. *Nguồn gốc sử dụng: Đất Ủy ban nhân dân xã Đ cấp cho gia đình tôi tháng 3/1993. Gia đình tôi xây dựng nhà ở tháng 4/1993. Gia đình tôi sử dụng đến năm 2000 tự lấn thêm một phần diện tích lưu không làm đất ở. Năm 2002 gia đình tôi chuyển nhượng cho ông Lưu Công T và bà Mai Thị S một phần diện tích của thửa đất trên. Phần diện tích đất còn lại sau khi chuyển nhượng gia đình tôi sử dụng đến nay.*”

Trong giấy bán đất năm 2002 giữa ông Lưu Công X và ông Lưu Công T không ghi rõ diện tích đất chuyển nhượng có móng nhà trên đất. Tuy nhiên, ông Lưu Công T khai khi mua đất đã có móng nhà trên đất. Đến khi ông T, bà S thấy chị D (con ông X) xây nhà cấp 4 có xây tường lên móng nhà trên đất của ông T, bà S nên ông T, bà S yêu cầu ông X và chị D phải tháo dỡ phần tường để trả lại nguyên trạng phần móng nhà trên đất thì hai bên xảy ra mâu thuẫn.

Theo xác nhận của UBND xã Đ thì: khoảng tháng 6/2023, khi Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ đang giải quyết vụ án thì UBND xã nhận được đề nghị của

hộ nhà ông Lưu Công T về việc chị Lưu Thị D dựng cột và bán tôn, thi công trái phép trên mảnh đất tranh chấp. UBND xã phân công cán bộ địa chính và công an xã xuống làm việc nhưng gia đình đóng cửa không hợp tác nên không lập được biên bản. Việc xây dựng nêu trên là trái phép.

Do vậy, chưa có căn cứ để xác định hiện trạng thửa đất tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, cần xác định các công trình xây dựng không phép trên đất khi Tòa án đang giải quyết tranh chấp là do bị đơn cố tình xây dựng trên đất, được xác định là trái phép nên phía bị đơn phải tự tháo dỡ để trả lại nguyên trạng diện tích đất.

- Về công sức cải tạo, trông nom thửa đất tranh chấp: theo trình bày của ông Lưu Công T, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2002, vợ chồng ông T, bà S không giao cho gia đình ông Lưu Công X trông nom, quản lý. Ông T, bà S cũng thường xuyên về thăm nom, quản lý thửa đất. Trong quá trình Tòa án sơ thẩm đang giải quyết thì con gái ông X là chị Lưu Thị D và anh Đỗ Kế N đã xây dựng trái phép các công trình trên đất. Ông, bà đã có khiếu nại với UBND xã Đ. Chị Lưu Thị D trình bày chị D là người đóng thuế đất từ năm 2012 cho đến nay. Chị cũng là người xây dựng và cải tạo đồ đất cho bằng mặt đường như hiện nay. Tuy nhiên, chị D cũng không xuất trình tài liệu, chứng cứ chứng minh việc cải tạo, trông nom làm gia tăng giá trị của thửa đất.

Mặt khác, chị Lưu Thị D không có yêu cầu độc lập về việc thanh toán công sức cải tạo, trông nom thửa đất tranh chấp tại giai đoạn sơ thẩm. Đồng thời, chị Lưu Thị D không đồng ý để Tòa án sơ thẩm xem xét, thẩm định tại chỗ nên cũng không có cơ sở để Tòa án cấp sơ thẩm xem xét.

Sau này, trong trường hợp có tranh chấp phần công sức cải tạo, trông nom thửa đất, chị Lưu Thị D và những người có liên quan có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định pháp luật.

Từ những phân tích và dẫn chứng nêu trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lưu Công X, bà Trịnh Thị P1. Tuy nhiên, cần sửa bản án sơ thẩm đối với phần quyết định của bản án cho phù hợp biên bản xem xét thẩm định và kết quả đo vẽ thửa đất tại cấp phúc thẩm để đảm bảo thi hành án.

3. Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lưu Công T, bà Mai Thị S được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm.

- Ông Lưu Công X là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên ông Lưu Công X được miễn án phí Dân sự sơ thẩm.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Lưu Công X, bà Trịnh Thị P1 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 68; Điều 92; Điều 93; Điều 147; Điều 148; Điều 271; Điều 272; Điều 273; khoản 2 Điều 296; khoản 2 Điều 308; khoản 1 Điều 235 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Các Điều: 130, 131, 690, 693, 695, 705, 707, 708, 709, 713 Bộ luật Dân sự năm 1995.

- Điều 2 Luật Người cao tuổi;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lưu Công X, bà Trịnh Thị P1. Sửa bản án sơ thẩm số 206/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Công T, bà Mai Thị S đối với ông Lưu Công X.

1.2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 50 m² đất theo “Giấy bán đất” đề ngày 12/8/2002 giữa ông Lưu Công X và ông Lưu Công T có hiệu lực pháp luật.

1.3. Ông Lưu Công T, bà Mai Thị S có quyền sử dụng diện tích 50 m² đất nhận chuyển nhượng của ông Lưu Công X tại mảnh trích đo số: 123-2018 có địa chỉ tại thôn G, xã Đ, huyện C, thành phố Hà Nội được giới hạn bởi các điểm 3,4,7,8,3 (có sơ đồ thửa đất kèm theo).

1.4. Tạm giao cho ông Lưu Công T, bà Mai Thị S quản lý, sử dụng diện tích 15,1 m² đất tại mảnh trích đo số: 123-2018 có địa chỉ tại thôn G, xã Đ, huyện C, thành phố Hà Nội được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,8,1 (có sơ đồ thửa đất kèm theo) cho đến khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

1.5. Buộc ông Lưu Công X, bà Trịnh Thị P1 phải bàn giao quyền sử dụng diện tích 65,1 m² đất (*Trong đó: 50 m² đất nhận chuyển nhượng của ông Lưu Công X và 15,1 m² đất lưu không*) tại mảnh trích đo số: 123-2018 có địa chỉ tại thôn G, xã Đ, huyện C, thành phố Hà Nội cho ông Lưu Công T, bà Mai Thị S.

1.6. Buộc chị Lưu Thị D, anh Đỗ Kế N phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên diện tích 65,1 m² đất tại mảnh trích đo số: 123-2018 có địa chỉ tại thôn G, xã Đ, huyện C, thành phố Hà Nội để bàn giao đất cho ông Lưu Công T, bà Mai Thị S.

1.7. Ông Lưu Công T, bà Mai Thị S có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được giao theo chủ trương chung của địa phương và theo quy định của pháp luật về đất đai khi thực hiện việc kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lưu Công X được miễn án phí Dân sự sơ thẩm.
- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lưu Công X, bà Trịnh Thị P1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKS NDTP Hà Nội;
- TAND huyện Chương Mỹ;
- Chi cục THA DS huyện Chương Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Phí Thành Chung