

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI HÀ NỘI**

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

*Bản án số: 156/2022/DSPT*

*Ngày 09/6/2022*

*“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Giấy  
chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi  
tài sản”*

**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 Võ Hồng Sơn;

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Thanh Xuân;

Ông Nguyễn Xuân Phách.

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Chu Thị Dịu - 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 Trần Thị Ngọc - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 09 tháng 6 năm 2022, 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 16/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2021 V/v “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi tài sản”, do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4542/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, vụ án có các đương sự sau:

**1. Nguyên đơn:** Bà Trần Thị L, sinh năm 1959; Địa chỉ: đội 2, TT, thị trấn ĐN, huyện MĐ, Hà Nội (có mặt).

- Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Đặng Văn C  
- Văn phòng luật sư CP, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (có mặt).

**2. Bị đơn:** Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1969; Địa chỉ: đội 4, TT, thị trấn ĐN, huyện MĐ, Hà Nội (có mặt).

- Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Vương Cẩm V - Công ty luật Hưng Giang, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (có mặt).

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

3.1. Anh Lê Văn B, sinh năm 1987 (con bà L, có mặt).

3.2. Chị Lê Thị L, sinh năm 1985 (con bà L, có mặt).

Cùng địa chỉ: đội 2, TT, thị trấn ĐN, huyện MĐ, Hà Nội.

3.3. Ủy ban nhân dân huyện MĐ, thành phố Hà Nội;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Văn Tr - Phó Chủ tịch (vắng mặt).

3.4. Ủy ban nhân dân thị trấn ĐN, huyện MĐ;

Đại diện theo pháp luật: Chủ tịch UBND thị trấn (vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***1. Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp sau cũng như tại phiên tòa, Nguyên đơn bà Trần Thị L trình bày:***

Bà xây dựng gia đình với ông Lê Văn B năm 1984, vợ chồng bà ở cùng với bố mẹ ông B. Bố mẹ ông B là cụ Lê Văn Ý (chết năm 1992) và cụ Phạm Thị H1 (chết năm 2013). Hai cụ có 8 người con. Do tính chất công việc nên vợ chồng bà ít khi ở nhà. Khoảng năm 1991-1992 vợ chồng bà ở tại nhà tập thể của cơ quan bà. Đến năm 2000, bà về ở với bố mẹ bà; còn ông B về ở nhà đất của bố mẹ ông B cho. Đến năm 2010 thì ông B chết cũng tại nhà đất của bố mẹ ông B cho.

Quá trình chung sống, năm 1992 vợ chồng bà mua đất giãn dân và ông B đóng thuế sử dụng đất. Đến năm 2002, ông B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) diện tích 63 m<sup>2</sup> và chỉ đứng tên chủ sử dụng đất là ông B. Đến năm 2013, bà mới biết thửa đất 63 m<sup>2</sup> ông B đã bán lại cho bà Lê Thị Đ (em gái ông B). Hiện tại hộ khẩu của bà vẫn ở gia đình bố mẹ bà không chuyển khẩu chung với ông B.

Nay bà yêu cầu Tòa án căn cứ pháp luật hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) giữa ông Lê Văn B và bà Lê Thị Đ; hủy GCNQSDĐ tên bà Đ; trả lại cho mẹ con bà thửa đất 63 m<sup>2</sup> là tài sản của ông B để lại.

***2. Bị đơn bà Lê Thị Đ trình bày:***

Bà là em gái của ông Lê Văn B. Đúng là bà đã mua lại 63 m<sup>2</sup> đất do ông B bán cho bà.

Về nguồn gốc của thửa đất này là đất cấp giãn dân cho gia đình bố mẹ bà và bố mẹ của bà để ông B làm đơn xin cấp năm 1992. Ông B đóng thuế sử dụng đất đến năm 2010; đã được cấp GCNQSDĐ tên chủ sử dụng ông Lê Văn B ngày 31/12/2002 và từ năm 2011 do bà đóng thuế.

- Lý do bà mua lại thửa đất của ông B:

Năm 2000, ông B bị tai nạn và mất sức lao động. Bố mẹ bà có gọi bà L về chăm sóc ông B nhưng bà L và các con của ông B không về chăm sóc ông B, không quan tâm đến cuộc sống của ông B; do ông B là người mất sức lao động và không có nguồn thu nhập nào khác suốt trong thời gian 10 năm; bà L là vợ nhưng không có trách nhiệm gì. Vì cần tiền chi tiêu chữa bệnh nên ông B đã rao bán thửa

đất 63 m<sup>2</sup> nhưng không có người nào mua. Vì vậy, ông B có nói khó với bà và mong bà mua lại thửa đất này để ông B có tiền chi tiêu hàng ngày và chữa bệnh. Vì là anh em ruột nên bà đã mua thửa đất với giá 110.000.000đ. Anh em bà đã lập HĐCNQSDĐ có người chứng kiến, có xác nhận của UBND thị trấn ĐN và đã hoàn thiện thủ tục sang tên GCNQSDĐ từ ông B sang tên bà. Nay bà xác định thửa đất 63 m<sup>2</sup> là tài sản của bà đã mua của ông B năm 2010. Ông B chết ngày 28/6/2010.

### ***3. Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

#### ***3.1. Anh Lê Văn B khai:***

Anh là con của bà L và ông B. Anh nhất trí như lời khai và yêu cầu của bà L. Bố mẹ anh sinh được 2 người con là anh và chị gái là Lê Thị L. Thời gian ông B bị ốm và sức khỏe yếu, chị em anh có về thăm ông B và không thấy ông B nói gì về việc bán đất cho bà Đ và ông B có nói ông có 2 mảnh đất đã được cấp GCNQSDĐ sẽ để lại cho anh. Ông B chết không để lại di chúc. Sau này anh được biết ông B bán đất cho bà Đ, nhưng chữ ký trong thủ tục chuyển nhượng không phải là chữ ký của ông B. Anh yêu cầu Tòa án căn cứ pháp luật hủy HĐCNQSDĐ đất giữa ông B và bà Đ; hủy GCNQSDĐ đã sang tên bà Đ; trả lại cho mẹ con anh thửa đất 63 m<sup>2</sup>.

#### ***3.2. Chị Lê Thị L có lời khai:***

Chị là con bà L và ông B. Chị nhất trí như lời khai và yêu cầu của bà L. Chị xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

#### ***3.3. Ông Phùng Quốc Văn (chồng bà Đ) ủy quyền toàn bộ cho bà Đ.***

#### ***3.4. UBND thị trấn ĐN do người đại diện theo Pháp luật cho biết:***

Thửa đất đang có tranh chấp là đất giãn dân theo tiêu chuẩn của hộ gia đình ông Lê Văn B. Bố mẹ ông Lê Văn B có 3 con trai, nên khi ông B có đơn xin cấp đất giãn dân đã được UBND thị trấn chấp nhận.

#### ***3.5. UBND huyện MĐ có ý kiến:***

Xác định quy trình cấp GCNQSDĐ cho bà Lê Thị Đ là đúng. Nay có tranh chấp đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết.

\* Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2020, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định: Căn cứ khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 37; các Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng Dân sự; các Điều 609, 610, 611, 612, 613, 614, 618, 623, 649, 650, 651 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử: Không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Trần Thị L về việc hủy HĐCNQSDĐ lập năm 2010 giữa ông Lê Văn B và bà Lê Thị Đ; và hủy GCNQSDĐ với bà Lê Thị Đ.

Bà Lê Thị Đ được quyền sở hữu sử dụng tài sản hợp pháp là thửa đất số 80, tờ bản đồ số 04, diện tích 63 m<sup>2</sup>; địa chỉ: Thôn TT, thị trấn ĐN, huyện MĐ, thành

phố Hà Nội đã được UBND huyện MĐ, Hà Nội cấp GCNQSDĐ số BH 352959 ngày 07/10/2011.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 16/7/2020, nguyên đơn là bà Trần Thị L có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm nêu trên.

**\* Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn kháng cáo đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện và trình bày như sau: Tài sản là 63 m<sup>2</sup> đất mặc dù đứng tên một mình ông B nhưng là tài sản được hình thành trong thời kỳ hôn nhân và tổng số tiền phải nộp mua đất là 1,4 triệu do bà là người đưa cho ông B cầm đi nộp cho UBND (bà có 1,1 triệu và vay chị gái con bà cô của bà tên là Hương 300.000 đồng); thời điểm mua đất theo bà biết là bất cứ ai có nhu cầu mua thì làm đơn ra xã rồi nộp tiền là được mua chứ không cần điều kiện gì khác. Thời điểm ông B mua đất thì hộ khẩu của bà không chung với chồng bà là ông B (năm 2000 do vợ chồng có mâu thuẫn nên bà và các con của bà với ông B về bên bố mẹ của bà để ở); bà L xác nhận năm 2002, ông B đánh nhau bị gãy 03 xương sườn phải đi viện điều trị, khi khỏi bệnh thì tình trạng sức khỏe ông B vẫn chống gậy đi lại được. Năm 2010, ông B bán đất cho bà Đ nhưng gần 01 năm sau khi ông B đã chết thì UBND mới cấp GCNQSDĐ cho bà Đ mà không xác minh lại hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ là sai pháp luật. Bà L cũng xác nhận vợ chồng bà còn một căn nhà khác ở thị trấn ĐN, huyện MĐ, Hà Nội có diện tích khoảng 185 m<sup>2</sup>, hiện nay mẹ con bà đang quản lý sử dụng, nguồn gốc nhà đất này là do bố mẹ của ông B cho vợ chồng năm 1996, đến năm 1997 thì bà và ông B xây dựng nhà để ở.

- Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích cho nguyên đơn như sau:

Việc phía bị đơn cho rằng diện tích 63 m<sup>2</sup> đất đứng tên ông B là đất giãn dân cấp cho bố mẹ của ông B nhưng cho ông B là không có căn cứ bởi hồ sơ thể hiện đất là cấp cho ông B, chính ông B là người nộp tiền mua đất và đây là tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân giữa bà L với ông B; hồ sơ cấp GCNQSDĐ tên ông B sang tên bà Đ là không hợp lệ và chưa đầy đủ thể hiện hồ sơ có sự tẩy xóa, ngày tháng thể hiện khác nhau, thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông B với bà Đ không có mặt ông Hùng mà chỉ thể hiện có mặt cán bộ địa chính, phân chứng thực có tẩy xóa, sửa chữa; việc cấp GCNQSDĐ cho bà Đ là chưa hợp lệ bởi khi đó ông B đã chết, đáng lẽ phải làm thủ tục kê khai di sản thừa kế; kết luận giám định không xác nhận được chữ ký của ông B trong hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông B với bà Đ; hồ sơ vụ án không xác định được thời điểm ông B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ thì ông B có minh mẫn không; việc bà Đ khai ông B bán đất cho bà để lấy tiền chi tiêu trang trải cuộc sống nhưng không làm rõ được chi tiêu thế nào, trả nợ cho ai; phần tôn tạo thửa đất, việc vay mượn

tiền để mua đất theo bà L khai cũng không được làm rõ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ để giải quyết sơ thẩm lại.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các con của bà L, ông B (có mặt tại phiên tòa) nhất trí với quan điểm của nguyên đơn.

- Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích cho bị đơn như sau:

Nội dung kháng cáo của nguyên đơn là chấp nhận yêu cầu khởi kiện và đề nghị sửa bản án sơ thẩm chứ không kháng cáo hủy bản án sơ thẩm.

Theo các tài liệu xác minh tại UBND thì đất là cấp cho gia đình bố mẹ của ông B vì gia đình bố mẹ của ông B có 03 người con trai trong đó có ông B nên gia đình thống nhất để ông B đứng tên, bà L cho rằng vợ chồng bà mua diện tích 63 m<sup>2</sup> đất này năm 1992 và bà là người đưa tiền cho ông B là không có chứng cứ chứng minh và không có căn cứ, thực tế lúc mua đất giãn dân thì anh chị em phía gia đình ông B là những người góp tiền để ông B nộp tiền mua đất; thời điểm cấp 63 m<sup>2</sup> đất giãn dân và cấp GCNQSDĐ cho ông B đối với diện tích đất này thì chỉ có một mình ông B đứng tên trong sổ hộ khẩu tại xã nên GCNQSDĐ chỉ do một mình ông B đứng tên và đây là tài sản riêng của cá nhân ông B. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ với ông B là hợp pháp, hợp lệ vì có người làm chứng, có việc trả tiền, có xác nhận của cấp có thẩm quyền và trước khi ông B bán đất cho bà Đ thì ông B đã rao bán rộng rãi trong làng xóm nhưng không có người mua, việc này có nhiều người biết, chứng kiến. Việc mua bán chuyển nhượng đất là hợp pháp, hợp lệ nên UBND cấp GCNQSDĐ từ tên ông B sang tên bà Đ là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Đồng thời, việc ông B bị bệnh tật trong nhiều năm, không có khả năng lao động nên không có thu nhập, vợ con của ông B không quan tâm đến cuộc sống của ông B là thực tế, việc ông B phải bán thửa đất để duy trì cuộc sống trong khoảng 10 năm đau ốm bệnh tật là hợp lẽ, hợp lý. Ngoài ra, hiện nay bà L đang quản lý sử dụng khối tài sản nhà đất rộng 185m<sup>2</sup> là tài sản chung của bà Đ, ông B nên việc ông B cho dù có bán thửa đất 63 m<sup>2</sup> chi tiêu cho cá nhân ông B thì quyền lợi của bà L cũng vẫn được đảm bảo.

Đối với việc Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn có nêu các vi phạm tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án thì không có bất cứ ý kiến nào về việc này; tại cấp phúc thẩm, việc phía nguyên đơn nêu các vấn đề trên và đề nghị hủy bản án sơ thẩm là vượt quá phạm vi kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu ý kiến đánh giá việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm là đúng pháp luật. Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ với ông B là có người làm chứng, có việc trả tiền, có xác nhận của cấp có thẩm quyền, việc giám định chữ ký của ông B không chính xác vì chữ ký trong đăng ký kết hôn là năm 1984 còn chữ ký cần giám định là trong hợp đồng mua bán đất vào năm 2010, thời điểm này bản thân ông B đang đau ốm không có khả năng lao động

nên chữ ký sẽ có sự khác nhau so với chữ ký năm 1984; việc ông B bị ốm đau không có khả năng lao động, không có thu nhập là thực tế, cuộc sống của ông B đau ốm trong nhiều năm (10 năm) nhưng bà L cũng như các con của bà L với ông B không thường xuyên quan tâm chăm sóc nên việc ông B phải bán thửa đất để lấy tiền duy trì cuộc sống là tất yếu và hợp lý, hợp tình. Đồng thời, hiện nay bà L đang quản lý sử dụng khối tài sản nhà đất rộng 185 m<sup>2</sup> là tài sản chung của bà Đ, ông B nên việc ông B cho dù có bán thửa đất 63 m<sup>2</sup> chỉ tiêu cho cá nhân ông B thì quyền lợi của bà L cũng vẫn được đảm bảo. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên tòa; nghe các ý kiến trình bày của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nghe ý kiến của các Luật sư, nghe quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

#### **I. Về thủ tục tố tụng:**

Bà Trần Thị L có đơn khởi kiện yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ; yêu cầu hủy GCNQSDĐ và đòi tài sản. Theo khoản 2, khoản 3 Điều 26; Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật vụ án: “Tranh chấp HĐCNQSDĐ; yêu cầu hủy GCNQSDĐ và đòi tài sản là quyền sử dụng đất”.

Chị Lê Thị L là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án, thời gian thụ lý vụ án chị đang đi lao động nước ngoài. Theo điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Kháng cáo của đương sự là trong thời hạn luật định nên được chấp nhận giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

#### **II. Về nội dung:**

[1]. Thửa đất có tranh chấp trong HĐCNQSDĐ và GCNQSDĐ là thửa số 80, tờ bản đồ số 04 diện tích 63 m<sup>2</sup> tại thị trấn ĐN, huyện MĐ, thành phố Hà Nội có nguồn gốc là đất giãn dân của gia đình ông Lê Văn B (bố mẹ ông B) theo tiêu chuẩn cấp là đối với hộ gia đình có 03 con trai trở lên.

Các tài liệu liên quan và quá trình sử dụng thửa đất này gồm có:

- Năm 1992, UBND thị trấn TT cấp GCNQSDĐ.
- Ngày 09/12/2002, UBND huyện MĐ ký cấp GCNQSDĐ cho ông Lê Văn B sử dụng thửa đất số 80, tờ bản đồ số 04, diện tích 63 m<sup>2</sup> - địa chỉ: Thôn TT, xã ĐN, huyện MĐ.

- Ngày 23/3/2010, ông Lê Văn B ký HĐCNQSD đất cho bà Lê Thị Đ - thừa đất chuyển nhượng số 80, tờ bản đồ số 04, diện tích 63 m<sup>2</sup> - địa chỉ: Thôn TT, xã ĐN, huyện MĐ.

- Ngày 7/10/2011, UBND huyện MĐ ký cấp GCNQSDĐ số BH 352959 cho bà Lê Thị Đ - Nguồn gốc “Nhận QSD đất do chuyển nhượng QSD đất”.

[2]. Xét yêu cầu của Bà Trần Thị L về việc hủy HĐCNQSDĐ và hủy GCNQSDĐ đã sang tên cho bà Lê Thị Đ đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 04, diện tích 63 m<sup>2</sup> - địa chỉ: Thôn TT, xã ĐN, huyện MĐ.

[2.1]. Xét HĐCNQSDĐ lập ngày 23/3/2010 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Văn B và bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị Đ.

Các bên ký HĐCNQSD đất năm 2010. Nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005; Luật Đất đai năm 2003; và các văn bản pháp luật cùng thời điểm các bên ký kết.

Xét về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng được lập thành văn bản phù hợp với quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự 2005.

Xét về nội dung của Hợp đồng: HĐCNQSDĐ các bên đã ký kết thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 80, tờ bản đồ số 04, diện tích 63 m<sup>2</sup> - địa chỉ: Thôn TT, thị trấn ĐN, huyện MĐ đã được cấp GCNQSDĐ cho bên chuyển nhượng là ông Lê Văn B phù hợp với quy định tại Điều 697, các Điều từ 698 đến điều 702 Bộ luật dân sự 2005.

Tuy nhiên, bà L cho rằng thửa đất ông B tự ý chuyển nhượng chưa được sự đồng ý của bà vì đó là tài sản chung của bà và ông B (tài sản chung vợ chồng); và chữ ký trong HĐCNQSD đất không là chữ ký của ông Lê Văn B.

\* Hội đồng xét xử xét về nguồn gốc đất có tranh chấp trên cơ sở ý kiến cung cấp của chính quyền địa phương thì thửa đất số 80, tờ bản đồ số 04, diện tích 63 m<sup>2</sup> thôn TT là xuất đất cấp giãn dân cho hộ gia đình ông B (bố mẹ ông B có 03 con trai nên đủ tiêu chuẩn cấp 1 xuất đất giãn dân). Vì vậy, suất đất giãn dân này không phải tài sản của ông B và bà L mua; mà là tiêu chuẩn của gia đình bố mẹ ông B và trong gia đình đã nhất trí để ông B làm đơn xin xuất đất giãn dân này.

Ngày 09/12/2002, UBND Huyện MĐ ký cấp GCNQSDĐ cho ông Lê Văn B sử dụng thửa đất số 80, tờ bản đồ số 04, diện tích 63 m<sup>2</sup> - địa chỉ: Thôn TT, xã ĐN, huyện MĐ.

Bà L cho rằng đất giãn dân này cũng là tài sản chung của vợ chồng bà; nhưng theo quy định tại Khoản 2 Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000, sửa đổi bổ sung năm 2010 có quy định về tài sản chung vợ chồng: “*Trong trường hợp tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu thì Giấy chứng nhận quyền sở hữu phải ghi tên của cả vợ chồng*”. Như trên đã nêu thì GCNQSDĐ 63 m<sup>2</sup> cấp cho cá nhân ông Lê Văn B, không có tên bà L.

Anh Lê Văn B và chị Lê Thị L đều khai anh và chị là người có tên trong hộ ông Lê Văn B nên anh và chị có quyền đối với thửa đất 63 m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, anh Biên và chị Linh đều xác định anh chị còn nhỏ tuổi nên chưa có đóng góp gì. Vì vậy, xác định thửa đất 63 m<sup>2</sup> này là tài sản riêng của ông B được gia đình bố mẹ ông B cho.

Tại Điều 32 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000, sửa đổi bổ sung năm 2010 có quy định về Tài sản riêng của vợ, chồng: “1. Vợ chồng có quyền có tài sản riêng...2. Vợ, chồng có quyền nhập hoặc không nhập tài sản riêng vào khối tài sản chung”. Do ông B không nhập tài sản riêng của ông vào tài sản chung vợ chồng nên trên GCNQSDĐ không có tên bà L.

\* Bà L xác định chữ ký trong HĐCNQSD đất lập năm 2010 không là chữ ký của ông Lê Văn B. Bà có xuất trình mẫu chữ ký của ông B tại Giấy đăng ký kết hôn năm 1984; và Giấy để lại tài sản cho các con lập năm 2000.

Tòa án đã làm thủ tục trưng cầu giám định chữ ký của ông Lê Văn B. Tại Kết luận giám định số 20/C09-P5 ngày 29/3/2019 thì chữ ký trên HĐCNQSD đất năm 2010 và mẫu chữ ký giám định không cùng một người ký.

Lý giải cho chữ ký của ông B trong HĐCNQSDĐ, bà Đ cho rằng do ông B bị tai nạn nên không giữ được nét chữ ký chữ viết trước đó; và HĐCNQSD đất này được lập trước sự chứng kiến của UBND thị trấn ĐN. Tại phiên tòa, bà L cũng công nhận ông B bị tai nạn năm 2010 và bà không chung sống cùng ông B đến khi ông B chết. Cho thấy, lời khai của bà Đ về việc ông B bị tai nạn mất sức lao động, không có thu nhập; bà L là vợ không có trách nhiệm gì trong việc trông nom chăm sóc ông B. Toàn bộ chi phí chăm sóc ông B đều do anh chị em ông B đảm nhiệm và đại diện là bà Đ. Thửa đất 63 m<sup>2</sup> ông B có quyết định chuyển nhượng lấy tiền chi tiêu cho cuộc sống và chữa bệnh là có căn cứ.

Khoảng cách về thời gian ông B ký kết HĐCNQSD đất năm 2010 và chữ ký của ông B trong Giấy đăng ký kết hôn năm 1984 là 26 năm; hơn nữa ông B còn bị tai nạn nên chữ ký chữ viết không còn nét như trước .

Còn chữ ký trong Giấy để lại tài sản cho các con lập năm 2000 không có chữ ký của người làm đơn, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Bà Lê Thị Hoa là em gái ông B có lời khai: Bà Hoa đã trực tiếp xem tài liệu là “Giấy để lại tài sản cho các con lập ngày 8/5/2000. Nhưng bà Hoa không nhớ các chữ ký có trong giấy này là của ai và do ai ký”.

Tại phiên tòa, bà L cũng công nhận ông B bị tai nạn năm 2010 và bà không chung sống cùng ông B từ năm 2000 cho đến khi ông B chết.

Việc bà Đ khai ông B bị ốm đau không có khả năng lao động, không có thu nhập để duy trì cuộc sống trong khi ông B cần tiền để chi phí sinh hoạt cũng như để chữa bệnh, nên ông B buộc phải chuyển nhượng đất lấy tiền cũng là hợp lý, hợp tình. Toàn bộ chi phí chăm sóc ông B đều do anh chị em ông B đảm nhiệm và đại



diện là bà Đ. Thừa đất 63 m<sup>2</sup> ông B có quyết định chuyển nhượng lấy tiền chi phí và chữa bệnh là phù hợp.

Ngoài ra, ông B còn thừa đất 185 m<sup>2</sup> có nguồn gốc được bố mẹ ông B cho ông, hiện nay bà L cùng các con ông bà đang quản lý sử dụng, việc ông B chuyển nhượng thừa đất 63 m<sup>2</sup> để lấy tiền chi phí không làm ảnh hưởng đến phần tài sản của ông B và bà L có trong thời kỳ hôn nhân.

Tại Điều 33 có quy định về Chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản riêng: “1. Vợ chồng có quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản riêng của mình, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này...5. Trong trường hợp tài sản riêng của vợ hoặc chồng đã được đưa vào sử dụng chung mà hoa lợi lợi tức từ tài sản riêng đó là nguồn sống duy nhất của gia đình thì việc định đoạt tài sản riêng đó phải được sự thỏa thuận của cả vợ chồng”. Thừa đất 63 m<sup>2</sup> này khi ông B còn sống vẫn để không và chưa làm nhà, không trồng cây nên cũng không có thu hoạch gì trên đất. Nên ông B chuyển nhượng 63 m<sup>2</sup> đất này không làm ảnh hưởng đến cuộc sống của vợ con ông (mẹ con bà L).

Ông B bán đất cho bà Đ và đã nhận tiền có sự chứng kiến của bà Đinh Thị Cúc là người bán hàng tại chợ và thường xuyên mang đồ sinh hoạt vào cho ông B chứng nhận. Đồng thời, việc ông B bán thừa đất là để lấy tiền trang trải các chi tiêu cho chính ông B do bà Đ là người thay mặt gia đình thực hiện việc trang trải nợ nần chi tiêu cho ông B được nhiều người dân trong địa bàn dân cư nơi ông B sinh sống biết xác nhận là đúng thực tế.

Với những chứng cứ như đã nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định HĐCNQSD đất giữa ông B với bà Đ có người làm chứng, có chứng thực của UBND thị trấn ĐN là có căn cứ nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của bà L là đúng.

[2.2]. Xét GCNQSD đất do UBND huyện MĐ cấp mới cho bà Lê Thị Đ trên cơ sở GCNQSDĐ cấp lần đầu cho ông Lê Văn B năm 2002; và HĐCNQSDĐ giữa ông B và bà Đ là đúng quy định Pháp luật. Nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bà L hủy GCNQSDĐ cấp cho bà Lê Thị Đ.

Tổng hợp những phân tích nêu trên và xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm tuy có kháng cáo nhưng người kháng cáo không xuất trình được căn cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; quan điểm của đại diện Viện kiểm sát trình bày tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận. Mặc dù không được chấp nhận kháng cáo nhưng tính đến thời điểm xét xử thì bà L là người cao tuổi nên không phải nộp án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị L. Giữ nguyên các quyết định của Bản án Dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị L không phải nộp.

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

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

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Xuân Phách**

**Nguyễn Thị Thanh Xuân**

**Võ Hồng Sơn**

### ***Nơi nhận:***

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND thành phố Hà Nội;
- Cục THA dân sự thành phố Hà Nội;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Võ Hồng Sơn**