

Bản án số: 200/2023/DS-PT

Ngày: 27/4/2023

V/v “Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ và hủy quyết định cá biệt”.

NHÂN DANH

NƯỚC 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 Bùi Xuân Trọng;

Các Thẩm phán: Ông Thái Duy Nhiệm;

Bà Hoàng Thị Bích Hải.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phan Nhật Phong, 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:** Bà Lã Thị Tú Anh, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 27 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 51/2022/TLPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2022 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt” do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh N bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3746/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 4 năm 2023 giữa:

* **Nguyên đơn:** Chị Vũ Thị Đ sinh năm 1988 và anh Hồ Văn S sinh năm 1980; Cùng địa chỉ: Số 12 V, phường V1, thành phố R, tỉnh K5; Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của Chị Đ, anh S: Chị Lâm Thị Thanh H sinh năm 1987; địa chỉ: Số nhà 26 tầng 1, chung cư T, phường V2, thành phố V3, tỉnh N; Có mặt.

* **Bị đơn:**

1. Chị Hồ Thị X sinh năm 1969; Địa chỉ: Thôn P, xã Q, huyện Q1, tỉnh N; Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà X: Bà Hoàng Thị N sinh năm 1960; Nơi cư trú: Khối 3, thị trấn C, huyện Q1, tỉnh N; Có mặt.

2. Ông Hồ Xuân Đ1 sinh năm 1939; Địa chỉ: Thôn P, xã Q, huyện Q1, tỉnh N; Vắng mặt và có đơn xin hoãn phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ: Anh Hồ Quốc H1 sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn T1, xã Q, huyện Q1, tỉnh N; Vắng mặt và có đơn xin hoãn phiên tòa.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện Q1, tỉnh N

Địa chỉ: Thị Trấn C, huyện Q1, tỉnh N;

Người đại diện hợp pháp: Ông Hoàng Văn B - Chủ tịch; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Anh Hồ Quốc H1 sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn T1, xã Q, huyện Q1, tỉnh N; Vắng mặt và có đơn xin hoãn phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 07 tháng 12 năm 2018 và các lời khai, nguyên đơn và người được ủy quyền trong quá trình giải quyết vụ án thống nhất trình bày như sau:

Ngày 31/01/2015, vợ chồng anh S và Chị Đ có nhận 300.000.000 đồng tiền đặt cọc của vợ chồng anh Trần Thanh G và chị Nguyễn Thị Ngọc L để chuyển nhượng quyền sử dụng 100m² đất tại thửa đất số 1114, tờ bản đồ số 10, tại thôn T2, xã Q2, huyện Q1, tỉnh N với giá 420.000.000 đồng, còn 120.000.000 đồng sẽ trả sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Số tiền 120.000.000 đồng này ông Đ cũng chưa giao lại cho vợ chồng anh S.

Phần diện tích đất còn lại sau khi chuyển nhượng cho vợ chồng anh G và chị L thì vợ chồng anh S và Chị Đ có xây dựng một căn nhà cấp 4.

Ngày 14/9/2015 do điều kiện sinh sống và làm việc xa nên vợ chồng anh S và Chị Đ đã ủy quyền cho ông Hồ Xuân Đ1 làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xác lập việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh G và chị L. Anh S và Chị Đ không ủy quyền cho ông Đ1 đăng ký biến động đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị X. Trong quá trình làm các thủ tục theo ủy quyền, anh S và Chị Đ không biết việc thực hiện hợp đồng như thế nào.

Tháng 5/2018, chị X là chị gái của anh S đã lợi dụng lúc ông Đ1 bị ốm, lừa dối để ông Đ1 ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Chị Hồ Thị X nhằm chiếm đoạt 100m² đất còn lại. Từ đó chị X đi đăng ký biến động đất tại UBND huyện Q1 mà không được sự ủy quyền của anh S và Chị Đ.

Trong quá trình đó ông Hồ Xuân Đ1 đã làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng UBND huyện Q1 chỉ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên Hồ Văn S, mặc dù theo hợp đồng ủy quyền đó là tài sản chung của vợ chồng. Ngày 16/5/2018, anh S và Chị Đ biết được thửa đất số 1114 của vợ chồng anh đã được chuyển đổi cho một mình anh S, bên cạnh đó thửa đất đã được tách thửa và chuyển nhượng cho vợ chồng G-L và chị X mà không được sự ủy quyền của anh S và Chị Đ. Anh S và Chị Đ chỉ ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh G và chị L. Anh S và Chị Đ không biết ông Đ1 thực hiện việc ủy quyền như thế nào vì ông Đ1 không thông báo việc ủy quyền cho vợ chồng anh.

Từ các nội dung trên anh S và Chị Đ cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1 và chị X là vô hiệu do vượt quá phạm vi ủy quyền của ông Hồ Xuân Đ1 và sự lừa dối của Chị Hồ Thị X. Việc cấp giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất của UBND huyện Q1 là trái với quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh N tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2016 giữa ông Hồ Xuân Đ1 và Chị Hồ Thị X là vô hiệu. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 290447 được UBND huyện Q1 cấp cho Chị Hồ Thị X ngày 16/3/2016.

Bị đơn Chị Hồ Thị X và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2002 ông Hồ Xuân Đ1 là bố đẻ của chị X đã mua thửa đất ở theo bản đồ địa chính hiện nay của xã Q2 là thửa số 268, tờ bản đồ số 24, diện tích 200m² địa chỉ tại thôn T2, xã Q2, huyện Q1. Từ trước tới nay, bố chị là người rất minh mẫn và hiểu biết pháp luật, ông đã từng giữ các chức vụ: Kế toán trưởng của hợp tác xã; khi xóa bao cấp thì ông làm công an viên của xã, trưởng thôn T1, xã Q và sau này là hội trưởng Hội người cao tuổi thôn T1, xã Q.

Một thời gian bố mẹ chị có mâu thuẫn với con trai cả là anh Hồ Quốc H1 nên bố mẹ sợ anh H1 đòi xin thửa đất nói trên. Vì vậy, bố chị là Hồ Xuân Đ1 đã làm thủ tục chuyển tên người sử dụng thửa đất đó từ ông Hồ Xuân Đ1 sang cho con trai út là Hồ Văn S đứng tên; nhằm tránh việc anh H1 đòi xin bố mẹ cho đất; nhưng thực tế đất đó vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Đ1. Tháng 8/2015 bố chị đã khuyên bàn chị X bán nhà ở của vợ chồng do bố mẹ chồng cho để về mua thửa đất ở của ông nhưng mang tên Hồ Văn S (con trai ông Đ1) và ở gần bố mẹ đẻ, vì chồng chị đã chết, mẹ con nuôi nhau.

Vì vậy, chị X đã bán nhà của vợ chồng và mua thửa đất số 268, tờ bản đồ số 24, diện tích 99,6 m² địa chỉ tại thôn T2, xã Q2, huyện Q1, do người bán là ông Hồ Xuân Đ1 là người được anh Hồ Văn S ủy quyền hợp lệ về việc bán thửa đất nói trên. Ông Đ1 đã bán cho chị thửa đất với số tiền 450.000.000 đồng, ông Đ1 đã nhận 260.000.000 đồng tiền mặt, 20.000.000 đồng đã nộp các khoản lệ phí chuyển quyền sử dụng đất, số tiền còn lại 170.000.000 đồng ông Đ1 cho chị nợ đến khi nào ông Đ1 cần thì chị sẽ trả.

Ngày 16/3/2016, Chị Hồ Thị X đã được UBND huyện Q1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD-290447 ngày 16/3/2016 theo Quyết định số 379 được quyền sử dụng thửa đất số 268, tờ bản đồ số 24, diện tích 99,6m², tại địa chỉ thôn T2, xã Q2, huyện Q1, tỉnh N.

Tháng 7/2017 vì giá đất tăng so với giá khi bán nên anh S về đòi chị X trả lại đất. Khi đó bố chị bảo: “*Đất đó tao bán cho con Xuân rồi, đất của tao thì tao bán*”. Đồng thời ông Đ1 bảo chị cất bìa đồ cẩn thận không thằng S nó lấy vì nó bảo sẽ đòi lại đất.

Đến cuối năm 2017, bố chị và anh trai là Hồ Quốc H1 đều bị cậu S mua chuộc, hứa hẹn như thế nào đó, nên ông Đ1, anh H1 và anh S cầu kết nhau cùng lên nhà chị đòi bìa đất, chị không trả thì đánh chị, chửi bới xúc phạm mẹ con chị nên chị đã khiếu nại lên UBND xã Q2. Anh S đã đe dọa đánh chị, lấn át và đã tự ý xây dựng trên thửa đất của chị một gian ô, mái tôn, mặc dù chị ra sức ngăn cản nhưng không được.

Nay chị không nhất trí đối với tất cả các vấn đề mà anh Hồ Văn S và Chị Vũ Thị Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh N giải quyết.

Ngoài ra việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh S là do anh S thay đổi địa chỉ và số thửa đất thay đổi theo bản đồ địa chính chứ không phải cấp đổi từ tài sản riêng của anh S sang tài sản chung của vợ chồng.

Chị X có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết buộc anh Hồ Văn S, Chị Vũ Thị Đ, anh Hồ Quốc H1 và ông Hồ Xuân Đ1 tháo dỡ toàn bộ tài sản đã xây dựng trên thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị X để trả lại mặt bằng cho chị. Chị X không nhận các tài sản do những người nói trên vì họ đàn áp mẹ con chị, cố tình xây dựng tài sản nhằm chiếm đoạt đất của chị. Tại phiên tòa sơ thẩm, Chị Hồ Thị X rút yêu cầu phản tố buộc anh Hồ Văn S, Chị Vũ Thị Đ, anh Hồ Quốc H1 và ông Hồ Xuân Đ1 tháo dỡ toàn bộ tài sản đã xây dựng trên thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị. Chị đồng ý nhận phần tài sản trên đất và trả lại giá trị bằng tiền theo kết quả định giá cho vợ chồng anh S và Chị Đ.

Theo bản tự khai ngày 13/8/2019 ông Hồ Xuân Đ1 trình bày: Nguồn gốc thửa đất hiện nay anh S và chị X đang tranh chấp tại thôn T2, xã Q2 là do năm 2002 xã Q2 có chủ trương bán đất cho người dân Q2 nên ông đã nhờ ông T4 ở xóm 6, xã Q2 đứng tên mua cho con trai là Hồ Văn S với giá 25.500.000 đồng. Anh Hồ Quốc H1 là anh trai của S đưa tiền cho ông đi nộp. Cùng thời điểm đó chị X cũng nhờ anh T3 đứng tên mua một mảnh đất mà hiện nay chị X đang ở. Mảnh đất đang tranh chấp ban đầu đứng tên ông T4 là thửa 1114, tờ bản đồ số 10, diện tích 200m² sau đó sang tên anh Hồ Văn S ngày 12/12/2008. Năm 2016 anh S chuyển nhượng 100m² cho vợ chồng anh Trần Thanh G và chị Nguyễn Thị Ngọc L. Diện tích đất còn lại 97,7m² là do trừ hành lang giao thông làm đường, nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh G và chị L. Vợ chồng anh S đã ủy quyền cho ông Đ1 ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho

vợ chồng anh G và làm thủ tục chuyển đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất còn lại cho vợ chồng anh S. Lúc đó chị X nói để chị X nhờ người làm thủ tục cho. Sau khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh G về, chị X có đưa cho ông rồi ông giao lại cho anh G. Còn phần đất còn lại chị X không giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Sau này ông đòi mãi thì mới biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chị X. Ông có đề nghị chị X chuyển đổi bìa đất lại cho anh S nhưng chị X không làm nên ông đã khiếu nại lên UBND huyện Q1, sau đó anh S khởi kiện ra Tòa án. Ông chưa khi nào nói chị X bán nhà đất tại thôn P, xã Q để lên mua mảnh đất của anh S và ông cũng chưa khi nào nhận tiền chuyển nhượng đất của chị X. Nay anh S yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1 và chị X ngày 18/01/2016 đối với thửa đất 268 tờ bản đồ 24 là vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị X thì ông cũng nhất trí.

Anh Hồ Quốc H1 trình bày: Anh thống nhất như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày. Tại thời điểm UBND xã Q2 bán đất, anh có nhờ anh T3 trú tại thôn 3, xã Q2 mua cho chị X mảnh đất mà hiện nay chị X đang sử dụng. Còn đất của anh S sau khi đi nước ngoài về anh S có xây ột trên đất, sau đó bán lại một phần cho anh G. Phần diện tích còn lại anh S đã xây bờ bao, xây quán và làm mái tôn hiện nay anh H1 đang sử dụng. Chị X chưa khi nào sử dụng diện tích đất này. Sau khi phát hiện phần diện tích đất còn lại của anh S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị X thì gia đình anh đã khiếu nại, đến năm 2018 mới có kết quả giải quyết của UBND huyện Q1. Không thống nhất với kết quả giải quyết của UBND huyện Q1 nên anh S đã khởi kiện ra Tòa án. Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp với chị X đúng như ông Đ đã trình bày. Năm 2008 anh Thi đã sang tên bìa đồ cho anh S. Đến cuối năm 2015 anh S đã chuyển nhượng một nửa diện tích thửa đất cho vợ chồng anh G chị L. Do điều kiện ở xa nên vợ chồng anh S đã ủy quyền cho bố là ông Hồ Xuân Đ1 làm thủ tục cấp đổi bìa đất sang tên hai vợ chồng và chuyển nhượng cho vợ chồng Giang Lan. Thời điểm đó ông Đ1 mới ốm dậy nên chị X đã cầm hồ sơ và chở bố đi công chứng. Do tuổi cao, mắt kém chị X đã chỉ ở đâu thì bố ký đó vì chị X là con gái nên ông không đọc, chị X đã tự ý sang tên bìa đất cho chị X. Khoảng hai tháng sau anh phát hiện được thì có báo cho bố biết mà không báo cho anh S biết. Khi đó ông Đ1 đã làm đơn lên huyện Q1. Chị X có hứa là ăn tết năm 2017 xong sang năm 2018 sẽ trả lại đất cho anh S và Chị Đ nhưng không trả. Nay anh đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu của chị X.

Tại Văn bản số 2004/UBND-TNMT ngày 12/9/2019 của UBND huyện Q1 có ý kiến: Sau khi kiểm tra, xem xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 290477 cấp cho bà Hồ Thị X ngày 16/3/2016 đối với thửa đất 268, tờ bản đồ địa chính số 24 tại thôn T2, xã Q2, huyện Q1, tỉnh N là đúng quy định theo Luật Đất đai năm 2013; Nghị Định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Thông tư 23/2014/TT-BTNMT và Thông tư

24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Do đó không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 290477 cấp cho bà Hồ Thị X ngày 16/3/2016.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản ngày 12/9/2019 thửa đất đang tranh chấp và các tài sản trên đất có giá trị như sau:

Diện tích đất $99,6m^2$ trị giá $8.000.000đ/m^2 = 796.800.000$ đồng;

01 gian nhà xây sò tấp lô dài 5m, rộng 4m, cao 4m mái lợp tôn, cửa bản tôn trị giá 15.000.000 đồng;

Phía giáp đất anh T5 có bờ tường rào cao 2,4m dài tiếp giáp bờ tường ốt đến điểm giáp đất UB xã trị giá 6.000.000 đồng.

Phía giáp đất anh G có bờ tường do anh G xây.

Phía sau giáp đất UBND xã có bờ tường cao 2,4m dài 4m trị giá 1.200.000 đồng;

Trên đất có mái tôn cao 5m rộng 1m trị giá 12.000.000 đồng;

Nền đất đã được bồi trức so với nền cũ 90cm, bồi bằng đất cát biển $90m^3 \times 80.000đ/m^3 = 7.200.000$ đồng;

Trên đất có một cây đu đủ trị giá 150.000 đồng;

Lưới trên tường bao trị giá 500.000 đồng;

Tổng giá trị toàn bộ tài sản là 838.850.000 đồng, tại phiên tòa các đương sự đều thống nhất giá trị không yêu cầu định giá lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 28/9/2021, Tòa án nhân dân tỉnh N đã quyết định:

Căn cứ các Điều 138, 139, 410, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 168, 169 Luật Đất đai; các Điều 26, 37, 39, 147 và điểm b khoản 2 Điều 227, các Điều 228, 217, 218, 219 của Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015; các Điều 193, 348 của Luật Tổ tụng hành chính; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 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. Đình chỉ giải quyết vụ án về yêu cầu phản tố của Chị Hồ Thị X đề nghị Tòa án giải quyết buộc anh Hồ Văn S, Chị Vũ Thị Đ, anh Hồ Quốc H1 và ông Hồ Xuân Đ1 phải tháo dỡ toàn bộ tài sản đã xây dựng trên thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị X để trả lại mặt bằng cho chị.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của anh Hồ Văn S, Chị Vũ Thị Đ về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Xuân Đ1 và Chị Hồ Thị X là vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 290447 được UBND huyện Q1 cấp cho Chị Hồ Thị X ngày 16/3/2016.

Buộc anh Hồ Văn S và Chị Vũ Thị Đ phải giao lại cho Chị Hồ Thị X quyền sử dụng thửa đất số 268, diện tích 99,6m², tờ bản đồ số 24 bản đồ địa chính số tại thôn T2, xã Q2, huyện Q1, tỉnh N đã được UBND huyện Q1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 290447 ngày 16/3/2016 cho Chị Hồ Thị X. Giao lại cho Chị Hồ Thị X 01 gian nhà xây sò tấp lô dài 5m, rộng 4m, cao 4m mái lợp tôn, cửa ốt bần tôn trị giá 15.000.000 đồng; bờ tường rào phía giáp đất anh T5 có chiều cao 2,4m dài tiếp giáp bờ tường ốt đến điểm giáp đất UBND xã Q2 trị giá 6.000.000 đồng; bờ tường rào phía sau giáp đất UBND xã Q2 cao 2,4m dài 4m trị giá 1.200.000 đồng; mái tôn làm trên đất chị X cao 5m rộng 1m trị giá 12.000.000 đồng; nền đất đã được bồi trức so với nền cũ 90cm, bồi bằng đất cát biển $90m^3 \times 80.000đ/m^3 = 7.200.000$ đồng; một cây đu đủ trên đất chị X trị giá 150.000 đồng; lưới trên tường bao trị giá 500.000 đồng.

Chị Hồ Thị X được quyền sử dụng thửa đất số 268, diện tích 99,6m² tờ bản đồ số 24 bản đồ địa chính số đã được UBND huyện Q1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 290447 ngày 16/3/2016 cho Chị Hồ Thị X do anh Hồ Văn S và Chị Vũ Thị Đ giao lại. Chị Hồ Thị X có quyền sở hữu 01 gian nhà xây sò tấp lô dài 5m, rộng 4m, cao 4m mái lợp tôn, cửa ốt bần tôn trị giá 15.000.000 đồng; bờ tường rào phía giáp đất anh T5 có chiều cao 2,4m dài tiếp giáp bờ tường ốt đến điểm giáp đất UBND xã Q2 trị giá 6.000.000 đồng; bờ tường rào phía sau giáp đất UBND xã Q2 cao 2,4m dài 4m trị giá 1.200.000 đồng; mái tôn làm trên đất chị X cao 5m rộng 1m trị giá 12.000.000 đồng; nền đất đã được bồi trức so với nền cũ 90cm, bồi bằng đất cát biển $90m^3 \times 80.000đ/m^3 = 7.200.000$ đồng; một cây đu đủ trên đất chị X trị giá 150.000 đồng; lưới trên tường bao trị giá 500.000 đồng do anh Hồ Văn S và Chị Vũ Thị Đ xây dựng trái phép trên đất chị X giao lại.

Chị Hồ Thị X có nghĩa vụ giao lại cho anh Hồ Văn S, Chị Vũ Thị Đ 42.050.000 đồng tiền giá trị tài sản trên đất. Anh Hồ Văn S, Chị Vũ Thị Đ được nhận 42.050.000 đồng do chị X giao lại.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, trách nhiệm dân sự, chi phí tố tụng khác và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 14 tháng 10 năm 2021, người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn Chị Lâm Thị Thanh H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 28 tháng 10 năm 2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có Quyết định kháng nghị số 32/QĐKNPT-VC1-DS đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì các lý do: Thu thập chứng cứ và công khai chứng cứ chưa đảm bảo, giải quyết vụ án vượt quá yêu cầu khởi kiện, hồ sơ vụ án không thể hiện có quyết định định giá tài sản. Và hiện nay thửa đất số 268 diện tích 99,6m² tờ bản đồ số 24 tại thôn T2, xã Q2, huyện Q1, tỉnh N và tài sản trên đất do anh Hồ Quốc H1 đang quản lý sử dụng, nhưng bản án sơ thẩm chỉ buộc anh Hồ Văn S Chị Vũ Thị Đ phải trả cho chị X là không đảm bảo quy định gây khó khăn cho công tác thi hành án.

Tại phiên tòa:

- Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày: Ngày 14/9/2015, vợ chồng anh S đã ủy quyền cho ông Đ1 thay mặt vợ chồng anh xin cấp đổi GCNQSDĐ và xác lập việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên thứ ba, trong phạm vi ủy quyền được lập ký tên trên các giấy tờ liên quan. Ông Đ1 phải có nghĩa vụ báo cho vợ chồng anh S việc liên quan đến công việc. Như vậy việc ủy quyền là thực hiện được cấp đổi GCNQSDĐ đất cho bên thứ ba, bởi trước đó vợ chồng anh S chuyển nhượng quyền sử dụng 100m² đất cho vợ chồng anh G chị L.

Không ủy quyền cho ông Đ1 thực hiện việc đăng ký biến động cũng như thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X, việc ông Đ1 thực hiện tách thửa chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X là vượt quá phạm vi ủy quyền. Vợ chồng anh S không ủy quyền cho bà X thực hiện việc cấp đổi tách thửa chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang tranh chấp, bà X tự ý đi làm các thủ tục cấp đổi, tách thửa, chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho mình là không đúng. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1 và bà X là vô hiệu.

Về việc UBND huyện Q1 cấp GCNQSDĐ cho bà X không đúng vì người nộp hồ sơ là bà X, bà X trực tiếp yêu cầu giải quyết thủ tục hành chính, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng không có giấy ủy quyền của vợ chồng anh S, như vậy bà X không có quyền thực hiện các thủ tục tách thửa đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thửa đất số 268 tờ bản đồ số 24 tại thôn T2, xã Q2, huyện Q1, tỉnh N. Từ những phân tích nêu trên yêu cầu hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2016 giữa ông Đ1 và bà X là vô hiệu và hủy GCNQSDĐ của UBND huyện Q1 cấp cho bà X vào ngày 16/3/2016.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà X trình bày: Theo hợp đồng ủy quyền ngày 14/9/2015 giữa anh S Chị Đ và ông Đ1 ghi rõ phạm vi ủy quyền là QSD đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 513 010 do UBND huyện Q1 cấp ngày 12/12/2008 thửa đất số 1114, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất tại địa chỉ thôn T2, xã Q2, huyện Q1, tỉnh N diện tích 200m². Nội dung ủy quyền bên A được toàn quyền đại diện thay mặt bên B xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên và xác lập việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho bên thứ ba theo quy định của pháp luật. Theo quy định của pháp luật thì anh S muốn chuyển nhượng QSD đất cho người khác trước hết phải thực hiện việc cấp đổi GCNQSDĐ đứng tên anh S theo địa chỉ hiện anh S cư trú theo số liệu bản đồ địa chính GCNQSDĐ cấp năm 2008 theo bản đồ 299 và trừ diện tích đất lưu không Quốc lộ 48B, anh S không có giấy tờ gì thể hiện yêu cầu cấp đổi từ tài sản riêng của anh S sang tài sản chung của vợ chồng anh S, nộp kèm theo hợp đồng ủy quyền cũng như không có trong nội dung ủy quyền. Đồng thời phạm vi ủy quyền là xác lập việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho bên thứ ba diện

tích 200m² của thửa đất số 114, tờ bản đồ số 10. Như vậy không phải ủy quyền cấp đổi từ tài sản riêng sang tài sản chung của vợ chồng. Ông Hồ Xuân Đ1 xác lập việc chuyển quyền sử dụng đất thửa số 268 tờ bản đồ số 24 cho anh G chị X là hoàn toàn đúng, ông Đ1 không vượt quá phạm vi ủy quyền.

Ngày 08/3/2016, chị X nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trước đó ngày 07/3/2016 UBND huyện Q1 có tờ trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 18 hộ chứ không phải chỉ cấp cho một mình hộ gia đình nhà bà X.

Trong quá trình xảy ra tranh chấp bà X đã trình bày tiền bán đất giá 450 triệu đồng và đã trả cho ông Đ1 280.000.000 đồng còn nợ 170.000.000 đồng là sự thật. Tại phiên tòa sơ thẩm bà X mới nộp cho HĐXX nhưng do tại phiên tòa nguyên đơn, đại diện của nguyên đơn và những người liên quan đều vắng mặt nên không HĐXX không công khai chứng cứ.

Việc ông Đ1 không thừa nhận bà X đã trả 280 triệu là không đúng. Về hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng C là hợp pháp, công khai minh bạch đúng quy định pháp luật, vì vậy lời trình bày của ông Đ, Anh S là không có căn cứ.

Về việc bị đơn phản tố là đúng, vì thửa đất là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà X, có các công trình xây dựng trái phép nên trong nội dung phản tố ngoài yêu cầu công nhận QSDĐ bà còn đề nghị phá dỡ các công trình trên đất để trả lại phần đất không cho bà. Do trên các công trình xây dựng trái phép này mà bị phá thì phí do đó tại phiên tòa sơ thẩm bà X có đề nghị rút một phần yêu cầu phản tố về việc buộc phải phá dỡ tài sản trên đất chứ không phải rút toàn bộ yêu cầu phản tố.

- Tại phiên tòa ngày 09/01/2023 ông Hồ Xuân Đ1 trình bày: Nguồn gốc thửa đất hiện nay anh S và chị X đang tranh chấp là ông đứng tên mua cho anh S. Mảnh đất đang tranh chấp ban đầu đứng tên ông Thi sau đó sang tên anh S, sau đó anh S chuyển nhượng 100m² cho anh G, còn lại 97,7m² là của vợ chồng anh S. Lúc đó chị X nói đề chị X nhờ người làm thủ tục cho anh G. Sau này ông mới biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chị X. Ông chưa khi nào nhận tiền chuyển nhượng đất của chị X. Sau khi được HĐXX cho xem giấy nhận tiền bán đất thì ông cho rằng không phải chữ ký của ông. **Ông đề nghị HĐXX cho giám định lại chữ viết và chữ ký trên “Giấy nhận tiền bán đất ngày 07/12/2015”.**

- Tại phiên tòa ngày 09/01/2023 Anh Hồ Quốc H1 trình bày: Anh thống nhất như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày và cho rằng thời điểm đó ông Đ1 mới ốm dậy, tuổi cao, mắt kém chị X đã chỉ ở đâu thì ông Đ1 ký ở đó vì chị X là con gái nên ông tin tưởng không đọc.

Anh cũng xác nhận bố mẹ anh sinh được 6 người con, nhưng đã chết hai người, anh là con trai cả hiện nay đang sinh sống tại thôn T1, xã Q, huyện Q1.

Diện tích đất đang tranh chấp giữa anh S và chị X hiện nay không có ai sinh sống trên thửa đất này, bản thân anh cũng không có tài sản gì trên thửa đất đang tranh chấp, trong quá trình anh S xây nhà anh cũng không đóng góp công sức cũng như tiền bạc gì, toàn bộ những tài sản có trên đất là của anh Hồ Văn S.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đầy đủ các trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đầy đủ các trình tự thủ tục, các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ và công khai chứng cứ chưa đảm bảo, giải quyết vụ án vượt quá yêu cầu khởi kiện, hồ sơ vụ án không thể hiện có quyết định định giá tài sản. Và hiện nay thửa đất số 268 diện tích 99,6m² tờ bản đồ số 24 tại thôn T2, xã Q2, huyện Q1, tỉnh N và tài sản trên đất do anh Hồ Quốc H1 đang quản lý sử dụng, nhưng bản án sơ thẩm chỉ buộc anh Hồ Văn S Chị Vũ Thị Đ phải trả cho chị X là không đảm bảo quy định, gây khó khăn cho công tác thi hành án. Đề nghị HĐXX hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, quá trình tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, giấy triệu tập, Quyết định đưa vụ án ra xét xử cho các đương sự.

Hội đồng xét xử đã quyết định đưa vụ án ra xét xử và triệu tập hợp lệ nhiều lần, tại phiên tòa xét xử theo trình tự phúc thẩm ngày 09/01/2023 ông Hồ Xuân Đ1 và anh Hồ Quốc H1 cũng đã có mặt, cùng được HĐXX thông báo công khai giấy nhận tiền bán đất giữa ông Đ1 và chị X ngày 07/12/2015 và đều đã trình bày những vấn đề có liên quan đến vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn đã có người đại diện theo ủy quyền có mặt tại phiên tòa. Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử vắng mặt bị đơn ông Hồ Xuân Đ1, vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Hồ Quốc H1 và Ủy ban nhân dân huyện Q1, tỉnh N.

[2] Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, HĐXX thấy như sau:

Về nguồn gốc thửa đất: Năm 2002 do UBND xã Q2 không bán đất cho người ngoài xã nên ông Hồ Xuân Đ1 là bố đẻ của anh Hồ Quốc H1, anh Hồ Văn S và Chị Hồ Thị X đã nhờ ông T4 mua hộ thửa đất số 1114, tờ bản đồ số 10, tại

thôn T2, xã Q2, huyện Q1, tỉnh N. Đến năm 2008 ông T4 đã sang tên cho anh Hồ Văn S và anh S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2010 anh S kết hôn với Chị Vũ Thị Đ. Đầu năm 2015 anh S và Chị Đ đã nhận tiền đặt cọc 300.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 100m² cho anh Trần Thanh G và chị Nguyễn Thị Ngọc L 420.000.000 đồng. Do điều kiện làm ăn ở xa nên ngày 14/9/2015 tại Văn phòng công chứng K5 anh Hồ Văn S và Chị Vũ Thị Đ đã làm hợp đồng ủy quyền, số công chứng 3818 quyền số 09 ủy quyền cho bố là ông Hồ Xuân Đ1 với nội dung “ông Hồ Xuân Đ1 được toàn quyền đại diện, thay mặt cho anh S và Chị Đ xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên và xác lập việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho bên thứ ba (bao gồm việc được ủy quyền lại và/hoặc hủy bỏ các giao dịch trên theo quy định của pháp luật)”. Ngày 18/9/2015 tại Văn phòng công chứng C ông Hồ Xuân Đ1 đã tự nguyện giao kết hợp đồng ủy quyền số công chứng 5095 quyền số 2. Sau khi được ủy quyền ông Hồ Xuân Đ1 đã làm thủ tục chuyển đổi đến ngày 22/12/2015 thửa đất nói trên được UBND huyện Q1 chuyển đổi và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 588615 cho anh Hồ Văn S đối với thửa đất số 268, tờ bản đồ số 24 tại thôn T2, xã Q2, huyện Q1, tỉnh N với diện tích 197,3m² với lý do cấp đổi địa chỉ thường trú, cấp đổi theo bản đồ địa chính số. Ngày 18/01/2016, ông Hồ Xuân Đ1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh G và chị L 97,7m²; ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Chị Hồ Thị X 99,6m². Ngày 16/3/2016, Chị Hồ Thị X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 290447 đối với thửa đất số 268, tờ bản đồ số 24, diện tích 99,6m².

[3]. Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Xuân Đ1 và Chị Hồ Thị X là vô hiệu của anh S và Chị Đ: Anh S cho rằng chị X đã lợi dụng lúc ông Đ1 ốm đau, không đọc kỹ hợp đồng nên đã lừa ông Đ1 ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị X. Anh Hồ Văn S cho rằng vợ chồng anh ủy quyền cho ông Đ1 cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng anh nhưng ông Đ1 chỉ cấp đổi mang tên một mình anh. Vợ chồng anh cũng chỉ ủy quyền cho ông Đ1 xác lập việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên thứ ba theo giấy giao tiền ngày 31/5/2015 cho vợ chồng anh G và chị L, không ủy quyền cho ông Đ1 đăng ký biến động đất cũng như chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Chị Hồ Thị X. Ông Đ1 không thông báo cho anh biết việc chuyển nhượng đất cho chị X và giao lại tài sản sau khi chuyển nhượng cho anh.

Xét, thửa đất anh S có từ năm 2008, anh S đã xây dựng ki ốt trên đất từ trước khi kết hôn, năm 2010 sau khi kết hôn vợ chồng anh S không sử dụng đất và không xây dựng tài sản gì trên thửa đất, anh S không có văn bản nào thể hiện nhập tài sản riêng của anh vào tài sản chung của vợ chồng nên xác định thửa đất đang tranh chấp nguồn gốc là của anh Hồ Văn S. Theo giấy ủy quyền vợ chồng anh S ủy quyền cho ông Đ1 làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nội dung ủy quyền không ghi rõ chuyển từ tên cá nhân anh S sang tên vợ

chồng và cũng không đem cho ông Đ1 văn bản nào thể hiện nội dung trên, ông Đ1 đã làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do thay đổi địa chỉ nơi cư trú và thay đổi số thửa, tờ bản đồ là đúng quy định của Luật Đất đai.

Theo giấy ủy quyền anh S và Chị Đ đã ủy quyền cho ông Đ1 được toàn quyền xác lập việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho bên thứ ba (bao gồm việc được ủy quyền lại và/hoặc hủy bỏ các giao dịch trên theo quy định của pháp luật). Như vậy không có nội dung chỉ xác lập việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh G và chị L như anh S, anh H1 và người được ủy quyền trình bày. Anh S cũng không có chứng cứ chứng minh vào thời điểm ông Đ1 ký hợp đồng chuyển nhượng bị bệnh tật, ốm đau, không minh mẫn. Mặt khác hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phần công chứng thể hiện tại thời điểm công chứng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đã tự nguyện giao kết hợp đồng. Theo Văn bản số 05/CV-VPCCCG ngày 07/10/2019 của Văn phòng công chứng C cho biết ngày 18/01/2016 Văn phòng công chứng nhận được hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hồ Xuân Đ1. Sau khi xem xét hồ sơ đã đầy đủ, Văn phòng công chứng đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung thông tin do các bên cung cấp. Sau khi lập hợp đồng các bên tham gia ký, điểm chỉ trực tiếp, đúng chữ ký và điểm chỉ của các bên. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng quy định của Luật Công chứng và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Xét, Văn phòng công chứng C đã xác lập văn bản ủy quyền, tại thời điểm lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có giấy ủy quyền bản gốc nên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1 với vợ chồng anh G chị L và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1 với chị X là có căn cứ. Không có căn cứ cho rằng chị X lừa dối ông Đ1 khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng.

Anh S, anh H1 và ông Đ1 khẳng định ông Đ1 chưa nhận đồng nào tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng tại phiên tòa ngày 22/7/2021 chị X xuất trình giấy nhận tiền bán đất ngày 07/12/2015 do ông Đ1 viết thể hiện ông Đ1 nhận từ chị X 280.000.000 đồng (trong đó 260.000.000 đồng tiền mặt và 20.000.000 đồng chị X làm bìa đất). Ông Đ1 cho chị X nợ 170.000.000 đồng không tính lãi suất cho đến khi ông Đ1 cần lấy để phục vụ cuộc sống của ông bà. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã được xem bản gốc giấy nhận tiền bán đất nhưng cho đến phiên tòa hôm nay (27/4/2023) cũng không có ý kiến gì, không yêu cầu trưng cầu giám định giấy nhận tiền bán đất.

Từ các nhận định trên, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn cũng như ý kiến của anh H1 và ông Đ1 về tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Xuân Đ1 với Chị Hồ Thị X là vô hiệu.

[4] Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Anh S, anh H1 và người được anh S ủy quyền cho rằng anh S không ủy quyền cho ông Đ1 làm các thủ tục tách thửa, đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên chỉ có anh S hoặc người được ủy quyền mới được đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng theo phiếu tiếp nhận hồ sơ đều do chị X thực hiện. Như vậy UBND huyện Q1 đã làm trái với quy định của pháp luật.

Xét thấy theo quy định tại khoản 1 Điều 75, Điều 79 Nghị định 43/2014 việc tách thửa, đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do người sử dụng hoặc người được ủy quyền thực hiện. Theo khoản 2 Điều 5 Luật Đất đai năm 2013 người sử dụng đất là cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này. Do đó Chị Hồ Thị X có quyền đăng ký quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Bên cạnh đó nguyên đơn còn cho rằng tại biên bản xác định ranh giới ngày 04/5/2015 ông Đ1 ký tên chủ sử dụng đất khi chưa được ủy quyền. Ngày 08/3/2016 chị X mới nộp hồ sơ nhưng ngày 07/3/2016 phòng Tài nguyên và Môi trường đã lập tờ trình đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng trình tự thủ tục. Do đó đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị X. Xét thấy biên bản xác định ranh giới ngày 04/5/2015 ông Đ1 ký tên chủ sử dụng đất, đây là biên bản kiểm tra xác định ranh giới và hiện trạng sử dụng đất của UBND xã Q2 phục vụ chỉnh lý bản đồ địa chính số 15/2015/BĐĐC/VPĐK ngày 15/5/2015 của UBND huyện Q1, không phải biên bản xác định ranh giới để chuyển quyền sử dụng đất nên không có căn cứ để xem xét. Đối với tờ trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được lập trước khi nộp hồ sơ 01 ngày, tờ trình cấp cho cả 18 hộ gia đình bao gồm cả hộ anh G và chị L chứ không phải trình riêng cho hộ chị X. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào hồ sơ đề nghị, việc tờ trình lập sai ngày không làm thay đổi bản chất của việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm lại tờ trình.

[5] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, HĐXX thấy như sau:

- Về việc thu thập chứng cứ, trước ngày xét xử sơ thẩm một ngày chị X đã cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm một giấy nhận tiền đề ngày 07/12/2015 có nội dung số tiền chuyển nhượng lại 450.000.000 đồng, tổng cộng chị X đã trả cho ông Đ1 280.000.000 đồng số tiền còn lại là 170.000.000 đồng. Chị X nợ khi nào ông Đ1 yêu cầu trả thì chị X có trách nhiệm trả.

Về nội dung này do tại phiên tòa sơ thẩm ông Đ1 vắng mặt tại phiên tòa, nên tòa án cấp sơ thẩm chưa làm thủ tục công khai chứng cứ đối với tài liệu này. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm ngày 09/01/2023, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã làm thủ tục công khai chứng cứ đối với tài liệu trên cho các đương sự

trong cùng vụ án đều được biết, trong đó có ông Đ1, Anh H1 và người đại diện theo ủy quyền của anh S Chị Đ là Chị Lâm Thị Thanh H được biết, sau khi ông Đ1 được biết chứng cứ trên cũng đã đề nghị hội đồng xét xử hoãn phiên tòa để yêu cầu làm thủ tục giám định chữ ký và chữ viết trên giấy biên nhận tiền đề ngày 07/12/2015, nhưng kể từ ngày 09/01/2023 các đương sự cũng không thực hiện việc làm các thủ tục đề nghị giám định như đã yêu cầu tại phiên tòa phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay người đại diện cho biết sau khi hoãn phiên tòa trên thì ông Đ1 không đề nghị tiến hành giám định như đã đề nghị tại phiên tòa phúc thẩm ngày 09/01/2023 và đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử theo trình tự phúc thẩm.

- Về việc chị X có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết buộc anh Hồ Văn S, Chị Vũ Thị Đ, anh Hồ Quốc H1 và ông Hồ Xuân Đ1 tháo dỡ toàn bộ tài sản đã xây dựng trên thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị X để trả lại mặt bằng cho chị. Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm chị X rút yêu cầu phản tố buộc anh Hồ Văn S, Chị Vũ Thị Đ, anh Hồ Quốc H1 và ông Hồ Xuân Đ1 tháo dỡ toàn bộ tài sản đã xây dựng trên thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị. Chị X chấp nhận việc nhận lại tài sản trên đất và giao lại cho anh S và Chị Đ bằng tiền. Như vậy là chị X chỉ rút phần yêu cầu ông Đ1 tháo dỡ toàn bộ tài sản đã xây dựng trên thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị, việc rút yêu cầu phản tố của chị X là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định pháp luật. Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm chấp nhận và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố yêu cầu tháo dỡ toàn bộ tài sản đã xây dựng trên thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị X và tiếp tục xem xét phần yêu cầu phản tố còn lại là đúng.

- Về việc định giá tài sản ngày 12/9/2019, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành định giá tài trong hồ sơ không có quyết định định giá tài sản, biên bản kiểm định là thiếu sót. Về vấn đề này các đương sự trong vụ án cũng không ai có ý kiến gì, hơn nữa việc thiếu sót trên cũng không làm thay đổi bản chất của vụ án, do đó không cần thiết phải hủy, sửa về phần này. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

- Về tài sản trên đất: Ngày 16/3/2016, Chị Hồ Thị X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 268, diện tích 99,6m² tờ bản đồ số 24 bản đồ địa chính số tại thôn T2, xã Q2, huyện Q1, tỉnh N. Lợi dụng chị X không ở trên thửa đất nên vào khoảng giữa năm 2017 anh Hồ Văn S không được sự đồng ý của chị X đã xây dựng trái phép trên đất thuộc quyền sử dụng của chị X 01 gian nhà xây bằng gạch sò tấp lổ dài 5m, rộng 4m, cao 4m mái lợp tôn, cửa ốt bần tôn trị giá 15.000.000 đồng; xây dựng phía giáp đất anh T5 có bờ tường rào cao 2,4m dài tiếp giáp bờ tường ốt đến điểm giáp đất UBND xã trị giá 6.000.000 đồng, phía sau giáp đất UBND xã có bờ tường cao 2,4m dài 4m trị giá 1.200.000 đồng, làm mái tôn cao 5m rộng 1m trị giá 12.000.000 đồng; bồi trức so với nền cũ 90cm, bồi bằng đất cát biển 90m³ x 80.000đ/m³ = 7.200.000 đồng; trên đất có một cây đu đủ trị giá 150.000 đồng; lưới trên tường bao trị giá

500.000 đồng. Tài sản đó là ngôi nhà và mái tôn hiện trạng đang sử dụng tốt, việc tháo dỡ gây lãng phí về tài sản, đối với bờ tường bao khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chị X và ông Đ1 không có thỏa thuận gì, do nền đất cũ thấp nên việc bồi đắp đất để sử dụng sau khi chị X nhận chuyển nhượng là vi phạm, nhưng phù hợp cho việc sử dụng đất. Chị X cũng xin được sở hữu các tài sản này và giao lại giá trị bằng tiền là phù hợp nên được chấp nhận.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ lời khai của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay thì thấy diện tích đất hiện nay đang tranh chấp, không có ai đang sinh sống tại đó, anh H1 cũng không phải là người đang quản lý sử dụng. Về vấn đề này cũng phù hợp với lời khai của anh H1 tại phiên tòa phúc thẩm ngày 09/01/2013.

- Về án phí có giá ngạch: Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh S Chị Đ phải giao lại quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất cho chị X và chị X có nghĩa vụ giao lại cho vợ chồng anh S số tiền là 42.050.000 đồng tiền giá trị các tài sản trên đất, nhưng không buộc chị X phải chịu án phí có giá ngạch là không đúng theo quy định của pháp luật. Về vấn đề này tại phiên tòa chị X và người đại diện đều nhất trí chịu án phí theo giá ngạch.

Từ những phân tích và đánh giá các tài liệu, chứng cứ nêu trên tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Như đã phân tích ở trên, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng nghị của của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội về phần buộc các đương sự phải chịu án phí có giá ngạch.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn Anh Hồ Văn S và Chị Vũ Thị Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Buộc Chị Hồ Thị X phải chịu 2.102.500đ (Hai triệu, một trăm linh hai nghìn, năm trăm đồng) án phí có giá ngạch.

2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Anh Hồ Văn S và Chị Vũ Thị Đ.

Giữ nguyên các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh N.

3. Về án phí: Anh Hồ Văn S và Chị Vũ Thị Đ kháng cáo không được chấp nhận phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, Được trừ 300.000

đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh N theo Biên lai số 0011506 ngày 19/10/2021 do Chị Lâm Thị Thanh H nộp thay.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực ngay sau khi tuyên án./.

*** Nơi nhận:**

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh N;
- VKSND tỉnh N;
- Cục THADS tỉnh N;
- Các đương sự (theo đ/c)
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Xuân Trọng

CÁC THẨM PHÁN

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Thái Duy Nhiệm

Hoàng Thị Bích Hải

Bùi Xuân Trọng