

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 474/2021/DS-PT

Ngày: 16/12/2021

*V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất,  
lỗi đi, hủy hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng  
nhận 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:** Bà Trần Thị Liên Anh

**Các thẩm phán:** Ông Nguyễn Quốc Thái

Ông Vũ Viết Văn

**Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa  
án

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:** Bà Lê Thị Hồng  
Hạnh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 47/2020/TLPT-DS ngày 26/01/2021 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, lỗi đi, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2020/DS-ST ngày 31/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 416/2021/QĐ-PT ngày 8/11/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 583/2021/QĐPT- HPT ngày 25/11/2021 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà Đỗ Thị Thoa, sinh năm 1963.

HKTT: Hà Lâm 2, xã Thụy Lâm, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Trú tại: Thôn Giao Tác, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Anh Đỗ Xuân Hằng, sinh năm 1979 và chị Đào Thị Thắm, sinh năm 1980 cùng trú tại: Thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội (Văn bản ủy quyền ngày 02/3/2021).

**Bị đơn:** 1. Anh Phạm Văn Thủy, sinh năm 1977.

2. Bà Đỗ Thị Năm, sinh năm 1950.

Cùng trú tại: Thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

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

1. Chị Nguyễn Thị Hằng, sinh năm 1987 (vợ anh Thủy).

2. Cháu Phạm Hoàng Mai, sinh năm 2005 (con anh Thủy).
3. Cháu Phạm Hồng Quyên, sinh năm 2007 (con anh Thủy).
4. Cháu Phạm Chiến Thắng, sinh năm 2009 (con anh Thủy).

Người đại diện theo pháp luật cho cháu Mai, cháu Quyên, cháu Thắng là anh Phạm Văn Thủy và chị Nguyễn Thị Hằng.

5. Chị Phạm Thị Thu, sinh năm 1979 (em gái anh Thủy).
6. Anh Đỗ Văn Vân, sinh năm 1977 (chồng chị Thu).
7. Ông Đỗ Văn Bao, sinh năm 1950.
8. Bà Phạm Thị Oanh, sinh năm 1951 (vợ ông Bao).
9. Anh Dương Văn Quế, sinh năm 1981 (con ông Bao)
10. Chị Đỗ Thị Nhân, sinh năm 1983 (con ông Bao).

Cùng trú tại: Thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

11. Cụ Đỗ Thị Sửu, sinh năm 1936 (mẹ bà Thoa, chết ngày 4/12/2020).

*\* Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Sửu:*

1. Bà Đỗ Thị Cẩn, sinh năm 1960 (con gái cụ Sửu).

Trú tại: Thôn Đại Vĩ, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

2. Bà Đỗ Thị Hòa, sinh năm 1966 (con gái cụ Sửu).

Trú tại: Thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

3. Bà Đỗ Thị Thoa, sinh năm 1963 (con gái cụ Sửu).

Trú tại: Thôn Hà Lâm, xã Thụy Lâm, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

4. Ông Đỗ Văn Tân, sinh năm 1958 (con trai cụ Sửu, đã chết ngày 29/12/2018).

Trú tại: Thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tân:*

- Bà Phạm Thị Vân, sinh năm 1960 (vợ ông Tân).

Trú tại: Thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

- Chị Đỗ Thị Kim Nga, sinh năm 1981 (con gái ông Tân).

Trú tại: Thôn Do Nha, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, Tỉnh Bắc Ninh.

- Chị Đỗ Anh Xuân, sinh năm 1984 (con gái ông Tân).

Trú tại: Số 16, tổ 19 thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

- Chị Đỗ Xuân Anh, sinh năm 1993 (con gái ông Tân).

Trú tại: TK5, xã Chiềng Sơn, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

- Chị Đỗ Hoàng Anh, sinh năm 1993 (con gái ông Tân).

Trú tại: Thôn Kính Nỗ, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

- Anh Đỗ Xuân Hằng, sinh năm 1979 (con trai ông Tân).

Trú tại: Thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của bà Cần, bà Hòa, bà Vân, chị Nga, chị Anh Xuân, chị Xuân Anh, chị Hoàng Anh là anh Đỗ Xuân Hằng và chị Đào Thị Thắm.

12. Anh Đỗ Xuân Hằng, sinh năm 1979 (con ông Tân).

13. Chị Đào Thị Thắm, sinh năm 1980 (vợ anh Hằng).

Cùng trú tại: Thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

14. Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh.

Trụ sở: Đường Cao Lỗ, tổ 4, thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân Linh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Anh Dũng, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh (văn bản ủy quyền số: 70/GUQ-UBND ngày 25/11/2021).

15. Văn phòng Công chứng Hà Anh (Nay là Văn phòng Công chứng Phạm Khương Duy).

Trụ sở: Thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Khương Duy, Trưởng Văn phòng Công chứng.

Do có kháng cáo của bà Đỗ Thị Thoa là nguyên đơn; cụ Đỗ Thị Sửu là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:**

***Nguyên đơn bà Đỗ Thị Thoa trình bày:***

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp một phần là đất ao bà mua chung với ông Đỗ Văn Khương (ông Khương mua ao của ông Hà) từ năm 1981 có diện tích 90m<sup>2</sup> trong tổng diện tích ao là 340m<sup>2</sup>, hiện nay là thửa đất số 34 tờ bản đồ số 04 và một phần là đất nông nghiệp của mẹ bà là cụ Đỗ Thị Sửu cho bà, hiện nay là thửa đất số 33 tờ bản đồ số 04 tại thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội. Khi mua ao bà và ông Khương có lập biên bản chia ao, có chữ ký của bà, ông Khương và người làm chứng là ông Đỗ Văn Hà. Phần của bà được sử dụng gồm 90m<sup>2</sup> đất ao và 3m mặt đường làm lối đi ra đường làng có diện tích khoảng 20m<sup>2</sup>, lối đi này sau lưng nhà bà Sáp, tổng cộng bà được sử dụng 110m<sup>2</sup>.

Năm 1984 bà san lấp ao và sử dụng đất ao cùng lối đi ra đường làng theo biên bản chia đất ao. Trong quá trình sử dụng bà Thoa không phải nộp thuế sử dụng đất vì bà là con Liệt sĩ nên được miễn nộp thuế theo qui định của Nhà nước.

Thửa đất số 34 tờ bản đồ số 04 tại thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Hà Nội hiện nay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do bà chưa yêu cầu làm và cũng chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu làm. Bà cũng không có tên trong Sổ địa chính hoặc sổ sách nào theo dõi về thửa đất trên. Vì từ khi bà mua bà đã trực tiếp sử dụng đến tháng 02/1985 thì bà để mẹ bà cụ Đỗ Thị Sửu sử dụng. Đến năm 2004 bà về làm nhà

cấp 4 và sử dụng. Năm 2008 bà xây công, xây tường gạch thì xảy ra tranh chấp với bà Đỗ Thị Năm (mẹ nuôi anh Thủy). Bà Năm xác định phần đất làm lối đi của bà là của bà Năm, bà Năm đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998 đứng tên bà Năm. Năm 2007 bà Năm chuyển quyền thừa kế cho anh Phạm Văn Thủy và anh Thủy đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Phạm Văn Thủy.

Từ khi xảy ra tranh chấp bà đã nhiều lần có đơn gửi đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Năm. Vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Năm trong đó có phần đất của bà là 42m<sup>2</sup> và phần đất làm lối đi của bà là 20m<sup>2</sup>, tổng cộng là 62m<sup>2</sup>. Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Năm không có chữ ký của các hộ liên kề. Việc bà Năm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà không được biết.

Năm 2012 anh Thủy và bà Năm xây bít lối đi của bà, làm bà không có lối đi. Sau nhiều lần bà gửi đơn đến cơ quan chức năng yêu cầu giải quyết thì đến ngày 21/3/2012 Ủy ban nhân dân xã Liên Hà tổ chức hòa giải giữa hai gia đình. Tại buổi hòa giải các bên thống nhất đổi lối đi của bà từ giáp nhà bà Sáp sang phần đất làm lối đi giáp nhà anh Nhu (anh Nhu là con trai ông Khương) và gia đình bà đã sử dụng lối đi này đến ngày 09/12/2014 anh Thủy lại bít lối đi này làm bà không có lối đi và hiện tại bà không có lối đi nào khác.

Quá trình giải quyết vụ án, sau khi được Tòa án thông báo bà mới biết việc ngày 19/3/2013 anh Thủy đã chuyển nhượng 39,9m<sup>2</sup> trong diện tích 110m<sup>2</sup> đất thửa đất số 33 tờ bản đồ số 04 thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội cho bà Phạm Thị Thu và ông Đỗ Văn Vân cùng trú tại thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội. Ngày 03/11/2014 chị Phạm Thị Thu đã chuyển nhượng 39,9m<sup>2</sup> đất trên cho ông Đỗ Văn Bao và bà Phạm Thị Oanh cùng trú tại thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội. Tất cả các lần chuyển nhượng trên bà không được biết. Bà xác định diện tích 39,9m<sup>2</sup> đất mà các bên đã chuyển nhượng cho nhau nằm trong phần đất 62m<sup>2</sup> mà hiện bà đang yêu cầu anh Thủy phải trả cho bà. Bà nhận thấy việc các bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng diện tích 39,9m<sup>2</sup> đất trên là xâm phạm đến quyền lợi của bà, bà không đồng ý với việc chuyển nhượng trên.

Bà xác định hiện tại phần diện tích đất gia đình ông Nhu con trai ông Khương đang quản lý sử dụng không liên quan đến phần diện tích đất của bà, bà không có tranh chấp gì với gia đình ông Nhu.

Vì vậy bà đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc anh Thủy phải trả lại phần đất ở và phần đất làm lối đi tổng cộng là 110m<sup>2</sup>.

- Buộc anh Thủy và bà Năm trả lại toàn bộ diện tích đất cho bà mà mẹ bà đã cho bà Năm ở nhờ từ năm 1981.

- Hủy Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Đỗ Thị Năm; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Đỗ Thị Năm.

- Hủy Hợp đồng chuyển quyền thừa kế thửa đất của bà Đỗ Thị Năm với anh Phạm Văn Thủy; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp mang tên anh Phạm Văn Thủy.

- Hủy toàn bộ các Hợp đồng chuyển nhượng 39,9m<sup>2</sup> của thửa đất số 33 tờ bản đồ số 04 thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Hà Nội giữa anh Phạm Xuân Thủy với chị Phạm Thị Thu và anh Đỗ Văn Vân; Giữa chị Phạm Thị Thu với ông Đỗ Văn Bao và bà Phạm Thị Oanh; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp mang tên chị Phạm Thị Thu và anh Đỗ Văn Vân; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đỗ Văn Bao và bà Phạm Thị Oanh.

Bà Thoa xuất trình tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình gồm: “***Biên bản chia ao***” đề ngày 20/9/1981 giữa ông Đỗ Văn Khương với bà Đỗ Thị Thoa và “***Giấy giao kết cam kết giao quyền sử dụng đất 5%***” đề ngày 20/9/1981 của cụ Đỗ Thị Sửu cho bà Thoa.

***Bị đơn anh Phạm Văn Thủy trình bày:***

Anh và bà Đỗ Thị Năm có quan hệ là mẹ kế con chồng, anh được bà Năm trực tiếp chăm sóc, nuôi dưỡng từ nhỏ tại nhà đất ở của bà Năm. Năm 2005 anh xây dựng gia đình với chị Nguyễn Thị Hằng và vẫn ăn ở chung cùng bà Năm.

Nguồn gốc thửa đất số 33 tờ bản đồ số 04 thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội hiện nay gia đình anh đang sinh sống là do bà Năm cho anh vào năm 2007, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh là Phạm Văn Thủy với diện tích 110m<sup>2</sup>. Trong quá trình sử dụng bà Năm vẫn sinh sống cùng gia đình anh cho đến nay và không xảy ra tranh chấp, lấn chiếm của ai. Năm 2012 anh xây nhà 3 tầng và toàn bộ công trình phía sau anh xây dựng năm 2015 gồm bếp, bể lọc và khu phụ. Trong quá trình xây dựng anh mời chính quyền địa phương đo đạc hiện trạng đất để xây dựng nhà đúng với diện tích đất của anh. Đối với phần diện tích đất mà hiện anh xây công trình phụ thì trước đây bà Năm có cho bà Thoa đi nhờ và hai bên có thỏa thuận đổi đất cho nhau, tức là anh đồng ý lấy đất phía sau để bà Thoa lấy đất phía trước làm ngõ đường đi nhưng bà Thoa không đồng ý. Bà Thoa xác định anh lấn chiếm diện tích 62m<sup>2</sup> đất và đề nghị anh trả lại cho bà Thoa thì anh có ý kiến anh không lấn chiếm đất, gia đình anh vẫn sử dụng nguyên hiện trạng kể từ thời điểm bà Năm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến hiện nay.

Quá trình gia đình anh sử dụng đất, xây dựng nhà ở, xây công trình phụ từ trước đến nay gia đình anh không tranh chấp với ai.

Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Đỗ Thị Năm: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và tài sản khác gắn liền với đất số AH 544017 do Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp ngày 20/11/2007 thì anh đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hợp pháp tại thửa đất số 33 tờ bản đồ số 04, diện tích 110m<sup>2</sup> địa chỉ thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội. Theo qui định của pháp luật thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Đỗ Thị Năm đã bị thu hồi, hủy bỏ để cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất mới cho anh, vì vậy đối tượng khởi kiện là Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Đỗ Thị Năm không còn. Do vậy yêu cầu hủy bỏ Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn là không đủ điều kiện để Tòa án giải quyết.

Đối với yêu cầu về hủy Hợp đồng chuyển quyền thừa kế thừa đất của bà Đỗ Thị Năm với anh Phạm Văn Thủy và yêu cầu anh Thủy trả lại 62m<sup>2</sup> đất: Bà Đỗ Thị Năm đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vậy theo qui định tại Khoản 3 Điều 113 Luật đất đai năm 2003 thì bà Năm có quyền chuyển quyền sử dụng đất thừa đất số 33 tờ bản đồ số 04 tại thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội cho anh. Hợp đồng chuyển quyền thừa kế quyền sử dụng đất và trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 544017 do Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp ngày 20/11/2007 tuân thủ đúng trình tự, thủ tục theo qui định tại Luật đất đai năm 2003. Vì vậy yêu cầu này của nguyên đơn là trái pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh.

Đối với yêu cầu về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và chị Phạm Thị Thu: Tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng anh đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và tài sản khác gắn liền với đất số AH 54417. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 04, diện tích 39,9m<sup>2</sup> tại thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội giữa anh và chị Phạm Thị Thu đã được công chứng, tuân thủ theo đúng qui định của Luật đất đai 2003. Anh đã nhận đủ tiền và bàn giao quyền sử dụng đất cho chị Thu. Chị Phạm Thị Thu đã được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh đăng ký biến động, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 33 tờ bản đồ số 04 diện tích 39,9m<sup>2</sup> theo đúng qui định của pháp luật. Chính vì vậy yêu cầu của nguyên đơn là trái pháp luật, không có căn cứ.

Do vậy anh đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà Đỗ Thị Thoa để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho anh.

***Bị đơn bà Đỗ Thị Năm trình bày:***

Nguồn gốc đất hiện nay anh Phạm Văn Thủy đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do bà được nhà nước cấp đất vào năm 1972 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà. Trong suốt quá trình sử dụng đất không xảy ra tranh chấp lấn chiếm gì. Năm 2007 bà đã cho con là anh Phạm Văn Thủy và anh Thủy đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Thủy với diện tích là 110m<sup>2</sup>. Khi cho anh Thủy trên thửa đất có ngôi nhà cấp 4 bà và gia đình vẫn sinh sống. Đến năm 2012 bà và anh Thủy xây dựng nhà 3 tầng như hiện nay. Khi xây nhà chính quyền địa phương có đến để đo đạc xem xét. Trước khi xây nhà bà và bà Thoa có thỏa thuận đổi đất cho nhau để lấy lối đi nhưng bà Thoa không nhất trí nên gia đình bà xây nhà như hiện nay và bị lối đi.

Nay bà Thoa khởi kiện yêu cầu anh Thủy phải trả cho bà Thoa diện tích 62m<sup>2</sup>, bà xác định anh Thủy không lấn chiếm đất nên bà không đồng ý với ý kiến của bà Thoa.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Hằng trình bày:***

Chị là vợ anh Phạm Văn Thủy. Năm 2005 anh chị kết hôn và chung sống cùng bà Năm là mẹ chồng chị. Trong suốt quá trình chung sống gia đình không có tranh chấp gì. Năm 2007 bà Năm cho vợ chồng anh chị thừa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Đỗ Thị Năm và anh Thủy đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Phạm Văn Thủy. Năm 2012 gia đình chị và bà Thoa có thỏa thuận đổi đất để lấy lối đi nhưng bà Thoa không đồng ý nên gia đình chị đã xây nhà. Trong suốt quá trình xây nhà không xảy ra tranh chấp gì, khi đó gia đình chị cũng nhờ chính quyền địa phương đo đạc hiện trạng. Đầu năm 2015 gia đình chị lại xây thêm công trình phụ và cũng nhờ chính quyền địa phương đo đạc và cũng không xảy ra tranh chấp gì. Gia đình chị vẫn sử dụng thừa đất nguyên hiện trạng kể từ thời điểm bà Năm được cấp Giấy chứng nhận đến bây giờ, bà Thoa có ý kiến gia đình chị lấn chiếm 62m<sup>2</sup> đất gia đình chị không đồng ý.

Quá trình gia đình chị sử dụng đất, xây dựng nhà ở, xây công trình phụ từ trước đến nay gia đình chị không tranh chấp với ai.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Đỗ Thị Sửu trình bày:***

Cụ là mẹ đẻ bà Đỗ Thị Thoa. Gia đình bà và bà Đỗ Thị Năm là chị em. Ông Đỗ Văn Nghĩa và bà Ngô Thị Sáu sinh được 3 người con chung, bà là con nuôi được ông Nghĩa bà Sáu nhận về nuôi từ nhỏ.

Về nguồn gốc thừa đất số 34 tờ bản đồ số 04 thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội có diện tích trên bản đồ là 226m<sup>2</sup> (Theo bản đồ 364), thừa đất này là thừa đất ao thuộc quyền quản lý và sử dụng của gia đình ông Đỗ Văn Hà, đến nay thừa đất vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận.

Năm 1981 gia đình ông Đỗ Văn Hà chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn Khương và bà Đỗ Thị Thoa, việc chuyển nhượng giữa hai bên chỉ có giấy viết tay, chưa có dấu và xác nhận của địa phương cũng như chưa hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định. Sau khi nhận chuyển nhượng bà Thoa và ông Khương lập biên bản chia ao cho nhau, trong đó phần của bà Thoa được sử dụng là 90m<sup>2</sup> và 3m mặt đường làm lối đi ra đường làng, diện tích khoảng 20m<sup>2</sup>, lối đi về phía sau lưng nhà bà Sáp. Tổng diện tích bà Thoa sử dụng là 110m<sup>2</sup>. Biên bản chia ao có chữ ký của bà Thoa, ông Khương, ông Hà. Cụ không chứng kiến việc chuyển nhượng và cũng không ký vào biên bản chuyển nhượng. Sau khi chuyển nhượng bà Thoa quản lý và sử dụng thừa đất và nộp thuế hàng năm. Đến nay thừa đất trên vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về phần đất của ông Khương sau khi ông Khương chết, anh Đỗ Văn Nhu là con trai ông Khương quản lý và sử dụng đến nay, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa cụ cũng không biết.

Nguồn gốc thừa đất số 33 tờ bản đồ số 04 thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội diện tích 120m<sup>2</sup> là đất của cụ được cấp năm 1964, không có giấy tờ gì và chỉ thể hiện trong sổ do cán bộ địa chính xã ghi lại, được gọi là đất phần trăm rau xanh. Năm 1965 cụ đã làm một ngôi nhà

3 gian và cho bà Năm ở nhờ. Năm 1970 bà Năm lấy chồng là ông Hưng không có con chung, sau đó ông Hưng lấy bà Thoa sinh được hai người con là anh Phạm Văn Thủy và chị Phạm Thị Thu. Năm 1981 cụ có cắt một phần đất để làm lối đi cho bà Thoa nối giữa phần đất ao mà bà Thoa mua của ông Hà cùng ông Khương để làm lối đi ra đồng, diện tích khoảng 20m<sup>2</sup>, nằm giáp phần đất nhà bà Sáp.

Năm 1998 bà Năm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Năm nhưng cụ không nắm được. Khoảng 2 năm sau thì cụ mới được biết. Khi biết sự việc thì cụ có khiếu nại đến thôn nhưng không được giải quyết và xảy ra tranh chấp từ đó đến nay. Năm 2008 xã mời cụ lên làm việc để thu hồi sổ đỏ của bà Năm nhưng sau đó không thực hiện được. Việc bà Năm cho đất anh Thủy, chị Thu chuyển nhượng cho ông Bao bà Oanh cụ không nắm được.

Đến nay bà Thoa yêu cầu anh Thủy và bà Năm trả lại 90m<sup>2</sup> đất cho bà Thoa, cụ đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật. Ngoài những lời khai trên, cụ Sứ không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì khác.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Thu và anh Đỗ Văn Vân trình bày:***

Chị Thu và anh Thủy là anh em ruột, bà Đỗ Thị Năm là mẹ kế của chị Thu và anh Thủy. Anh chị không có quan hệ gì với bà Thoa.

Do từ bé đến khi đi lấy chồng chị Thu không ở trên đất này nên chị không nắm rõ được về nguồn gốc diện tích đất. Chị Thu chỉ biết anh Thủy được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 110m<sup>2</sup> mà hiện nay bà Thoa đang khởi kiện.

Năm 2013 anh Thủy đã chuyển nhượng cho chị Thu diện tích 39,9m<sup>2</sup> trong tổng diện tích 110m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 33 tờ bản đồ số 04 ở thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội. Việc chuyển nhượng đất trên của anh Thủy và chị Thu được thực hiện theo đúng qui định của pháp luật, thửa đất anh Thủy đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và tài sản khác gắn liền với đất nên anh Thủy có quyền chuyển nhượng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đã được công chứng, tuân thủ theo đúng qui định của Luật đất đai 2003, anh Phạm Văn Thủy đã nhận đủ tiền và bàn giao quyền sử dụng đất trên cho chị. Sau đó Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 39,9m<sup>2</sup> đứng tên vợ chồng chị là Phạm Thị Thu và Đỗ Văn Vân. Sau đó anh chị xây dựng 1 ngôi nhà 3 tầng nhưng chưa hoàn thiện.

Năm 2014 do không có nhu cầu sử dụng nên anh chị đã chuyển nhượng 39,9m<sup>2</sup> đất trên cho vợ chồng ông Đỗ Văn Bao và bà Phạm Thị Oanh cùng trú tại thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội. Giá chuyển nhượng anh chị không nhớ chính xác nhưng khoảng 400.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng của vợ chồng anh chị cho ông Bao bà Oanh được thực hiện đúng theo qui định của pháp luật. Vợ chồng ông Bao bà Oanh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng ông Bao bà Oanh đã hoàn thiện ngôi nhà 3 tầng như hiện nay.



Nay bà Thoa yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh Thủy với vợ chồng anh chị và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh chị với vợ chồng ông Bao bà Oanh, anh chị không đồng ý. Vì anh Thủy đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc anh Thủy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh chị là hợp pháp, việc vợ chồng anh chị chuyển nhượng diện tích đất trên cho vợ chồng bà Oanh ông Bao cũng là hợp pháp.

Đến nay vợ chồng anh chị không còn liên quan đến diện tích đất trên, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Thoa về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Văn Thủy và chị Phạm Thị Thu và yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữ vợ chồng chị Thu anh Vân với ông Bao bà Oanh.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn Bao và bà Phạm Thị Oanh trình bày:***

Do con gái ông bà là chị Đỗ Thị Nhân lấy chồng mà chưa có chỗ ở nên vợ chồng bà có hỏi mua đất để có chỗ ở cho chị Nhân. Ngày 03/11/2014 ông bà có nhận chuyển nhượng 39,9m<sup>2</sup> đất của chị Phạm Thị Thu ở thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, trước khi mua ông bà có kiểm tra đất và đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông bà quyết định mua với giá 800.000.000 đồng. Khi mua trên đất có 1 ngôi nhà 2 tầng đã xây thô chưa hoàn thiện. Sau khi mua và làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng qui định của pháp luật, ông bà đã được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông bà đã hoàn thiện ngôi nhà như hiện nay.

Khi ông bà mua đất thì đất không có tranh chấp, đến khi được Tòa án thông báo thì ông bà mới biết diện tích đất ông bà đã mua có tranh chấp vì bà Đỗ Thị Thoa khởi kiện với anh Phạm Văn Thủy.

Nay bà Thoa yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Thu với vợ chồng ông bà thì theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp cho chị Phạm Thị Thu và anh Đỗ Văn Vân thì chị Thu và anh Vân đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 33 tờ bản đồ số 04 tại thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, diện tích 39,9m<sup>2</sup>, nên vợ chồng chị Thu anh Vân có quyền chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông bà. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đã được Văn phòng Công chứng Hà Anh công chứng ngày 03/11/2014, tuân thủ theo đúng qui định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2003, chị Thu anh Vân đã nhận đủ tiền và bàn giao quyền sử dụng đất trên cho ông bà. Ngày 28/11/2014 Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 33 tờ bản đồ số 04, diện tích 39,9m<sup>2</sup> cho ông bà theo đúng trình tự thủ tục qui định.

Nay bà Thoa khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Thu, anh Vân và ông Bao bà Oanh thì ông bà đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho ông bà.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Văn Quế và chị Đỗ Thị Nhân trình bày:***

Ngày 03/11/2014 bố mẹ anh chị là ông Đỗ Văn Bao và bà Phạm Thị Oanh nhận chuyển nhượng diện tích 39,9m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 33 tờ bản đồ số 04 thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội của chị Phạm Thị Thu, giá chuyển nhượng cụ thể bao nhiêu anh chị không biết. Tài sản nhận chuyển nhượng gồm 39,9m<sup>2</sup> là một ngôi nhà 2 tầng 1 tum đã xây thô xong. Thực tế bố mẹ anh chị chỉ mua hộ nhà và đất trên còn nguồn tiền là của vợ chồng anh chị, sau này bà Oanh có nói giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Hiện nay sinh sống trên nhà đất trên gồm có 2 vợ chồng anh chị và hai con. Sau khi mua nhà xong anh chị đã hoàn thiện và chuyển về nhà này sinh sống từ cuối năm 2016. Hiện nay nhà đất trên vẫn do bố mẹ anh chị đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng chưa sang tên cho vợ chồng anh chị.

Nay bà Thoa khởi kiện yêu cầu anh Thủy và bà Năm trả lại đất thì anh chị xác định việc mua bán chuyển nhượng giữa bố mẹ anh chị và chị Thu là hợp pháp, đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật để bảo đảm quyền lợi cho anh chị.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Xuân Hằng trình bày:***

Thửa đất số 33, 34 là đất rau xanh của bà nội anh là cụ Đỗ Thị Sửu, cụ Sửu có cho con gái là Đỗ Thị Thoa 3,3m x 6m để làm đường đi.

Bà Thoa có 90m<sup>2</sup> đất ao mua chung với ông Đỗ Văn Khương đã được lấp đầy để sử dụng.

Thửa đất số 35 là thửa đất của anh được bà nội cho, từ khi anh lớn lên trên mảnh đất này thì nhà anh vẫn đi trên đường qua đất của bà Đỗ Thị Thoa, anh đã làm cổng, cửa đầy đủ, đến năm 2016 anh Thủy lại chặn cổng và xây bít lối đi của nhà anh.

Anh đề nghị Tòa án yêu cầu gia đình anh Thủy sớm tháo dỡ và trả lại lối đi cho gia đình anh.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đào Thị Thắm trình bày:***

Chị là vợ anh Đỗ Xuân Hằng, chị hoàn toàn nhất trí với lời khai của anh Hằng. Chị đề nghị Tòa án yêu cầu anh Thủy sớm tháo dỡ và trả lại lối đi cho gia đình chị.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh trình bày:***

Trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận lần đầu đối với thửa đất số 33 tờ bản đồ số 04 thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội: Ngày 12/11/1998 Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 229840 cho hộ gia đình bà Đỗ Thị Năm tại thửa đất số 33 tờ bản đồ số 04 diện tích 110m<sup>2</sup> thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội theo qui định của pháp luật.

Quá trình đăng ký biến động quyền sử dụng đất:

- Ngày 09/11/2007 Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh xác nhận Hợp đồng chuyển quyền toàn bộ quyền sử dụng 110m<sup>2</sup> đất tại thửa số 33, tờ bản đồ

số 04, thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội giữa hộ gia đình bà Đỗ Thị Năm với ông Phạm Xuân Thủy.

- Ngày 19/6/2013 ông Phạm Văn Thủy chuyển nhượng 39,9m<sup>2</sup> đất tại thửa đất nêu trên cho bà Phạm Thị Thu theo Hợp đồng số 692/2013/HĐCN lập tại Văn phòng Công chứng Hà Anh. Ngày 02/7/2013 Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Thu tại thửa đất số 33(1) tờ bản đồ số 04 diện tích 39,9m<sup>2</sup>, thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

- Ngày 03/11/2014 bà Phạm Thị Thu chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng 39,9m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 33(1) tờ bản đồ số 04, cho ông Đỗ Văn Bao và bà Phạm Thị Oanh theo Hợp đồng số 2218/2014/HĐCN lập tại Văn phòng Công chứng Hà Anh.

Việc cấp Giấy chứng nhận và thực hiện đăng ký biến động về quyền sử dụng đất tại các thửa đất nêu trên là đúng theo trình tự qui định của pháp luật. Trong quá trình thực hiện, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, Chi nhánh huyện Đông Anh không nhận được bất kỳ đơn thư khiếu nại nào có liên quan đến thửa đất trên. Ngoài các đăng ký biến động trên, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, Chi nhánh huyện Đông Anh chưa thực hiện thủ tục đăng ký biến động nào khác tại thửa đất trên.

- Ngày 20/11/2014 Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện nhận được đơn kiến nghị của bà Đỗ Thị Sửu ở thôn Châu Phong và bà Đỗ Thị Thoa ở thôn Giao Tác, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Phạm Văn Thủy. Ngày 29/12/2014 Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện đã có Công văn số 313/TNMT trả lời và hướng dẫn bà Đỗ Thị Sửu và bà Đỗ Thị Thoa liên hệ với Tòa án nhân dân huyện để được xem xét giải quyết theo qui định.

- Qua kiểm tra toàn bộ hồ sơ lưu trữ, thửa đất số 34 tờ bản đồ số 04 thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đại diện Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và phiên tòa xét xử.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Phạm Khương Duy do ông Phạm Khương Duy, Trưởng Văn phòng Công chứng trình bày:***

Căn cứ vào hồ sơ công chứng đang được lưu trữ tại Văn phòng đối với:

1- Hợp đồng số công chứng 692/2013/HĐCN quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng chứng nhận ngày 19/6/2013 được giao kết giữa ông Phạm Văn Thủy và vợ là bà Nguyễn Thị Hằng với bà Phạm Thị Thu để chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất số 33 tờ bản đồ số 04 tại địa chỉ thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Hà Nội. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 544017, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ 26/2116/QĐUB do Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội cấp cho ông Phạm Văn Thủy ngày 20/11/2007 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ mẹ kế.

2- Hợp đồng số công chứng 2218/2014/HĐCN quyền số 23/TP/CC-SCC-HĐGD do Công chứng viên Văn phòng chứng nhận ngày 03/11/2014 được giao kết giữa bà Phạm Thị Thu cùng chồng là ông Đỗ Văn Vân với ông Đỗ Văn Bao và vợ là bà Phạm Thị Oanh để chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 33(1)3 tờ bản đồ số 04 tại địa chỉ thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 442557, số vào sổ cấp GCNQSDĐ 1940.QĐUBND.2013/CH.00078.2013 do Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội cấp cho bà Phạm Thị Thu ngày 02/7/2013 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng số 692/2013/HĐCT do Văn phòng Công chứng Hà Anh chứng thực ngày 19/6/2013.

Cả hai hợp đồng trên đã được Công chứng viên Văn phòng thực hiện đúng và đầy đủ mọi thủ tục theo qui định để công chứng Hợp đồng chuyển nhượng đúng với qui định của pháp luật. Văn phòng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Văn phòng cung cấp toàn bộ hồ sơ công chứng đang được lưu trữ tại Văn phòng cho quý Tòa làm căn cứ trong việc giải quyết vụ án theo qui định của pháp luật.

Về tranh chấp trên, Văn phòng không có ý kiến gì và xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải và xét xử tại Tòa án.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2020/DS-ST ngày 31/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh đã quyết định:**

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”; “Tranh chấp về lối đi”; “Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; “Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa bà Đỗ Thị Thoa với anh Phạm Văn Thủy và bà Đỗ Thị Năm.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, nguyên đơn bà Đỗ Thị Thoa; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cụ Đỗ Thị Sửu kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số 111/2020/DS-ST ngày 31/07/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

**Tại phiên tòa:**

***Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đỗ Thị Thoa và đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Đỗ Thị Sửu, ông Đỗ Văn Tân là anh Đỗ Xuân Hằng, chị Đào Thị Thắm*** đề nghị HĐXX sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thoa, yêu cầu kháng cáo của bà Thoa, cụ Sửu. Nếu yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Thoa không được chấp nhận thì đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thoa về lối đi vì thửa đất số 34 của bà Thoa đang sử dụng bị vây bọc bởi các bất động sản khác, không có lối đi. Bà Thoa có nguyện vọng có lối đi qua thửa đất số 33 và sẽ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho anh Thủy. Đối với các yêu cầu khởi kiện khác đề nghị HĐXX xem xét theo quy định của pháp luật.

**Bị đơn anh Phạm Văn Thủy, bà Đỗ Thị Năm; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thụy Thu, anh Đỗ Văn Vân, ông Đỗ Văn Bao, bà Phạm Thị Oanh, anh Dương Văn Quế, chị Đỗ Thị Nhân, UBND huyện Đông Anh, Văn phòng công chứng Hà Anh** vắng mặt tại phiên tòa, HĐXX công bố lời khai của các đương sự vắng mặt.

**Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:**

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2020/DS-ST ngày 31/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về lỗi đi. Mở lối đi cho bà Thoa qua thửa đất số 33 của gia đình anh Thủy, phần tiếp giáp với thửa đất của gia đình ông Nhu. Bà Thoa phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho anh Thủy.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

**Về hình thức:** Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị Thoa; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cụ Đỗ Thị Sửu nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

**Về tố tụng:**

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/12/2020 cụ Đỗ Thị Sửu chết, Tòa án đã đưa các thừa kế của cụ Sửu vào tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Sửu, là những người con của cụ Sửu gồm: Bà Đỗ Thị Cấn, bà Đỗ Thị Hòa, bà Đỗ Thị Thoa, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tân là bà Vân, chị Nga, chị Anh Xuân, chị Xuân Anh, chị Hoàng Anh, anh Hằng.

**Về nội dung:**

Theo cung cấp của chính quyền địa phương thì nguồn gốc thửa đất số 33 tờ bản đồ số 04 tại thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, diện tích 110m<sup>2</sup> có nguồn gốc thuộc quyền quản lý và sử dụng của bà Đỗ Thị Năm. Bà Năm đã sử dụng thửa đất trên từ trước khi có bản đồ năm 1995. Thửa đất số 33 là đất ở nằm trong khu dân cư, bà Năm ở đó từ trước năm 1980, lý do bà Năm ở đó thì chính quyền xã không nắm được. Năm 1998 bà Năm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, có lập biên bản, có chữ ký của các hộ liên kề theo đúng trình tự thủ tục qui định. Quá trình sử dụng thửa đất trên bà Năm có đổi đất cho ông Khương không thì địa phương cũng không nắm bắt được. Năm 2007 bà Năm chuyển quyền sử dụng đất cho anh Phạm Văn Thủy là con chồng của bà Năm. Việc chuyển quyền sử dụng đất và thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Thủy được thực hiện theo qui định của Nhà nước, không có ai thắc

mắc khiếu nại gì. Qua kiểm tra hiện trạng thì diện tích thửa đất số 33 thực tế đang sử dụng không lấn chiếm sang thửa đất số 34, tuy nhiên có một phần diện tích gia đình đã xây dựng không thể hiện trên bản đồ và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần diện tích đất này không có tranh chấp gì với các hộ liền kề, do đó nguyên nhân chênh lệch là do có sai sót về đo đạc. Thửa đất số 33 có tứ cận phía Bắc giáp đường đi, phía Nam giáp ao của nhà ông Khương, phía Đông giáp nhà bà Sáp, phía Tây giáp nhà ông Nhu. Các cạnh phía Nam, Đông, Tây của thửa đất không giáp lối đi nào. Kích thước các cạnh trên bản đồ địa chính không thể hiện.

Nguồn gốc thửa đất số 34 từ bản đồ số 04 tại thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội là thửa đất ao, theo bản đồ năm 1995 (Bản đồ 364) có diện tích là 226m<sup>2</sup>. Thửa đất ao này có nguồn gốc trước đây thuộc quyền quản lý và sử dụng của gia đình ông Đỗ Văn Hà, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1981 ông Hà đã bán cho ông Khương, việc mua bán không có xác nhận của chính quyền địa phương. Việc ông Khương có bán cho bà Thoa hay không chính quyền địa phương không biết, việc ông Khương có viết giấy chia ao cho bà Thoa hay không chính quyền địa phương cũng không biết. Sau khi ông Khương chết, ông Nhu con trai ông Khương quản lý sử dụng và có nộp thuế đất theo qui định của Nhà nước một phần diện tích thửa đất số 34, cụ thể là 120m<sup>2</sup>, phần diện tích đất này cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần diện tích còn lại của thửa đất số 34 hiện nay gia đình bà Thoa đang quản lý sử dụng, cụ thể sử dụng diện tích là bao nhiêu địa phương không nắm được, do gia đình bà Thoa không thực hiện kê khai nộp thuế. Thửa đất số 34 có tứ cận phía Bắc giáp nhà bà Năm, phía Nam giáp nhà bà Sửu, phía Đông giáp nhà ông Khôi, phía Tây giáp nhà ông Nhu. Thửa đất số 34 trước đây có bốn cạnh không tiếp giáp với lối đi nào.

Hiện nay Ủy ban nhân dân xã chỉ lưu giữ bản đồ địa chính năm 1995, ngoài ra không lưu giữ tài liệu nào khác liên quan đến các thửa đất tranh chấp trên.

Việc tặng cho đất giữa bà Đỗ Thị Sửu và bà Đỗ Thị Thoa địa phương không biết vì không báo cáo chính quyền địa phương, thửa đất số 34 từ bản đồ số 04 là đất ở không có đất % (đất nông nghiệp).

Qua xem xét đo đạc hiện trạng địa phương xác định gia đình anh Thủy không lấn chiếm sang thửa đất số 34. Khi xây dựng nhà và làm các công trình phụ như hiện nay, gia đình anh Thủy đều có chính quyền địa phương đến xem xét, đo đạc, sau đó gia đình anh Thủy mới làm.

Về tài liệu chứng cứ: Về bản đồ: Ngoài bản đồ hiện trạng 364 thể hiện thửa đất trên, địa phương không quản lý bản đồ nào khác, nên không có tài liệu cung cấp cho Tòa án. Do thửa đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có tên trong sổ địa chính; Về sổ sách: Có sổ dã ngoại nhưng không có tên theo dõi tại thửa đất số 34 từ bản đồ số 04 thuộc thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Hà Nội. Sổ địa chính, sổ mục kê, sổ nộp thuế hiện nay địa phương quản lý không có tên bà Đỗ Thị Thoa.

*Về việc chuyển nhượng đất tại thửa đất số 33 tờ bản đồ số 04 tại thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Hà Nội giữa ông Phạm Văn Thủy với bà Phạm Thị Thu; giữa bà Phạm Thị Thu với ông Đỗ Văn Bao, bà Phạm Thị Oanh, địa phương không nắm rõ, do thủ tục chuyển nhượng được thực hiện tại Văn phòng đăng ký nhà đất huyện Đông Anh.*

Xét “***Biên bản chia ao***” đề ngày 20/9/1981 giữa ông Đỗ Văn Khương với bà Đỗ Thị Thoa, là văn bản viết tay không có xác nhận của chính quyền địa phương và chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo qui định của pháp luật, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo ông Đỗ Văn Bằng, người làm chứng trình bày thì gia đình ông Đỗ Văn Hà có thửa đất số 34 tờ bản đồ số 04 tại thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội có chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn Khương, việc chuyển nhượng được viết thành văn bản do chính ông viết và ký vào người chứng kiến. Ngoài ra ông Hà không chuyển nhượng cho bất kỳ ai đối với thửa đất này. Sau này ông Khương có chuyển nhượng cho ai không thì ông không biết.

Theo ông Đỗ Văn Nhu, người làm chứng trình bày thì bố ông là ông Đỗ Văn Khương có nhận chuyển nhượng thửa đất ao của ông Đỗ Văn Hà, việc chuyển nhượng có lập thành văn bản, bố ông không chuyển nhượng cho ai.

Theo ông Đỗ Hoài Khôi, người làm chứng trình bày thì ông không liên quan gì trong vụ án tranh chấp đất giữa bà Đỗ Thị Thoa với anh Phạm Văn Thủy. Việc bà Thoa yêu cầu ông là người làm chứng là việc của bà Thoa, nhưng ông không biết, không rõ về nguồn gốc đất và sự việc xảy ra tranh chấp giữa bà Thoa với anh Thủy nên ông không nhận là người làm chứng.

Tài liệu bà Thoa giao nộp cho Tòa án gồm:

1- Văn bản gửi Tòa án ghi ngày 30/5/2015 người làm chứng ghi là tôi Đỗ Hoài Khôi.

2- Đơn tố giác tội phạm ghi ngày 17/6/2015 có ghi tên tôi Đỗ Hoài Khôi người xác nhận về sự việc.

3- Đơn tố cáo ghi ngày 22/6/2015 gửi Chủ tịch UBND Thành phố Hà Nội ghi xác nhận sự việc là Đỗ Hoài Khôi.

Ông đã được Tòa án Đông Anh cho xem, đọc 03 tài liệu trên, ông xác định ông không có các văn bản trên và không ký vào các văn bản trên, các chữ ký đó đều là giả mạo.

Theo chính quyền địa phương cung cấp thì thửa đất ao trên là của ông Đỗ Văn Hà, ông Hà đã bán cho ông Đỗ Văn Khương, nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương, việc ông Khương có bán cho ai không chính quyền không nắm được, ông Khương có chia ao cho bà Thoa hay không chính quyền cũng không biết.

Ngoài “***Biên bản chia ao***” đề ngày 20/9/1981 bà Thoa không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì khác để chứng minh diện tích ao bà mua chung cùng ông Khương như bà đã trình bày.

Xét “***Giấy giao kết cam kết giao quyền sử dụng đất 5%***” đề ngày 20/9/1981 của cụ Đỗ Thị Sửu cho bà Thoa diện tích 20m<sup>2</sup> đất để làm lối đi là

văn bản viết tay không có xác nhận của chính quyền địa phương. Nội dung giấy có ghi: “... cho con gái Đỗ Thị Thoa 20m<sup>2</sup> đất để đi ra đồng, rộng 3,3m dài 6m giáp bên chị Sáp để được thuận tiện về sau, anh em không được tranh cãi nhau... Lý do cho đất để thờ cúng chồng tôi vì chồng tôi đã hy sinh”. Theo cụ Sứ trình bày sau khi bà Thoa mua chung đất ao với ông Khương và được chia 90m<sup>2</sup> thì cụ đã cho bà Thoa diện tích 20m<sup>2</sup> đất để làm lối đi, phần diện tích đất này nằm về phía Đông thửa đất của nhà bà Năm, giáp với nhà bà Sáp, tuy nhiên nội dung Giấy cam kết lại ghi lý do cho đất là để thờ cúng chồng cụ Sứ. Ngoài ra cụ Sứ và bà Thoa đều không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì chứng minh diện tích đất 20m<sup>2</sup> cụ Sứ đã cho bà Thoa thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ Sứ, mặt khác theo cung cấp của chính quyền địa phương thì từ trước đến nay thửa đất số 34 có tứ cận không tiếp giáp với lối đi nào. Bản đồ địa chính năm 1996 do Ủy ban nhân dân xã Liên Hà cung cấp cũng thể hiện thửa đất số 34 không tiếp giáp lối đi nào. Thửa đất số 33 có cạnh phía Bắc giáp đường đi, còn lại các cạnh khác của thửa đất không tiếp giáp lối đi nào.

Do vậy nên không có cơ sở để chấp nhận “**Giấy giao kết cam kết giao quyền sử dụng đất 5%**” đề ngày 20/9/1981.

Quá trình giải quyết vụ án bà Thoa cho rằng trong số 110m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 33 tờ bản đồ số 04 có 90m<sup>2</sup> là diện tích đất bà đã đổi đất ao mua chung cùng ông Khương cho cụ Sứ, tuy nhiên bà Thoa không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh về việc đổi đất này.

Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ là bản đồ giải thửa năm 1984 (Bản đồ 299) tại Ủy ban nhân dân xã Liên Hà, phòng Tài nguyên và Môi trường Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội, tuy nhiên đều được cung cấp hiện không còn lưu giữ. Tại cấp phúc thẩm theo đề nghị của phía nguyên đơn Tòa án đã tiến hành thu thập tài liệu tại Cục đo đạc bản đồ và thông tin địa lý Việt Nam nhưng không thu thập được bản đồ địa chính năm 1984 và 1987 của Xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Hà Nội.

Đối với yêu cầu buộc anh Thủy và bà Năm phải trả lại cho bà Thoa diện tích đất cụ Sứ đã cho bà Năm ở nhờ từ năm 1981, trong quá trình giải quyết vụ án bà Thoa cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh về việc này, hơn nữa cụ Sứ cũng không có yêu cầu gì về việc này, do vậy Tòa án không xem xét.

Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu đòi quyền sử dụng 110m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 33 tờ bản đồ số 04 thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội là phù hợp.

#### **Về tranh chấp lối đi:**

Quá trình giải quyết tranh chấp đất đai tại UBND xã Liên Hà giữa bà Thoa và bà Năm, bà Thoa trình bày: *Tôi có mua của anh Hà từ năm 1981 mảnh đất gần nhà bà Năm, hiện gia đình tôi không có đường đi ra đề nghị các cấp giải quyết để tôi có đường đi ra.* Bà Năm trình bày *khi mua đất của anh Hà thì bà Thoa không có lối đi ra.*

Quá trình sử dụng đất theo trình bày của bà Thoa, trước đây bà Thoa sử dụng lối đi ở phía giáp nhà bà Sáp sau nhà anh Thủy. Năm 2012 anh Thủy và



bà Năm xây bít lối đi của bà, làm bà không có lối đi. Sau nhiều lần bà gửi đơn đến cơ quan chức năng yêu cầu giải quyết thì đến ngày 21/3/2012 Ủy ban nhân dân xã Liên Hà tổ chức hòa giải giữa hai gia đình. Tại buổi hòa giải các bên thống nhất đổi lối đi của bà từ giáp nhà bà Sáp sang phần đất làm lối đi giáp nhà anh Nhu (anh Nhu là con trai ông Khương) và gia đình bà đã sử dụng lối đi này đến ngày 09/12/2014 anh Thủy lại bít lối đi này làm bà không có lối đi và hiện tại bà không có lối đi nào khác.

Theo anh Thủy trình bày: Đối với phần diện tích đất mà hiện anh xây công trình phụ thì trước đây bà Năm có cho bà Thoa đi nhờ và hai bên có thỏa thuận đổi đất cho nhau, tức là anh đồng ý lấy đất phía sau để bà Thoa lấy đất phía trước làm ngõ đường đi nhưng bà Thoa không đồng ý.

Theo bà Năm: Trước khi xây nhà bà và bà Thoa có thỏa thuận đổi đất cho nhau để lấy lối đi nhưng bà Thoa không nhất trí nên gia đình bà xây nhà như hiện nay và bít lối đi.

Tài liệu trong hồ sơ thể hiện, ngày 21/3/2013 Ủy ban nhân dân xã Liên Hà tổ chức hòa giải giữa hai gia đình. Tại buổi hòa giải các bên thống nhất đổi đất lấy lối đi nhưng thỏa thuận này không thực hiện được do bà Thoa không thực hiện.

Theo xác nhận của chính quyền địa phương thì thửa đất số 34 có tứ cận phía Bắc giáp nhà bà Năm, phía Nam giáp nhà bà Sửu, phía Đông giáp nhà ông Khôi, phía Tây giáp nhà ông Nhu. Thửa đất số 34 trước đây có bốn cạnh không tiếp giáp với lối đi nào. Qua xem xét thực tế phần diện tích đất do bà Thoa sử dụng tại thửa đất số 34 không tiếp giáp với lối đi nào, để vào được thửa đất số 34 phải đi qua thửa đất số 35 của nhà anh Hằng.

Xét thấy, diện tích đất bà Thoa đang sử dụng tại thửa đất số 34 bị vây bọc bởi các động sản khác. Sau khi anh Thủy xây bít lối đi thì bà Thoa phải đi nhờ qua thửa đất số 35 của anh Hằng. Thửa đất số 35 của anh Hằng nằm sâu trong khu dân cư, không thuận tiện trong quá trình sinh hoạt. Bà Thoa đã từng sử dụng lối đi qua thửa đất số 33 của bà Năm, phần diện tích sát nhà ông Nhu, nhưng do bà Thoa không thực hiện thỏa thuận về việc đổi đất nên anh Thủy đã xây bít lối đi này không cho bà Thoa sử dụng và xây lán như hiện trạng.

Theo quy định tại Điều 275 BLDS 2005; Điều 254 BLDS 2015: *Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ.*

*Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi.*

*Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.*

Qua xem xét hiện trạng, lối đi gần nhất để ra đường của thửa đất số 34 là đi qua thửa đất số 33 của anh Thủy, lối đi này trước đây bà Thoa đã từng được sử dụng. Hiện phần diện tích này là lán lợp tôn, sân lát gạch, nên giao phần diện tích này cho bà Thoa để làm lối đi là phù hợp. Bà Thoa phải thanh

toán giá trị quyền sử dụng đất và giá trị tài sản trên đất cho anh Thủy theo quy định. Qua đo đạc, phần nhà tạm có chiều rộng mặt tiền là 2,25m, nên giao cho bà Thoa sử dụng chiều rộng ngõ 2m là phù hợp.

Theo kết quả định giá ngày 25/3/2021: Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất số 33, tờ bản đồ số 4, thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Hà Nội là  $19.300.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 24,3\text{m}^2 = 468.990.000$  đồng; mái lợp tôn  $22\text{m}^2 \times 443.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 40\% = 3.898.400$  đồng; sân lát gạch:  $22\text{m}^2 \times 281.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 40\% = 2.472.800$  đồng; nhà tạm  $2,3\text{m}^2 \times 1.267.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 40\% = 1.165.640$  đồng; cửa tôn:  $3,6\text{m}^2 \times 443.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 40\% = 637.920$  đồng; giếng khoan 2.709.000 đồng. Tổng là: 479.837.760 đồng.

Bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà Thoa về việc tranh chấp quyền sử dụng 110m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 33 là có căn cứ, nhưng bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu về lỗi đi của bà Thoa là chưa phù hợp với quy định tại Điều 254 BLDS 2015.

Từ những phân tích trên, cần sửa án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về lỗi đi của bà Thoa. Bà Thoa được quyền sở hữu, sử dụng 24,3m<sup>2</sup> đất và các tài sản trên đất thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 4, thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội để làm lối đi (có sơ đồ kèm theo). Bà Thoa phải thanh toán cho anh Thủy, chị Hằng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 479.837.760 đồng.

Như vậy, tuy không kê khai việc sử dụng đất với chính quyền địa phương nhưng thực tế bà Thoa đã sử dụng một phần diện tích đất thửa số đất 34 tờ bản đồ số 04 tại thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội từ năm 1981.

Tòa án nhân dân huyện Đông Anh đã tiến hành lấy lời khai của ông Nhu là con ông Khương, ông Nhu xác định ông Khương có nhận chuyển nhượng ao của ông Hà. Việc chuyển nhượng có lập thành văn bản, ông Nhu là người giữ văn bản. Tuy nhiên ông Nhu xác định không có liên quan, không làm chứng, không cung cấp tài liệu cho Tòa án và đề nghị Tòa án không được triệu tập ông.

Thực tế vợ ông Nhu là bà Đỗ Thị Cẩm Nguyên nộp thuế với phần diện tích 120m<sup>2</sup>, diện tích còn lại thuộc thửa đất số 34 hiện bà Thoa là người đang sử dụng và có tường xây ngăn cách. Như vậy, ông Nhu sử dụng và kê khai nộp thuế đối với một phần diện tích thửa đất số 34. Ông Nhu không có yêu cầu tham gia vụ kiện và xác định không có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Qua xác minh, UBND xã Liên Hà cung cấp: *Phần diện tích đất bà Thoa đang quản lý tại một phần thửa đất số 34, tờ bản đồ số 4, thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Hà Nội. Hiện UBND xã Liên Hà không nhận được đơn thư tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất bà Thoa đang quản lý.*

Do các đương sự không có tranh chấp đối với phần diện tích đất bà Thoa đang sử dụng tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 4, thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội nên bà Thoa có nghĩa vụ kê khai xin cấp GCN đối với phần diện tích đất đang quản lý, sử dụng theo quy định. Nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác.

**Về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển quyền thừa kế thừa đất của bà Đỗ Thị Năm với anh Phạm Văn Thủy và Hợp đồng chuyển nhượng 39,9m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 33 tờ bản đồ số 04 thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội giữa anh Phạm Văn Thủy với chị Phạm Thị Thu; Giữa chị Phạm Thị Thu và anh Đỗ Văn Vân với ông Đỗ Văn Bao và bà Phạm Thị Oanh của bà Đỗ Thị Thoa:**

Như đã phân tích trên, ngày 09/11/2007 Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh xác nhận Hợp đồng chuyển toàn bộ quyền sử dụng 110m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 33 tờ bản đồ số 04 thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội giữa hộ gia đình bà Đỗ Thị Năm với anh Phạm Văn Thủy đã được thực hiện theo đúng qui định của pháp luật. Việc chuyển quyền sử dụng đất trên cơ sở tự nguyện giữa các bên, không có khiếu nại, khiếu kiện gì, anh Phạm Văn Thủy đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Phạm Văn Thủy.

Theo tài liệu, chứng cứ của Văn phòng Công chứng Phạm Khương Duy (trước đây là Văn phòng Công chứng Hà Anh) cung cấp thì các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Văn Thủy và chị Nguyễn Thị Hằng với chị Phạm Thị Thu; giữa chị Phạm Thị Thu và anh Đỗ Văn Vân với ông Đỗ Văn Bao và bà Phạm Thị Oanh đã được Công chứng viên Văn phòng thực hiện đầy đủ mọi thủ tục theo qui định, đúng pháp luật. Các bên thực hiện giao dịch đều có đủ năng lực hành vi dân sự, giao kết Hợp đồng trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không trái các qui định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do vậy nên các Hợp đồng trên đều hợp pháp và có hiệu lực thi hành.

Bản án sơ thẩm bác yêu cầu của bà Thoa về việc hủy Hợp đồng chuyển quyền thừa kế thừa đất của bà Đỗ Thị Năm với anh Phạm Văn Thủy và các Hợp đồng chuyển nhượng 39,9m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 33 tờ bản đồ số 04 thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội giữa anh Phạm Văn Thủy và chị Nguyễn Thị Hằng với chị Phạm Thị Thu; giữa chị Phạm Thị Thu và anh Đỗ Văn Vân với ông Đỗ Văn Bao và bà Phạm Thị Oanh là đúng quy định.

**Về yêu cầu hủy Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Đỗ Thị Năm; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Đỗ Thị Năm; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp mang tên anh Phạm Văn Thủy; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp mang tên chị Phạm Thị Thu; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đỗ Văn Bao và bà Phạm Thị Oanh:**

Theo tài liệu của Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, Chi nhánh huyện Đông Anh cung cấp thì trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ gia đình bà Đỗ Thị Năm đối với thửa đất số 33 tờ bản đồ số 04 tại thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội đã thực hiện theo đúng qui định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận và thực hiện đăng ký biến động về quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, Văn phòng đăng ký

đất đai Hà Nội, Chi nhánh huyện Đông Anh không nhận được bất kỳ đơn thư khiếu nại nào có liên quan đến thửa đất trên. Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện đăng ký biến động về quyền sử dụng đất tại thửa đất số 33 tờ bản đồ số 04 thuộc thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội là đúng theo trình tự qui định của pháp luật. Do vậy bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà Thoa về việc hủy Quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Đỗ Thị Năm; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Đỗ Thị Năm; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp mang tên anh Phạm Văn Thủy; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp mang tên chị Phạm Thị Thu; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đỗ Văn Bao và bà Phạm Thị Oanh là đúng quy định.

Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng phần diện tích đất thửa đất số 33 tờ bản đồ số 04 có diện tích là 125,9m<sup>2</sup>. Từ khi bà Năm sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận đến khi anh Thủy được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không mua thêm, tình trạng tứ cận thửa đất không thay đổi, không xảy ra tranh chấp. Việc có sự chênh lệch về diện tích là do năm 1995 đo và vẽ bản đồ tự vẽ tay, tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận cũng căn cứ vào bản đồ. Hiện trạng đo đạc bằng máy nên có sự chênh lệch do sai số về đo đạc.

Thửa đất số 34 tờ bản đồ số 04 có diện tích là 94,6m<sup>2</sup>. Thửa đất số 34 chưa được cấp Giấy chứng nhận và bản đồ địa chính không thể hiện cụ thể nên không xác định được cụ thể diện tích, các đương sự không có tranh chấp đối với diện tích này nên HĐXX không xem xét.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của HĐXX.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Thoa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cụ Sứ.

#### **Về án phí:**

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, nguyên đơn bà Đỗ Thị Thoa, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Sứ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà Thoa được nhận lại dự phí kháng cáo đã nộp.

Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 200.000 đồng theo Biên lai thu số AB/2010/0003668 ngày 30/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội đã được đối trừ tại Quyết định phúc thẩm số 43/2017/QĐ-PT ngày 24/3/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, bản án sơ thẩm cho đối trừ tiếp là không đúng, cần sửa lại.

Án phí dân sự sơ thẩm: Vụ kiện được thụ lý từ 16/4/2015 nên bà Đỗ Thị Thoa phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận theo quy định tại Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án. Bản án sơ thẩm áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án để tính án phí cho bà Thoa là không đúng, cần sửa án sơ thẩm về án phí. Theo đó bà Thoa phải chịu 600.000 đồng án phí không có giá ngạch và 22.993.510 đồng án phí có giá ngạch. Đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng theo Biên lai thu số AB/2010/0004296 ngày

09/4/2015; 1.350.000 đồng theo Biên lai thu số AB/2010/0004595 ngày 27/7/2015, bà Thoa còn phải nộp tiếp 22.043.510 đồng.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần, bị đơn anh Thủy, bà Năm phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2020/DS-ST ngày 31/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

#### **Căn cứ:**

- Điều 117, 119, 155, 163, 164, 166, 254, 688 Bộ luật dân sự năm 2015.
- Điều 100; Điều 105 Luật đất đai năm 2003.
- Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.
- Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

#### **Xử:**

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Thoa về việc “Tranh chấp về lối đi”. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”; “Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; “Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Đỗ Thị Thoa với bị đơn anh Phạm Văn Thủy và bà Đỗ Thị Năm.

- Bà Đỗ Thị Thoa được quyền sở hữu và sử dụng 24,3m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất tại một phần thửa đất số 33 tờ bản đồ số 04 thôn Châu Phong, xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội (có sơ đồ kèm theo).

- Bà Đỗ Thị Thoa phải thanh toán cho anh Phạm Văn Thủy và chị Nguyễn Thị Hằng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là 479.837.760 đồng.

#### **Về án phí:**

Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Đỗ Thị Thoa không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng dự phí kháng cáo đã nộp tại Biên lai thu dự phí kháng cáo số 0017505 ngày 14/8/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Đỗ Thị Thoa phải chịu 600.000 đồng án phí không có giá ngạch và 22.993.510 đồng án phí có giá ngạch, đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng theo Biên lai thu số AB/2010/0004296 ngày 09/4/2015; 1.350.000 đồng theo Biên lai thu số AB/2010/0004595 ngày 27/7/2015, bà Đỗ Thị Thoa còn phải nộp tiếp 22.043.510 đồng.

Bị đơn anh Phạm Văn Thủy, bà Đỗ Thị Năm phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong,

tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 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 kể từ ngày tuyên án.

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

**Nơi nhận:**

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND huyện Đông Anh;
- Chi cục THADS huyện Đông Anh;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Trần Thị Liên Anh**