

Bản án số: 316/2024/DS-PT

Ngày 24/6/2024

*V/v Tranh chấp việc mua chung
quyền sử dụng đất và hủy Giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất.*

**NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ong Thân Thắng;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Mạnh Tiến;
Bà Phan Thị Vân Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thùy Trang, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Văn Hữu - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 24 tháng 6 năm 2024, tại điểm cầu trung tâm Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội và điểm cầu thành phần Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai theo hình thức trực tuyến vụ án dân sự thụ lý số 88/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp việc mua chung quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, do có kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6135/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1964; địa chỉ: số E N, KDC P, phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương; có mặt.

*** Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị M1 (đã chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị M1 đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Trần Văn T, sinh năm 1954; địa chỉ: số B Thái Bình, KDC V, phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương; có mặt.

- Anh Trần Ngọc Q, sinh năm 1980; địa chỉ: tổ B, khu A, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; có mặt.

- Chị Trần Thị T1, địa chỉ: thôn N, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.
Người đại diện theo ủy quyền của ông T, anh Q: Bà Vũ Lê Thu T2, sinh năm 1979; địa chỉ: Số B T, ngõ A T, phường Q, Quận Đ, thành phố Hà Nội; có mặt.

- Cụ Nguyễn Văn T3 (đã chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Văn T3:

- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1955; địa chỉ: số A đường N, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1961; địa chỉ: P, chung cư H, KĐT L, quận H, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1964; địa chỉ: số E N, KDC P, phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương; có mặt.

- Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1968; vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1972; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: phố Q, phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

- Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1974; địa chỉ: P, P, K, quận H, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Ủy ban nhân dân thị xã K, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

- Bà Đào Thị Y, sinh năm 1969; địa chỉ: phố T, phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

- Ông Phạm Xuân L1, sinh năm 1982; địa chỉ: Lô N Khu tái định cư N, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

- Bà Đỗ Thị Quỳnh D, sinh năm 1981; địa chỉ: Số B, ngõ B Đ, thành phố H, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

- Bà Trần Thị T5, sinh năm 1966; địa chỉ: số E N, KDC P, phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương; có mặt.

- Ông Nguyễn Văn T6 (đã chết ngày 22/9/2023);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T6:

- Bà Đào Thị Y, sinh năm 1969; vắng mặt.

- Anh Nguyễn Trường A, sinh năm 1997; vắng mặt.

- Chị Nguyễn Phương T7, sinh năm 2003; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: KDC V, phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các biên bản lấy lời khai, nguyên đơn ông Nguyễn Văn M cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T5 xác định:*

Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị M1 là hai chị em ruột. Năm 1994, ông M mua đất của nhà bà G, ông H, giá cả hai bên thỏa thuận là 8.200.000 đồng. Do gia đình bà M1 thời điểm này không có chỗ ở (đang ở nhờ nhà bà Trần Thị N1) nên bà M1 bảo ông cho mua chung, ông đồng ý, trong đó ông có số tiền là 5.200.000 đồng còn bà M1 góp có 3.000.000 đồng. Việc thỏa thuận mua bán và trả tiền do một mình ông là người trực tiếp thỏa thuận và trả tiền cho vợ chồng ông H, bà G. Ông H (chồng bà G), viết giấy biên nhận chuyển nhượng nhà đất mang tên Nguyễn Văn M, có sự xác nhận của UBND xã. Sau khi làm xong thủ tục mua bán, bà M1 có bảo ông đưa giấy tờ mua bán nhà đất cho bà để được tiếng với gia đình chồng (vợ chồng bà M1 không có chỗ ở, hiện đang đi ở nhờ) nên ông đã đưa giấy tờ mua bán nhà đất cho bà M1 cầm. Năm 1995, bà M1 làm nhà trên ½ diện tích đất mua chung (ông còn cho vay 10.000.000 đồng để mua nguyên vật liệu), ½ diện tích đất còn lại được xác định là của ông M, do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông vẫn để nguyên sử dụng. Năm 2005, khi biết quá trình sử dụng bà M1 đã kê khai để cấp sổ bìa đỏ đứng tên bà M1, ông T nên ông nhiều lần yêu cầu đòi lại ½ diện tích đất mua chung. Ông xác định mặc dù bỏ ra nhiều hơn nhưng vì là mua chung nên vợ chồng ông T bà M1 cũng được quyền sử dụng đất và chính phần nhà đất mà ông T bà M1 xây dựng công trình nhà đất trên đó là phần đất mà ông T bà M1 được sử dụng hợp pháp, ông không tranh chấp phần diện tích đất này. Ông xác định phần diện tích đất còn lại là 67,3m² tại thửa đất số 52A, tờ bản đồ số 27 là của ông. Trong thời gian ông vẫn đang khiếu nại Bản án phúc thẩm thì ông T bà M1 đã tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho anh Phạm Xuân L1 và chị Đỗ Thị Quỳnh D. Ông xác định giao dịch này là trái quy định pháp luật. Vì vậy, đến nay, ông đề nghị Tòa án giải quyết:

- Đề nghị Tòa án giải quyết xác định ông (đại diện cho vợ chồng) và bà M1 góp tiền mua chung thửa đất số 52, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương, diện tích 154,4m²; ông yêu cầu đòi lại ½ quyền sử dụng diện tích đất trên, cụ thể là quyền sử dụng diện tích 67,3m² tại thửa đất số 52A, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

- Đề nghị Tòa án xem xét việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà M1, xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của ông T, bà M1 với ông L1, bà D cũng như các bên liên quan đến diện tích đất trên.

** Theo các Biên bản lấy lời khai, bị đơn bà M1 (khi còn sống), những người kế thừa là ông T cùng người đại diện theo ủy quyền của ông T, anh Q, chị T7 thống nhất xác định:*

Bà M1, ông T đều xác định thời gian mua bán đất, số tiền mua bán như ông M trình bày, tuy nhiên bà M1 ông T xác định ông bà chỉ nhờ ông M mua hộ, khi trả tiền có ông M và ông T (chồng bà M1) là người đi trả tiền. Nguồn gốc số tiền 8.200.000 đồng, bà M1 bỏ ra từ số tiền 20.000.000 đồng là khoản tiền chị em nhà chồng trả để vợ chồng chị ra tạo lập chỗ khác. Giấy tờ mua bán do UBND xã xác nhận bán đất cho ông bà, tuy nhiên giấy tờ mua bán hiện đã bị thất lạc. Khi xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND thị trấn K không yêu cầu vợ

chồng ông T bà M1 xuất trình giấy tờ chuyển nhượng nhà đất của ông H, bà G. Sau khi mua đất đầu năm 1993, đến cuối năm 1993, ông T bà M1 xây nhà 02 tầng. Thời điểm đó, ông M sinh sống ở khu phố P, cách đó khoảng gần 1km, giữa ông M và bà M1 vẫn tình cảm bình thường, qua lại thăm nom nhau và không có tranh chấp gì. Đến khi ông M biết vợ chồng ông T bà M1 được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thì ông M mới có tranh chấp. Bà M1, ông T xác định thửa đất ông M khởi kiện là của vợ chồng ông bà mua, không có việc mua chung với ông M.

Năm 2009, vợ chồng ông bà vào Đ ở cùng với con gái, đến năm 2011 bà Trần Thị M2 chết. Khoảng năm 2015, 2016 ông T từ Đ có về qua nhà đất trên thì ông được địa phương cho biết tranh chấp đất giữa ông M và bà M2 bị kháng nghị theo trình tự giám đốc thẩm, kết quả giám đốc thẩm đã hủy Bản án phúc thẩm, hủy Bản án sơ thẩm. Sau đó ông tiếp tục vào sinh sống ở Đ, đến năm 2017 ông mới về nhà đất trên để ở. Tranh chấp xảy ra nhiều năm và đến năm 2019, anh Q có về xây dựng thêm công trình phụ đằng sau và sửa chữa một số hạng mục công trình trên đất. Tuy nhiên, anh Q xác định việc xây dựng, sửa chữa là trách nhiệm của người con làm cho ông T nên xác định toàn bộ tài sản trên đất hiện nay thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông T. Chị T7 kể từ khi đi lấy chồng thì xác định không có yêu cầu gì đối với tài sản trên đất. Phần đất trên có căn nhà vợ chồng ông xây trước đây vẫn mang tên vợ chồng ông, nay bà M2 đã chết, anh Q đang làm ăn sinh sống tại thành phố H còn ông T thì đã lớn tuổi nên ông T từ lâu đã sinh sống cùng anh Q để tiện việc chăm sóc còn chị T7 thì lấy chồng nên theo chồng sinh sống ở Đ. Hiện nay trên diện tích nhà đất đứng tên ông T và bà M2 không có ai sinh sống.

Đối với phần đất còn lại, do gia đình ông T bà M2 không có nhu cầu sử dụng nên không xây dựng công trình kiên cố gì trên đó chỉ có một số công trình phụ như giếng nước, lán.... Sau khi có Bản án phúc thẩm năm 2006, vợ chồng ông T bà M2 cũng đã chuyển nhượng Quyền sử dụng phần diện tích đất còn lại trên cho anh Phạm Xuân L1 và diện tích đất 154,4m² được tách thành 02 thửa là thửa 52 và thửa 52A đều cùng tờ bản đồ 27, trong đó thửa 52 đứng tên ông T bà M2 diện tích 87,1m² còn thửa 52A đứng tên vợ chồng anh L1 chị D diện tích 67,3m². Kể từ sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh L1 thì toàn bộ tài sản trên đất và đất thuộc quyền quản lý sử dụng của anh L1, chị D.

Đến nay, phía gia đình ông T không cung cấp được thêm tài liệu chứng cứ gì mới để chứng minh cho việc mua bán Quyền sử dụng đất với bà G ông H mà vẫn giữ nguyên quan điểm đã trình bày trước đây về việc mua đất của bà G ông H, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, xác định diện tích 154,4m² đất tại thửa 52 là của ông T, bà M2 mua của bà G ông H, không phải mua chung với ông M.

Đối với yêu cầu của ông M về việc hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông T, bà M2, quan điểm đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Bà M2, ông T đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M.

** Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ khác của bà M2 là các con cụ Nguyễn Văn T3 gồm bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn T4, ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Văn C về cơ bản thống nhất trình bày:*

Các ông bà là chị em ruột của bà Nguyễn Thị M1 và ông Nguyễn Văn M, bà M1 mất năm 2011, cụ Đinh Thị T8 (mẹ) mất năm 2006 còn cụ Nguyễn Văn T3 (bố) mất năm 2012.

Các ông bà xác định có nghe, biết về việc ông M bà M1 mua chung diện tích đất đang tranh chấp, tuy nhiên việc mua bán thế nào thì không nắm được cụ thể. Việc mua bán sau này hai bên tranh chấp thì từ đó đến nay Tòa án vẫn đang giải quyết và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Hiện nay, toàn bộ tài sản của bà M1 do chồng con bà M1 quản lý, các ông bà không quản lý tài sản của bà M1, do vậy đề nghị Tòa án xác định các ông bà không được hưởng quyền lợi và không có trách nhiệm kế thừa nghĩa vụ của bà M1 để lại.

** Anh Phạm Xuân L1 và chị Đỗ Thị Quỳnh D thống nhất trình bày:*

Năm 2009, vợ chồng anh chị có mua của vợ chồng ông T, bà M1 thửa đất số 52A, tờ bản đồ số 27, diện tích diện tích 67,3m² đã được UBND huyện K, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0 1949 ngày 11/8/2009 mang tên Phạm Xuân L1 và Đỗ Thị Quỳnh D. Năm 2019, anh và chị D đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Nguyễn Văn T6 bà Đào Thị Y.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T, bà M1 thì anh chị không biết và không được ai nói cho biết đất có tranh chấp. Từ thời điểm nhận chuyển nhượng cho đến nay, khi được Tòa án làm việc thì anh chị mới được biết về nội dung này. Vì vậy, anh chị đề nghị Tòa án xác định mình là những người ngay tình và nhận chuyển nhượng thời gian đã có bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật nên việc nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông T, bà M1 là hoàn toàn hợp pháp.

Đến nay, anh chị đã chuyển nhượng QSD đất trên cho ông T6 bà Y mặc dù chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng thực tế anh chị đã bàn giao đất cũng như nhận tiền nên ông T6 bà Y được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất này cùng toàn bộ tài sản trên đất. Anh chị không đề nghị giải quyết quyền lợi ích liên quan gì.

** Ông Nguyễn Văn T6 và bà Đào Thị Y thống nhất trình bày:*

Năm 2019, vợ chồng ông bà mua của vợ chồng anh L1, chị D thửa đất số 52A, tờ bản đồ số 27, diện tích diện tích 67,3m² mang tên anh L1, chị D. Khi vợ chồng ông làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì ông được UBND xã thông báo đất có tranh chấp nên ông đề nghị Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng mua bán giữa ông và vợ chồng ông L1, bà D là hợp pháp.

Ông xác định việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 67,3m² tại thửa đất số 52A, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: A, K, Hải Dương từ anh L1, chị D là hoàn toàn đảm bảo quy định pháp luật. Lý do là vì anh L1, chị D khi mua lại diện tích đất trên từ ông T, bà M1 thì đã có Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật

nên việc anh L1, chị D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn bảo đảm quy định pháp luật. Vì thế nên anh L1, chị D có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà. Đến nay, ông bà đề nghị Tòa án xem xét xác nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L1, chị D với vợ chồng ông bà là hợp pháp để ông bà tiếp tục làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

** Ủy ban nhân dân thị xã K xác định:*

Ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị M1 được UBND huyện K (nay là thị xã K) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất U 135397 ngày 20/9/2004, vị trí tại thửa 52, tờ bản đồ 27, diện tích 154,4m². Về hồ sơ, trình tự thủ tục cấp Giấy, UBND thị xã K không lưu trữ. Ngày 25/5/2009, ông T bà M1 chuyển 1 phần diện tích 67,3m² tại thửa đất trên cho anh Phạm Xuân L1 và chị Đỗ Thị Quỳnh D. Hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực tại UBND thị trấn K ngày 25/5/2009 đảm bảo quy định, người sử dụng đất thực hiện xong các nghĩa vụ tài chính nên ngày 11/8/2009, UBND huyện K đã cấp GCNQSDĐ diện tích 67,3m² tại thửa đất 52a, tờ bản đồ số 27 cho anh L1, chị D, còn lại 87,1m² đất cấp cho ông T bà M1.

UBND huyện K đã giải quyết thủ tục hành chính cho công dân đúng theo quy định pháp luật. Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai thì người cấp GCNQSDĐ đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai thì Nhà nước không thu hồi GCNQSDĐ đã cấp trước đó. Ông T, bà M1 đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSD đất theo quy định nên GCNQSDĐ ngày 20/9/2004 của ông T, bà M1 đã được thu hồi, lưu trữ theo quy định.

Vì vậy đề nghị Tòa án bác yêu cầu của nguyên đơn về Hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông T, bà M1 ngày 20/9/2004.

Ngoài ra đối với phần diện tích 67,3m² tại thửa đất 52a, tờ bản đồ số 27 cho anh L1, chị D, qua rà soát lại hồ sơ cấp giấy và Giấy chứng nhận thì thấy có sự nhầm lẫn ở cạnh phía Tây Nam phần giáp hành lang giao thông. Cụ thể, tại Hồ sơ cấp giấy, cạnh này thể hiện là 8,68m nhưng tại Giấy chứng nhận thì thể hiện là 6,86m. Đến nay, xác định kích thước 8,68m là kích thước đúng của cạnh này phù hợp với hồ sơ thửa đất qua các thời kỳ.

** Cụ Nguyễn Thị G1 (khi còn sống) xác định:*

Cụ khẳng định việc thỏa thuận mua bán đất là do một mình ông M thỏa thuận với vợ chồng cụ, bà M1 không một lần nào đến đặt vấn đề. Khi ông M hỏi mua đất, vợ chồng cụ bàn bạc nhất trí bán cho ông M với giá 8.200.000 đồng. Khi trả tiền một mình ông M đến thanh toán tiền cho vợ chồng cụ. Khi kiểm tra tiền, cụ H có gọi bà N2 là cháu dâu sang đếm tiền hộ và cụ H đã viết giấy bán thửa đất trên cho ông M. Cụ khẳng định cụ H viết giấy bán đất mang tên ông M và việc bán đất do cả hai vợ chồng cụ cùng thống nhất.

** Bà Lê Thị N3 xác định:*

Việc mua bán đất của cụ T9 (H), cụ G1 bà không biết là bán cho ai, nhưng khi đếm tiền bán đất, bà được cụ H gọi sang đếm hộ, khi sang bà thấy có ông M, cụ T9 (H) và bà M1 ngồi trực tiếp chỗ bà đếm tiền (BL36) nhưng tại BL 51, bà

lại xác định khi sang đêm tiền hộ có thấy cụ T9 (Hạ), ông T4 con trai bà G1, ông M cùng một số người nữa không biết là ông T hay bà M1 cùng ngồi đêm tiền.

** Ông Mạc Văn CI (nguyên cán bộ địa chính) và ông Nguyễn Huy T10 (chủ tịch UBND) xã xác định:*

Năm 1997, khi có chủ trương đóng thuế sử dụng đất, ông và một số cán bộ được giao nhiệm vụ lập danh sách thu thuế sử dụng đất. Thời điểm đó thấy vợ chồng anh T - chị M1 đang sử dụng thửa đất nói trên nên ông đã tự ghi tên Trần Văn T11 dưới tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn T12 (Hạ), việc ông tự ghi chuyển nhượng anh T11 năm 1994 chỉ nhằm mục đích đóng thuế quyền sử dụng đất, còn căn cứ cũng như giấy tờ về việc chuyển nhượng giữa ông H và anh T11 ông không có. Năm 1999 khi có chủ trương xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì Hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận căn cứ hiện trạng người sử dụng đất nên đã cấp cho vợ chồng chị M1, anh T11.

** Xác minh tại UBND phường A, xác định:*

Đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: A, K, Hải Dương có nguồn gốc của cụ T12 (H), cụ G1 sau này được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị M1 ngày 20/9/2004. Sau đó, quá trình sử dụng đất cũng như sau khi có Bản án phúc thẩm 46/2006/PT-DS của TAND tỉnh Hải Dương, đến ngày 25/5/2009, ông T bà M1 có chuyển nhượng 67,3m² trong thửa đất trên cho anh Phạm Xuân L1 và chị Đỗ Thị Quỳnh D. Trên cơ sở đó, UBND huyện K đã cấp GCNQSDĐ thửa đất số 52, tờ bản đồ số 27, diện tích 87,1m² cho gia đình ông T, bà M1, cấp GCNQSDĐ thửa 52b, tờ bản đồ số 27, diện tích 67,3m² cho anh Phạm Xuân L1, chị Đỗ Thị Quỳnh D. Đến nay, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích đất tại 2 thửa đất trên thì diện tích hiện trạng đều tăng từ 87,1m² > 94,8m² đối với thửa 52 và từ 67,3m² > 69,9m² đối với thửa 52b. Địa phương xác định về ranh giới các thửa đất trên với các hộ giáp ranh đang sử dụng ổn định, không ghi nhận bất kỳ khiếu nại, tranh chấp gì về ranh giới mốc giới. Bên cạnh đó, các thửa đất trên hiện trạng cũng không vi phạm vào phần đất hành lang giao thông, do đó, việc biến động diện tích có thể là do sai số trong quá trình đo đạc giữa các thời kỳ.

** Tóm tắt nội dung quyết định các bản án đã xét xử:*

Tại Bản án sơ thẩm số 16/2006/DSST ngày 12/9/2006, Tòa án nhân dân huyện Kinh Môn xử: Xác định ông M và vợ chồng bà M1, ông T được quyền sở hữu thửa đất số 52 tờ, diện tích 154,4m². Buộc vợ chồng bà M1 ông T trả cho ông M 1/2 giá trị thửa đất (phần đất chị M1 để lại) bằng tiền. Ông M kháng cáo yêu cầu trả 1/2 diện tích đất mua chung, yêu cầu trả bằng hiện vật là quyền sử dụng đất. Bị đơn ông T, bà M1 kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương kháng nghị bản án sơ thẩm theo hướng đề nghị cấp phúc thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M.

Tại Bản án dân sự phúc số 48/2006/PTDS ngày 18/12/2006, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xử chấp nhận kháng cáo của bà M1 ông T, chấp nhận kháng nghị của VKSND tỉnh Hải Dương và bác đơn khởi kiện của ông M.

Ngày 04/01/2007, ông M có đơn đề nghị xem xét lại Bản án theo thủ tục giám đốc thẩm. Ngày 17/12/2009, Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao ban hành Quyết định kháng nghị số 728/2009/KN-DS đối với bản án phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 842/2010/DS-GĐT ngày 20/12/2010 của Tòa án nhân dân tối cao hủy cả hai Bản án phúc thẩm và Bản án sơ thẩm, với đánh giá và nhận định như sau: Vợ chồng bà M1 không cung cấp được hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất (mặc dù tài liệu này do vợ chồng bà M1 giữ), cũng như tài liệu khác để chứng minh rằng vợ chồng bà M1 đã mua đất của cụ H, cụ G1. Trong khi đó, cụ G1 và ông Nguyễn Văn T4 (con cụ H, cụ G1) xác nhận ông M mua đất của vợ chồng cụ G1, cụ H. Cụ Trạch (bố ông M, bà M1) cũng xác nhận rằng ông M và bà M1 mua chung đất. Thực tế thì sau khi nhận đất, bà M1 chỉ làm nhà trên ½ thửa đất; phần đất còn lại bà M1 dựng lán bán hàng và đào giếng nước trên đất này. Ông T, bà M1 được cấp GCN quyền sử dụng đất 154,4m² nêu trên là trên cơ sở hiện trạng, chứ không phải trên cơ sở nguồn gốc đất. Tòa án cấp phúc thẩm chưa xem xét, đánh giá các vấn đề này mà đã xử bác yêu cầu đòi quyền sử dụng đất của anh M là chưa đủ căn cứ.

Từ những nội dung trên Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, 34, 35, 37, 39, 147, 227, 228, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; Điều 214, 215, 216, 224 Bộ luật Dân sự 2005; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M công nhận việc gia đình ông M và gia đình bà M1 mua chung diện tích đất 154,4m² tại thửa 52, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương từ cụ G1 cụ H, phần diện tích đất của ông M nằm trong phần mua chung là 82.35m², giá trị là 2.495.205.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm chín mươi lăm triệu hai trăm lẻ năm nghìn đồng).

2. Buộc ông T và những người kế thừa của bà M1 là anh Trần Ngọc Q, chị Trần Thị T1 phải trả lại cho ông M bà T5 diện tích đất tại thửa 52, tờ bản đồ số 27; địa chỉ: A, Hải Dương diện tích theo GCNQSD đất 87,1m², thực tế đo đạc 94,8m².

3. Giao cho ông M bà T5 toàn bộ tài sản là công trình trên đất, ông M bà T5 có trách nhiệm trả phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 491.645.000 đồng (Bốn trăm chín mươi một triệu sáu trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) cho ông T (đại diện nhận).

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Nguyễn Văn M về việc xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T, bà M1 với ông L1, bà D cũng như các bên liên quan đến diện tích đất trên. Ông Nguyễn Văn T6, bà Đào Thị Y được thực hiện các quyền lợi của chủ sử dụng đất liên quan đến việc nhận chuyển nhượng QSD diện tích đất 67,3m² tại thửa đất

số 52A, tờ bản đồ số 27 địa chỉ: A, Hải Dương (đo đạc thực tế 69,9m²) theo quy định pháp luật.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông M đối với Huy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T bà M1 đối với 154m² tại thửa 52, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương. Xác định GCNQSDĐ trên đã bị thay thế bởi các 02 GCNQSDĐ khác đảm bảo quy định nên vẫn giữ nguyên các Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho ông T, bà M1 đối với diện tích đất tại thửa 52, cho anh L1, chị D đối với diện tích đất tại thửa 52A, đều tại tờ bản đồ số 27; địa chỉ: A, Hải Dương.

6. Về chi phí tố tụng: Ông T (đại diện những người kế thừa) có trách nhiệm trả cho ông M 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản tranh chấp. Đối trừ với số tiền ông M bà T5 phải trả giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, ông M bà T5 còn phải trả cho ông T 486.645.000 đồng (Bốn trăm tám mươi sáu triệu sáu trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

Trường hợp người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ, người phải thi hành án yêu cầu thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự.

7. Về án phí và giải quyết nghĩa vụ án phí đã được thi hành (do xét xử lại): Hoàn trả số tiền án phí 6.861.600 đồng (Sáu triệu tám trăm sáu mươi một nghìn sáu trăm đồng) mà ông M đã đóng vào ngân sách nhà nước. Anh Q, chị T1 cùng phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 45.602.734 đồng (Bốn mươi lăm triệu sáu trăm lẻ hai nghìn bảy trăm ba mươi tư đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về việc thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/10/2023, ông Trần Văn T và anh Trần Ngọc Q nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm (đơn đề ngày 25/9/2023).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông T, anh Q và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết lại vụ án, không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn; xác định không có việc mua chung diện tích đất trên giữa ông M và bà M1; sau khi có Bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương ông T, bà M1 đã bán thửa đất số 52A, tờ bản đồ số 27 cho vợ chồng anh L1, chị D, sau đó anh L1, chị D bán cho vợ chồng ông T6, bà Y là những giao dịch hoàn toàn hợp pháp; đề nghị xem xét lại án phí, chi phí tố tụng. Căn cứ:

Thứ nhất, từ năm 1995 bà M1 mua đất của gia đình cụ T12 (H). Ngày đến làm việc giao dịch, mua bán thì ông T thời điểm đó đang bị đau chân nên có nhờ em vợ là ông M dùng xe máy chở ông T mang tiền đến để giao và viết giấy mua bán đất. Vì thời gian quá lâu nên ông T không nhớ rõ gồm có những ai. Bà M1 tuy đã mất nhưng trong Biên bản lấy lời khai (khi còn sống) khẳng định, ông T chính là người trực tiếp giao tiền cho vợ chồng cụ T12 (H).

Thứ hai, trong suốt quá trình sử dụng đất cho đến nay là hoàn toàn vợ chồng

ông T trực tiếp quản lý, sử dụng cũng như thực hiện nghĩa vụ tài chính với cơ quan Nhà nước. Tại Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Kinh Môn và Quyết định giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân tối cao đều xác định: Do có việc mua chung nên vợ chồng ông T mới chỉ xây dựng trên ½ diện tích đất là không phù hợp với thực tế khách quan vì diện tích đất nhà ông T đang quản lý sử dụng hơn 90m², quá một nửa so với diện tích cả thửa đất; diện tích còn lại chưa có nhu cầu sử dụng, không phải nghĩ rằng diện tích còn lại là của ông M thì phải để lại cho ông M. Trên phần diện tích còn lại đó tuy không xây dựng công trình kiên cố nhưng phía bị đơn đã xây lán để bán hàng ăn sáng từ năm 1995 đến thời điểm trước khi bà M1 chết. Cho nên, do nhu cầu sử dụng nên phía bị đơn bố trí công trình như vậy, có giếng nước và công trình phụ phục vụ cho việc bán quán ăn suốt 20 năm.

Thứ ba, trong hồ sơ vụ án thể hiện, trong một số lời khai ban đầu của cụ G1 là vợ của cụ T12 (H), bà N3 là cháu dâu, ông T4 là con của cụ T12 (H) đều xác định có việc ông T đến giao tiền cho cụ T12 (H) và cụ G1. Tuy nhiên về sau, những người này thay đổi lời khai của mình trong quá trình giải quyết vụ án. Vì thế có sự mâu thuẫn giữa lời khai ban đầu với những lời khai sau. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét có giữ lại lời khai đầu tiên của họ chứ không phải lời khai sau vì những lời khai phía sau không có căn cứ và không có lợi cho phía bị đơn. Thời gian khác nhau, các cấp chính quyền địa phương đều có xác nhận quyền sử dụng đất thuộc nhà ông T, nghĩa vụ tài chính do gia đình ông T thực hiện.

Thứ tư, ông M khai rằng hai bên góp tiền mua chung đất là không thể chấp nhận bởi vì thời điểm đó ông T đang ở độ tuổi lao động và có một số tiền tích lũy, các con đều đã trưởng thành. Vợ chồng ông T, bà M1 không khó khăn về tài chính mà phải nhờ người khác góp tiền để mà mua chung đất.

Thứ năm, bị đơn đề nghị xem xét lại Bản án sơ thẩm, nếu ông M có tài liệu chứng cứ để chứng minh được việc có đưa tiền cho bà M1 mượn, vay tạm tại thời điểm mua đất. Nếu có việc đó thì cũng xem xét dưới góc độ Hợp đồng giao dịch dân sự như vay mượn hoặc hợp đồng khác chứ không phải việc mua chung đất.

Thứ sáu, bản thân ông T đã già, ở một mình, mất sức lao động. Căn nhà hiện tại trên thửa đất là nơi ở duy nhất, ngoài ra không còn chỗ ở nào khác. Vì vậy đề nghị HĐXX xem xét để đảm bảo chỗ ở cho ông T.

- Ông M trình bày: Không chấp nhận kháng cáo của ông T, anh Q, đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Ông M khẳng định có việc mua chung đất của cụ H, cụ G1 giữa gia đình ông M và gia đình bà M1. Diện tích đất hiện tại chị M1, anh T đang sử dụng đằng sau có núi. Thời điểm xây dựng có đánh thêm phần chân núi nên phần đất đó mới xảy ra bên rộng bên hẹp. Trên diện tích đất trước đây cụ H, cụ G1 chuyển nhượng cho thì có 01 cái giếng và có 2 cây lâu năm cụ thể là 01 cây dâu da và 01 cây nhãn. Hàng năm chị M1, anh T thu hoạch để đóng tiền thuế sử dụng đất.

- Bà T5 trình bày: Nhất trí với quan điểm trình bày của chồng là ông M, khẳng định số tiền mua đất của cụ T12 (H) chính bà T5 đưa cho chồng đi mua,

sau khi mua bán xong thì cụ T12 (H) và ông M có lên xã để làm giấy tờ. Lệ phí thời điểm đó chỉ có 50.000 đồng. Sau khi làm xong thủ tục mua bán, chị M1 có bảo chồng tôi đưa giấy tờ mua bán nhà đất cho bà để được tiếng với gia đình chồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa nêu quan điểm:

- Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông T, anh Q được nộp trong thời hạn quy định của pháp luật, anh Q đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại các Điều 272, 273, 276 - Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung kháng cáo của ông T, anh Q là có căn cứ chấp nhận một phần. Bởi lẽ quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót trong việc áp dụng pháp luật. Vụ án được thụ lý sơ thẩm lần đầu số 19 ngày 21/11/2005 nên cần xác định lại án phí theo Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ về án phí, lệ phí Tòa án để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự.

Ngoài ra cần phải sửa lại một phần Bản án sơ thẩm trong việc tuyên hủy Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho ông T, bà M1 đối với diện tích đất tại thửa 52, tờ bản đồ số 27; địa chỉ: A, Hải Dương diện tích theo GCNQSD đất 87,1m², thực tế đo đạc 94,8m². Cần tuyên cho nguyên đơn được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 94,8m² do ông T, anh Q, chị T1 trả.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2, Điều 308; Điều 309 - Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

Về án phí phúc thẩm: Do ông T là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12 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. Anh Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nghe lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1]. Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông T, anh Q được nộp trong thời hạn quy định của pháp luật theo quy định tại các Điều 272, 273, 276 - Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Về việc xét xử vắng mặt đương sự:

Tòa án đã thực hiện việc triệu tập hợp lệ đối với các đương sự, tại phiên tòa lần thứ ba, một số đương sự vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt, văn bản ủy quyền và đã có lời khai trong hồ sơ vụ án. Do đó, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy định tại khoản 3, Điều 296-Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3]. Về thẩm quyền, quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp đòi quyền sử dụng đất mua chung và đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện K, tỉnh Hải Dương cấp cho bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương căn cứ vào Điều 26, Điều 34 và điểm a khoản 1 Điều 37-Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính thụ lý giải quyết vụ án xác định quan hệ pháp luật là có căn cứ và đúng thẩm quyền.

[2] Xét kháng cáo bản án sơ thẩm của ông T, anh Q, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1]. Về nguồn gốc đất tranh chấp: Các đương sự đều thống nhất nguồn gốc diện tích đất 154,4m² tại thửa 52, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương là của cụ G1 cụ H. Ông M cho rằng ông và bà M1 mua chung diện tích đất này, trong đó ông có số tiền là 5.200.000 đồng còn bà M1 góp có 3.000.000 đồng. Việc thỏa thuận mua bán và trả tiền do một mình ông là người trực tiếp thỏa thuận và trả tiền cho vợ chồng ông H, bà G1. Ông H (chồng bà G1) có viết giấy biên nhận chuyển nhượng nhà đất mang tên Nguyễn Văn M, tuy nhiên sau đó ông lại đưa lại cho bà M1 giữ và sau này không thu thập lại được. Ở phía ngược lại, ông T bà M1 xác định chỉ nhờ ông M mua hộ, khi trả tiền có ông M và ông T (chồng Bà M1) là người đi trả tiền. Nguồn gốc số tiền 8.200.000 đồng, bà M1 bỏ ra từ số tiền 20.000.000 đồng là khoản tiền chị em nhà chồng trả để vợ chồng tạo lập chỗ ở khác, giấy tờ mua bán do UBND xã xác nhận bán đất cho ông bà, tuy nhiên giấy tờ mua bán hiện đã bị thất lạc. Phía cụ G1 khi còn sống đều xác định là chỉ bán đất cho ông M chứ không bán đất cho bà M1. Việc trả tiền có bà N3 là người được nhờ đếm tiền thì có xác định có bà M1 hoặc ông T có mặt lúc trả tiền. Bên cạnh đó, khi còn sống, cụ T3 (là bố của ông M, bà M1) cũng như một số anh chị em của ông M bà M1 xác định có nghe việc ông M, bà M1 mua chung đất của cụ T12 (H), cụ G1 tuy nhiên không nắm được cụ thể sự việc. Trong khi đó, hai bên gia đình ông M và gia đình bà M1 không bên nào cung cấp được thêm bất kỳ tài liệu chứng cứ vật chất gì chứng minh cho quan điểm của mình về việc mua bán. Như vậy, chỉ có thể đánh giá qua trình bày của các bên cũng như những người làm chứng, có việc ông M, ông T hoặc bà M1 có mặt trong các buổi làm việc giao dịch liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 154,4m² của cụ G1 cụ H từ đó để xác định việc gia đình ông M và gia đình bà M1 cùng mua bán diện tích đất trên là phù hợp với thực tế khách quan. Ngoài ra, sau khi nhận đất, gia đình bà M1 cũng chỉ làm nhà kiên cố về một phía ½ diện tích đất chứ không phải làm giữa đất hay toàn bộ diện tích đất qua đó thấy một phần nào ý chí của gia đình bà M1 phù hợp với thực tế khách quan nêu trên. Đến nay, ông M và bà T5 (vợ ông M) xác định việc mua đất là ông M đứng ra đại diện vợ

chồng để mua chung với bà M1 và bà T5 đề nghị được giải quyết quyền lợi của mình trong vụ án.

Từ nội dung trên, HĐXX thấy Tòa án cấp sơ thẩm có căn cứ khi chấp nhận yêu cầu của ông M xác định gia đình ông M, bà T5 và gia đình bà M1, ông T mua chung diện tích đất 154,4m² tại thửa 52, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương từ cụ G1 cụ H, cần phải trả lại ông M, bà T5 ½ quyền sử dụng diện tích đất đã mua chung 154,4m² hiện trạng là 164,7m², tương đương với 82,35m² là phần diện tích đất của ông M nằm trong phần mua chung. Đối với anh chị em của bà M1 là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ theo quy định của tố tụng dân sự, tuy nhiên họ không được hưởng phần di sản cũng như không quản lý di sản nào của bà M1 nên không có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ do bà M1 để lại. Do đó, xác định ông T và những người kế thừa nghĩa vụ của bà M1 là anh Q, chị T1 phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ này.

[2.2]. Đối với phần diện tích đất 67,3m² tại thửa đất số 52A, tờ bản đồ số 27 mà ông M xác định đó là phần của gia đình ông nằm trong phần đất mua chung trước đó và đề nghị Tòa án xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T, bà M1 với ông L1, bà D cũng như các bên liên quan đến diện tích đất trên. Phần diện tích đất này đã được ông T bà M1 chuyển nhượng cho anh L1, chị D vào năm 2009 và đến ngày 11/8/2009, UBND huyện K, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0 1949 mang tên Phạm Xuân L1 và Đỗ Thị Quỳnh D. Giao dịch chuyển nhượng cũng như trình tự thủ tục cấp giấy đều được thực hiện sau khi có bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương cũng như trước khi có Quyết định kháng nghị của Tòa án nhân dân tối cao nên có thể xác định anh L1, chị D là những người ngay tình nên cần được bảo vệ quyền lợi là quyền được nhận chuyển nhượng diện tích trên hợp pháp. Do đó, nên mặc dù đến năm 2019, anh L1, chị D mới lập HĐ chuyển nhượng QSD đất cho ông T6, bà Y (sau khi có QĐ giám đốc thẩm) tuy nhiên như đã phân tích ở trên, anh L1, chị D là người được bảo vệ quyền sử dụng đất theo GCNQSD đất đã cấp nên có quyền được chuyển nhượng QSD đất trên cho ông T6, bà Y. Ông T6 bà Y có đề nghị xem xét bảo vệ quyền lợi của mình. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M đối với nội dung này, ông T6, bà Y có quyền tiếp tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất 67,3m² tại thửa đất số 52A, tờ bản đồ số 27 theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký với anh L1, chị D đã được công chứng. Nội dung này các đương sự không kháng cáo nên HĐXX không đặt ra giải quyết.

[2.3]. Xét việc trả lại diện tích đất mua chung, HĐXX thấy: Phần diện tích đất 67,3m² tại thửa đất số 52A, tờ bản đồ số 27 đáng lẽ phải trả lại cho gia đình ông M nhưng đã được gia đình bà M1 chuyển nhượng ngay tình cho người thứ ba. Hiện nay, phần diện tích đất hiện trạng 94,8m² trên đất có nhà của ông T, bà M1 không có người sử dụng thường xuyên (gia đình chỉ thi thoảng về sử dụng), tại phiên tòa sơ thẩm ông M bà T5 cũng đã thay đổi yêu cầu có thể nhận phần đất này. Do đó, HĐXX thấy Tòa án cấp sơ thẩm có căn cứ khi quyết định giao cho ông M bà T5 sử dụng 94,8m² đất tại thửa 52 tờ bản đồ số 27. Khi được giao đất,

ông M bà T5 có trách nhiệm trả cho ông T (đại diện những người kế thừa nhận) giá trị chênh lệch QSD đất $(94,8\text{m}^2 - 82,35\text{m}^2) \times 30.300.000$ đồng = 377.235.000 đồng, giá trị tài sản trên đất 114.410.000 đồng, tổng là 491.645.000 đồng. Quá trình giải quyết phúc thẩm ông T có trình bày nhà đất tranh chấp là nơi ở duy nhất của ông, đề nghị Tòa án xem xét để đảm bảo chỗ ở cho ông. Căn cứ tài liệu thu thập được trong hồ sơ vụ án thể hiện ông T không ở nhà đất này mà thường xuyên sinh sống ở cùng với gia đình anh T ở tỉnh Quảng Ninh vì ông đã già yếu để tiện việc các con cháu chăm sóc. Do đó HĐXX thấy cần giữ nguyên nội dung buộc gia đình ông T trả đất cho gia đình ông M mà cấp sơ thẩm đã giải quyết.

[2.4]. Đối với yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T bà M1 đối với $154,4\text{m}^2$ tại thửa 52, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương, HĐXX thấy: như đã phân tích ở trên việc thi diện tích đất trên là ông M bà M1 mua chung, việc cấp GCNQSDĐ chỉ dựa trên sự kê khai của phía gia đình bà M1 không có sự thống nhất với ông M cũng như không có giấy tờ thể hiện việc chuyển nhượng QSD đất. Do đó, có cơ sở xác định UBND huyện K cấp GCNQSDĐ cho ông T bà M1 là chưa đảm bảo quy định. Tuy nhiên, hiện nay GCNQSDĐ trên đã thay thế thành 2 GCNQSDĐ cấp cho ông T bà M1 và cho anh L1, chị D. Ông M xác định phần diện tích đất mà ông T bà M1 xây nhà (đã được cấp Giấy) là phần sử dụng hợp pháp của ông T, bà M1, do đó xác định GCNQSD đất cấp cho ông T bà M1 đối với diện tích $87,1\text{m}^2$ tại thửa 52 là đảm bảo quy định. Bên cạnh đó như phân tích ở trên cần bảo vệ quyền lợi ngay tình của anh L1 chị D nên việc anh L1, chị D được cấp GCNQSD đất đối với diện tích $67,3\text{m}^2$ tại thửa đất số 52A là đảm bảo quy định pháp luật. Mặc dù tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự nhầm lẫn ở cạnh phía Tây Nam phần giáp hành lang giao thông, cụ thể, tại Hồ sơ cấp giấy, cạnh này thể hiện là 8,68m nhưng tại Giấy chứng nhận thì thể hiện là 6,86m. Tuy nhiên, anh L1, chị D đã thực hiện việc chuyển nhượng QSD diện tích đất này cho ông T6 bà Y, giao dịch này như phân tích ở trên là ngay tình và hợp pháp. Do đó, sau này, khi ông T6, bà Y làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ theo Hợp đồng chuyển nhượng đã ký thì sẽ tiến hành thủ tục kiểm tra lại hiện trạng và cấp GCNQSDĐ mới theo quy định nên không cần thiết phải hủy GCNQSDĐ đã cấp cho anh L1, chị D.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T bà M1 đối với $154,4\text{m}^2$ tại thửa 52, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương là chưa đảm bảo căn cứ. Đối với GCNQSDĐ đã cấp cho anh L1, chị D thì không cần thiết phải hủy vì các đương sự chuyển nhượng ngay tình cần được bảo vệ như cấp sơ thẩm xác định là có căn cứ. Còn đối với GCN quyền sử dụng đất do UBND huyện K đã cấp cho gia đình ông T, bà M1 thửa đất số 52, tờ bản đồ số 27, diện tích $87,1\text{m}^2$ thì như đã phân tích diện tích đất này trả lại cho nguyên đơn do đó cần tuyên hủy để nguyên đơn thực hiện quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ.

[3] Về chi phí tố tụng, án phí và giải quyết nghĩa vụ án phí đã được thi hành (do xét xử lại):

[3.1]. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Tòa án cấp sơ thẩm buộc những người kế thừa của bà M1 đại diện là ông T phải trả cho ông M số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là Chi phí thẩm định, định giá tài sản tranh chấp là 5.000.000 đồng, đối trừ với số tiền 491.645.000 đồng (ông M phải trả), ông M, bà T5 còn phải trả cho ông T 486.645.000 đồng là có căn cứ.

[3.2]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

[3.2.1]. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là vụ án tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể là việc mua chung, yêu cầu khởi kiện của ông M được chấp nhận nên ông T cùng anh Q, chị T1 phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với phần yêu cầu của ông M được chấp nhận $82,35\text{m}^2 \times 30.300.000$ đồng = 2.495.205.000 đồng. Ông T đã trên 60 tuổi, có đề nghị được miễn án phí nên miễn phần án phí đối với phần của ông T, còn anh Q, chị T1 vẫn phải chịu án phí là có căn cứ. Tuy nhiên vụ án được thụ lý sơ thẩm lần đầu số 19 ngày 21/11/2005 nên cần xác định lại án phí theo Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ về án phí, lệ phí Tòa án để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự. Theo đó án phí sơ thẩm là 29.495.205 đồng (28.000.000 đồng của tài sản trị giá 1 tỷ đồng và 0,1% của giá trị tài sản vượt quá 1 tỷ đồng), ông T được miễn án phí, còn lại anh Q, chị T1 mỗi người phải chịu 1/3 án phí là 9.831.735 đồng.

[3.2.2]. Yêu cầu khởi kiện của ông M đối với việc xem xét các giao dịch chuyển nhượng QSD đất của ông T, bà M1 cho anh L1, chị D và từ anh L1, chị D cho ông T6, bà Y không được chấp nhận, nên ông M phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch đối với nội dung này là 300.000 đồng. Tính đến ngày 08/10/2009, ông M đã nộp cho Cơ quan thi hành án dân sự tổng số tiền 7.161.600 đồng. Đến nay, do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, nên cần hoàn trả cho ông M số tiền án phí mà ông đã thực hiện ở trên, đối trừ với số tiền án phí dân sự không có giá ngạch 300.000 đồng mà ông phải nộp, ông được trả lại số tiền 6.861.600 đồng là có căn cứ.

[4] Ngoài ra Hội đồng xét xử thấy ông M được trả lại quyền sử dụng đất nên cần tuyên cho ông M bà T5 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng diện tích $94,8\text{m}^2$ đất do ông T anh Q, chị T1 trả.

[5] Từ những nội dung trên, HĐXX thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông T, anh Q về việc bác đơn khởi kiện của nguyên đơn đòi đất mua chung; chấp nhận một phần kháng cáo về xác định lại chi phí tố tụng. Quan điểm của đại diện VKS tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp nhận định của HĐXX nên cần được chấp nhận. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2, Điều 308; Điều 309 -Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do ông T là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12 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. Anh Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định và được

trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm tại biên lai số AA/2023/0001164 ngày 06/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hải Dương.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2, Điều 308; Điều 309 - Bộ luật Tố tụng dân sự:

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn T, anh Trần Ngọc Q.

2. Sửa một phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương. Cụ thể:

Căn cứ Điều 26, 34, 35, 37, 39, 147, 227, 228, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; Điều 214, 215, 216, 224 Bộ luật Dân sự 2005; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Xử:

* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M công nhận việc gia đình ông M và gia đình bà M1 mua chung diện tích đất 154,4m² tại thửa 52, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương từ cụ G1 cụ H, phần diện tích đất của ông M nằm trong phần mua chung là 82,35m², giá trị là 2.495.205.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm chín mươi lăm triệu hai trăm lẻ năm nghìn đồng).

* Buộc ông T và những người kế thừa của bà M1 là anh Trần Ngọc Q, chị Trần Thị T1 phải trả lại cho ông M bà T5 diện tích đất tại thửa 52, tờ bản đồ số 27; địa chỉ: A, Hải Dương diện tích theo GCNQSD đất 87,1m², thực tế đo đạc 94,8m².

* Ông M, bà T5 có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 94,8m² nêu trên và phải thực hiện các nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước (nếu có) theo quy định của pháp luật.

* Giao cho ông M, bà T5 toàn bộ tài sản là công trình trên đất, ông M, bà T5 có trách nhiệm trả phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 491.645.000 đồng (Bốn trăm chín mươi một triệu sáu trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà M1 do ông T đại diện nhận.

* Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Nguyễn Văn M về việc xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T, bà M1 với ông L1, bà D cũng như các bên liên quan đến diện tích đất trên. Ông Nguyễn Văn T6, bà Đào Thị Y được thực hiện các quyền lợi của chủ sử dụng đất liên quan đến việc nhận chuyển nhượng QSD diện tích đất 67,3m² tại thửa đất số 52A, tờ bản đồ số 27 địa chỉ: A, Hải Dương (đo đạc thực tế 69,9m²) theo quy định pháp luật.

* Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông M: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện K đã cấp cho ông T bà M1 đối với 87,1m² tại thửa 52, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

* Không chấp nhận yêu cầu của ông M hủy GCNQSDĐ UBND huyện K đã cấp cho anh L1, chị D đối với diện tích đất tại thửa 52A, đều tại tờ bản đồ số 27; địa chỉ: A, Hải Dương.

* Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Ông T (đại diện những người kế thừa) có trách nhiệm trả cho ông M 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản tranh chấp. Đối trừ với số tiền ông M bà T5 phải trả giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, ông M bà T5 còn phải trả cho ông T 486.645.000 đồng (Bốn trăm tám mươi sáu triệu sáu trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

Trường hợp người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ, người phải thi hành án yêu cầu thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự.

* Về án phí và giải quyết nghĩa vụ án phí đã được thi hành (do xét xử lại): Hoàn trả số tiền án phí 6.861.600 đồng (Sáu triệu tám trăm sáu mươi một nghìn sáu trăm đồng) mà ông M đã đóng vào ngân sách nhà nước.

Anh Q và chị T1 mỗi người phải chịu 9.831.735 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

3. Về án phí phúc thẩm: Do ông T là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12 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. Anh Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định và được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai số AA/2023/0001164 ngày 06/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hải Dương.

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

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 thoả 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, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Hải Dương;
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- Cục THA dân sự tỉnh Hải Dương;

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

- Các đương sự (theo địa chỉ).
- Lưu HS, HCTP.

Ong Thân Thắng