

**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: 416/2022/DS-PT

Ngày: 11/10/2022

*V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng 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 Đỗ Minh Hoàng  
Bà Đặng Mạnh Cẩm Yến  
**Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký  
Tòa án

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:** Bà Nguyễn Mai Thanh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 10 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 638/2020/TLPT-DS ngày 31/12/2020 về việc "Tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 24/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 246/2021/QĐ-PT ngày 07/6/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 385/2021/QĐPT- HPT ngày 01/7/2021; Thông báo mở lại phiên tòa số 498/2022/TB-TA ngày 26/8/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 399/ QĐPT- HPT ngày 13/9/2022 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà Cao Thị Vĩnh, sinh năm 1946

Trú tại: Thôn Phúc Tiến, xã Bình Yên, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

**Bị đơn:** Bà Trần Thị Thuận, sinh năm 1949

Trú tại: Thôn Phúc Tiến, xã Bình Yên, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị Thuận, Luật sư Lê Thị Diệp, Văn phòng luật sư Gia An, Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội.*

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

1. Ủy ban nhân dân huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh Hồng, Chủ tịch UBND huyện Thạch Thất.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đinh Thị Hà, Chuyên viên phòng Tài nguyên Môi trường huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội. Văn bản ủy quyền số 04/GUQ-UBND ngày 28/02/2022.



2. Ông Cấn Văn Nham, sinh năm 1944.
3. Ông Nguyễn Ngọc Tâm, sinh năm 1946.
4. Ông Cao Văn Soạn, sinh năm 1940.
5. Ông Cấn Quốc Hưng, sinh năm 1974.
6. Chị Nguyễn Thị Thu Trang, sinh năm 1980

Cùng trú tại: Thôn Phúc Tiến, xã Bình Yên, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

7. Chị Cấn Hải Hà, sinh năm 1971.

Trú tại: Thôn Phúc Tiến, xã Bình Yên, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

8. Anh Cấn Quốc Hùng, sinh năm 1983

9. Chị Bùi Thị Hồng Thắm, sinh năm 1988

Cùng trú tại: Thôn Phúc Tiến, xã Bình Yên, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

Do có kháng cáo của bà Trần Thị Thuận là bị đơn, ông Cấn Văn Nham, anh Cấn Quốc Hưng, chị Nguyễn Thị Thu Trang là người có quyền lợi và 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 Cao Thị Vĩnh trình bày:***

Bà với bà Trần Thị Thuận và ông Cấn Văn Nham có quan hệ, ông Nham là con nuôi của bố mẹ đẻ bà là cụ ông Cao Văn Trạc và cụ bà Cấn Thị Nga.

Nguồn gốc thửa đất số 03, diện tích 365m<sup>2</sup> tại Cầu Que, thôn Phúc Tiến, xã Bình Yên, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội là của gia đình bà. Năm đó bà đi bộ đội đóng quân ở Sơn La. Bà đã nhờ anh trai bà là Cao Văn Soạn xin cấp đất. Toàn bộ giấy tờ xin cấp đất là do ông Cao Văn Soạn làm hết vào năm 1989. Có bí thư là ông Vũ Văn Giộng (cán bộ thôn Phúc Tiến). Ngoài ra còn có cả cán bộ xã nhưng bà không nhớ, có ông Biên làm trưởng thôn Phúc Tiến thời kỳ đó. Ông Soạn gọi điện cho bà và bảo mọi thủ tục ông Soạn làm cho chỉ về nhận đất. Bà có nói với ông Soạn, bà còn công tác trong quân đội nên nhờ ông Soạn trông nom. Đến năm 1990, ông Soạn có bảo bà cho nhà ông Nham Thuận mượn thửa đất bà được xã cấp. Đất đai ông Soạn nói cứ yên tâm khi nào bà về ông Nham, bà Thuận sẽ trả. Năm 2003, bà có bảo với bà Thuận cho bà xin lại, bà Thuận nói với bà “cứ yên tâm khi nào bác về sẽ trả”. Sau đó ông Nham, bà Thuận không trả bà. Vì thế bà đã có đơn đến Ủy ban nhân dân xã Bình Yên. Ông Nguyễn Trung Thỏa – Tư pháp xã Bình Yên chủ trì cuộc họp, tại cuộc họp bà Thuận trả bà 5m mặt đường, sâu 20m. Bà đã xây luôn tường bao, có gianh giới hai bên. Năm 2006, bà về xây nhà thì nhà bà Thuận phá bỏ tường bao, bà Thuận nói “chồng con không đồng ý trả” nên phá bỏ tường bao và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi thỏa thuận ở Ủy ban nhân dân xã bà Thuận có nói ở xã là bức tường phía nhà bà Thuận (chiều sâu của thửa đất) xây hết 1.200.000 đồng. Bà có gửi cho ông Cao Văn Lý trưởng thôn nhận đưa cho ông Nham. Ông Nham đã nhận tiền 1.200.000 đồng.

Năm 2006, bà Thuận, ông Nham và các con không đồng ý. Toàn bộ diện tích 365m<sup>2</sup> đã làm giấy chứng nhận.



Bà cũng khẳng định từ trước đến nay bà không chuyển nhượng đất cho bà Thuận và cũng không có việc ông Soạn chuyển nhượng đất cho bà Thuận. Mà ông Soạn chuyển nhượng đất cho bà Thuận. Mà ông Soạn nói chỉ cho ông Nham, bà Thuận mượn đất thôi. Bà không ký tên trong giấy chuyển nhượng đất ngày 20/6/1989 với ông Cấn Văn Nham. Ông Soạn viết giấy “biên bản bàn giao đất chuyển nhượng ngày 25/7/1995. Đất của bà thì phải mua bán với bà chứ không thể mua bán với ông Soạn được. Ông Soạn viết thư bảo bà phải gửi 500.000 đồng để san ủi đất cho phẳng. Bà đã gửi tiền 500.000 đồng để san ủi. Nay bà Thuận nói là trả bà 500.000 đồng, bà không biết bà Thuận đưa cho ai tiền mua đất. Tại tòa án ông Soạn nói 500.000 đồng bà Thuận đưa để san ủi đất để cho mảnh đất bằng phẳng chứ không phải bán đất. Hiện tại gia đình bà Thuận đã xây nhà 2 tầng trên thửa đất và xây hai phòng cho thuê.

Bà yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/1995 để trả lại thửa đất cho gia đình bà và bà yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Cấn Văn Nham và bà Trần Thị Thuận.

***Bị đơn bà Trần Thị Thuận trình bày:***

Bà và ông Cấn Văn Nham với bà Cao Thị Vĩnh có quan hệ là người cùng làng. Nguồn gốc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 10, diện tích 365m<sup>2</sup> ở Cầu Que, thôn Phúc Tiến, xã Bình Yên, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội là của bà Cao Thị Vĩnh được Ủy ban nhân dân xã Bình Yên cấp vào tháng 3/1989. Đến tháng 6 năm 1989 bà Cao Thị Vĩnh nhượng lại quyền sử dụng đất cho bà với giá 500.000 đồng. Hai bên thỏa thuận tại nhà mẹ đẻ bà Vĩnh. Có ông Cao Văn Soạn chứng kiến thỏa thuận giữa bà với bà Vĩnh. Ngoài ra có chồng bà là ông Cấn Văn Nham có mặt tại đó. Ngoài ra không có ai khác. Vợ chồng bà đồng ý mua với giá 500.000 đồng, bà trực tiếp đưa tiền cho bà Vĩnh. Bà Vĩnh nhận đủ tiền xong trao trả bà: 01 tờ đơn xin đất ở của bà Cao Thị Vĩnh, có xác nhận của ông Vũ Giộng là bí thư chi bộ thôn Phúc Tiến lúc bấy giờ; mặt sau của tờ đơn có chữ viết của ông Nguyễn Văn Liễu là quản lý ruộng đất xã Bình Yên ghi cấp đất ở cho bà Cao Thị Vĩnh ven lộ 84, chiều rộng 12m, chiều sâu 20m, tổng diện tích 240m<sup>2</sup>. 01 tờ phiếu thu lệ phí đất ở 15.000 đồng có chữ ký của ông Vương Văn Đồng là người thu tiền có dấu đỏ. 01 tờ chuyển nhượng đất và có ký tên là bà Cao Thị Vĩnh đầy đủ. Bà nhận 03 tờ trên từ tay bà Cao Thị Vĩnh. Bà không biết giấy viết từ đâu, bà chỉ biết bà Vĩnh đưa cho bà trực tiếp. Và sau đó bà Vĩnh đưa bà ra chỗ đất và bàn giao đất cho bà. Bà Vĩnh nói với bà “từ nay đất của ai người đó giữ, mọi việc tôi đã nhờ ông Soạn cả rồi”.

Năm 2003, bà Vĩnh có ra bệnh viện huyện Thạch Thất gặp bà (vì bà làm ở đó), bà Vĩnh khóc mếu trình bày hoàn cảnh và xin bà để cho một ít đất sau về quê để ở. Bà chưa đồng ý vì bà nói chuyện với chồng và con. Tối bà Vĩnh đưa cháu dâu là cô giáo Yến đến nhà bà xin nhưng chồng bà không đồng ý. Một lần khác bà Vĩnh nhờ ông Soạn đưa vào nhưng bà không đồng ý. Các lần xin không được bà Vĩnh làm đơn gửi xã. Đến sáng ngày 22/8/2003, UBND xã Bình Yên mời bà đến làm việc. Buổi làm việc, bà Vĩnh nhờ trực tiếp ông Thỏa – Tư pháp xã, ông Lý – trưởng thôn xin bà đất để ở. Tại xã bà nghĩ ân huệ giữa



chồng bà với nhà bà Vĩnh, bà đồng ý cho bà Vĩnh 5m và có viết giấy cho bà Vĩnh, đất của gia đình chứ không phải đất bà mua của bà Vĩnh. Khi đó chỉ có bà quyết, chồng và con bà không biết. Trong khi bà đồng ý cho đất, ông Nguyễn Trung Thỏa yêu cầu bà Vĩnh phải viết giấy cam đoan viết giấy bán đất cho gia đình bà từ năm 1989 và đã nhận đủ tiền và từ nay chở đi không được gây rắc rối.

Bà không nhớ năm nào bà Vĩnh xây tường ngăn, bà Vĩnh không gọi cho bà và gia đình bà, không gọi cho xã mà tự bà Vĩnh xây. Trong lúc xây quá vị trí đất bà cho, bà yêu cầu bà Vĩnh dỡ bỏ, bà Vĩnh không dỡ, sau đó bà Vĩnh bỏ đi. Năm 2014, bà đã dỡ bỏ bức tường đó. Bà Vĩnh bỏ đi từ khi bà cho đất đến năm 2005, Nhà nước có chủ trương các hộ kê khai làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà gọi bà Vĩnh về để kê khai, trưởng thôn là ông Thông gọi bà Vĩnh về để kê khai nhưng bà không về. Gia đình bà kê khai làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2007, gia đình bà được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình kê khai, xã đã đưa danh sách toàn bộ các hộ kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất niêm yết công khai tại đình làng thôn Phúc Tiến, có thông báo trên loa. Gia đình bà Vĩnh không có ý kiến gì.

Bà Vĩnh về mua đất, ngôi nhà 02 tầng tại thôn Phúc Tiến năm 2005. Năm 2008, đất đang tăng giá, bà Vĩnh dẫn khách ra để mua thửa đất bà cho, cụ thể là anh Cán Văn Sơn thôn Phúc Tiến, anh Nguyễn Văn Hưởng thôn Yên Mỹ. Bà không đồng ý cho bà Vĩnh bán với lý do: Trong tờ cam kết bà Vĩnh xin đất để ở, giấy viết bà cũng nêu rõ bà cho đất để ở chứ không phải để bán. Từ đó, bà Vĩnh làm đơn kiện bà.

Bà khẳng định bà không mượn đất, mà bà mua đất của bà Vĩnh có đầy đủ giấy tờ, có Biên bản bàn giao đất chuyển nhượng ngày 25/7/1995. UBND xã đến lập biên bản bàn giao phần đất bà Vĩnh bán cho bà và một phần đất của bà đang quản lý. Tổng diện tích 365m<sup>2</sup> đất, trong đó phần bà Vĩnh chuyển nhượng cho bà là 240m<sup>2</sup>, còn lại của gia đình bà là 125m<sup>2</sup>. Trong buổi bàn giao đất có ông Nguyễn Xuân Nho - Chủ tịch xã, ông Nguyễn Văn Liễu - Quản lý ruộng đất, ông Trịnh Văn Ý - trưởng thôn, ông Nguyễn Văn Phát - ủy viên văn phòng. Ông Nho có hỏi ông Soạn bà Vĩnh đâu? Ông Soạn nói bà Vĩnh không về được vì không phải ngày nghỉ, và ủy quyền cho ông Soạn bàn giao hộ. Bà nhận đất của bà Cao Thị Vĩnh và sử dụng cho đến bây giờ.

Tháng 2/2006, bà cho phần đất mua của bà Vĩnh cho con trai lớn của bà là Cán Quốc Hưng làm nhà cùng vợ là Nguyễn Thị Thu Trang. Trong lúc làm, bà Vĩnh ở gần đó không có ý kiến gì, UBND xã, thôn Phúc Tiến không ai có ý kiến gì.

Bà hoàn toàn không biết chữ viết và chữ ký trong đơn xin đất và giấy chuyển nhượng đất, vì bà tin tưởng là chữ viết và chữ ký là của bà Vĩnh. Vì trong đơn xin đất và trong giấy chuyển nhượng đất đều là một chữ ký như nhau. Bà Vĩnh trực tiếp đưa cho bà, bà không biết biên bản chuyển nhượng ai soạn. Sau khi bà Vĩnh đưa giấy tờ cho bà thì bà xem và đối chiếu chữ ký, chữ viết ở đơn xin đất và giấy chuyển nhượng đất là cùng một chữ ký. Nên tại đây, bà ký tên bên người nhận đất.



Việc bà Vĩnh yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất, bà không đồng ý. Vì việc mua bán là hoàn toàn có thật, bản thân bà đã mua trực tiếp của bà Vĩnh.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Tâm trình bày:***

Năm 1989, gia đình ông được UBND xã Bình Yên, huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp cho một thửa đất để khi về hưu làm nhà ở, thửa đất tại Cầu Que, đường 84 (nay là đường 420), diện tích là 437m<sup>2</sup>, trừ hành lang giao thông. Vị trí mảnh đất:

- Phía Đông giáp nhà ông Giộng là 15m;
- Phía Tây giáp đường xóm là 20m;
- Phía Nam giáp nhà ông Giộng là 25m;
- Phía Bắc giáp đường 84 là 25m.

Khi cầm đất có những người sau: Ông Vương Văn Đồng thay mặt UBND xã Bình Yên; ông Vũ Giộng là bí thư chi bộ thôn Phúc Tiến; ông Trần Văn Biên thay mặt đội sản xuất. Thời gian đó, việc cầm đất không có quyết định mà chỉ có đại diện UBND, cùng Thôn cấp cho. Sau khi nhận đất, ông có nhờ ông Cao Văn Soạn là anh trai của bà Vĩnh, ông Soạn thuê người san lấp. Cũng từ đó, ông gửi ông Soạn trông nom quản lý vì điều kiện công tác ông chưa về làm nhà ở được. Đến năm 1990, ông Soạn có nói cho nhà vợ chồng ông Nham, bà Thuận mượn để làm quán bán hàng. Trong thời gian đó có nói là “khi nào các bác cần em trả ngay”. Bố mẹ vợ ông còn sống thì nhận con nuôi, bố mẹ ông chết thì cả nhà ra chịu tang, cũng từ tình cảm đó mà ông đã cho mượn đất.

Năm 2000, ông về hưu và về lấy đất để làm nhà ở. Song gia đình ông Nham, bà Thuận không trả mà nói ông đã nhượng đất cho từ lâu. Ông làm đơn đề nghị xã giải quyết giúp. Năm 2003, ông lấy lại được 5m mặt đường và đã xây tường ngăn cách, đã làm giấy cam kết. Ông xin khẳng định là ông không bán, nhượng đất cho ông Nham, bà Thuận với những lý do sau:

- Giấy tờ là giả mạo, không phải chữ ký của ông (đã được giám định);
- Bản cam kết mà ông viết năm 2003 đã bị bà Thuận bỏ đi mà viết lại ký tên đóng dấu. Trong đó có chữ ký của ông Lý – Trưởng thôn là không đúng (vì ông Lý cam kết không ký vào tờ giấy đó).
- Số tiền 500.000 đồng chỉ là số tiền hỗ trợ san lấp mặt bằng chứ không phải là tiền mua đất. Vì không có giấy tờ, không có lý nào ông xin đất, san lấp mặt bằng hết 1.000.000 đồng mà lại bán năm trăm ngàn đồng.

Qua những sự kiện và những chần chừ của ông, ông nghĩ việc chiếm đoạt đất của ông đều có sự sắp đặt từ việc biên bản bàn giao đất cho đến những việc làm sau:

- Biên bản không có mặt ông, ông không ký trong khi ông là chính chủ.
- Bản cam kết ông viết thì xé đi, viết lại và giả mạo chữ ký của ông, ông Lý không ký vào bản cam kết đó.

- Ông lấy lại được 5m đất đường sâu vào trong, đã xây tường ngăn cách rồi cũng phá đi và làm sổ đỏ toàn bộ số đất đó.



Trên đây là những việc làm của bà Thuận và gia đình bà Thuận. Ông đề nghị Tòa án công minh làm rõ mọi vấn đề mà ông yêu cầu, cụ thể là:

- Hủy toàn bộ giấy chuyển nhượng đất mà bà Thuận làm ngày 25/7/1995 do ông Nguyễn Xuân Nho ký.

- Hủy bản cam kết mà bà Thuận tự viết ngày 22/8/2003, vì ông sinh năm 1946 nhưng lại viết là 1947, ông Lý trưởng thôn không ký vào giấy đó và mạo danh chữ ký của ông.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Thuận vì mua bán không chính chủ.

- Trả lại toàn bộ mảnh đất mà UBND đã cấp cho ông năm 1989 để ông sử dụng.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cấn Văn Nham trình bày:***

Năm 1989, gia đình ông có mua của bà Cao Thị Vĩnh một mảnh đất, diện tích 240m<sup>2</sup> ở Cầu Que, thôn Phúc Tiến với giá là 500.000 đồng, theo thỏa thuận giữa hai bên, bà Vĩnh đã nhận đủ 500.000 đồng do vợ ông giao trả bà Vĩnh tại nhà mẹ đẻ của bà Vĩnh. Sau khi nhận tiền xong, bà Vĩnh đưa cho ông 03 giấy tờ là: Đơn xin đất ở; Phiếu thu lệ phí đất; Giấy chuyển nhượng đất. Ông nhận và đọc lại những giấy tờ trên, ông thấy có nội dung đầy đủ, rõ ràng, chữ viết, chữ ký như nhau và đều có chứng thực của UBND xã và quản lý ruộng đất xã. Sau đó, bà Vĩnh đưa vợ, chồng ông ra thực địa chỉ mốc giới và bàn giao đất cho ông. Khi ra về bà Vĩnh có nói: “Đất của ông bà thì ông bà giữ, tôi ở xa không về luôn được, nếu sau có gì vướng mắc thì cứ bảo ông Soạn, tôi đã nói với ông ấy rồi”. Gia đình ông nhận đất và sử dụng ổn định. Tháng 7/1995, UBND xã Bình Yên đã làm thủ tục bàn giao đất mà bà Vĩnh đã bán cho gia đình ông và yêu cầu ông phải nộp 1.200.000 đồng tiền thuế chuyển nhượng, ông đã nộp đầy đủ. Trong biên bản bàn giao đất ngày 25/7/1995, có cả phần đất gia đình ông đang sử dụng.

Tháng 8/2003, bà Vĩnh về gặp vợ ông ba lần, sụt sùi kể chồng bỏ, cuộc sống khó khăn, tỏ ý xin lại một ít đất để sau này về làm nhà ở, gia đình ông không đồng ý. Sau đó, bà Vĩnh nhờ thôn, xã nói giúp, vì tình làng nghĩa xóm nên vợ ông có viết giấy cho bà Vĩnh 5m đất. Lúc vợ ông viết giấy cho đất, ông và các con của ông không có mặt tại đó. Trong giấy cho đất, vợ ông có ghi rõ cho đất để làm nhà ở, một hôm vợ ông đi vắng, ông đang ngủ trưa thì ông Lý trưởng thôn vào gọi và bảo ông nhận hộ 1.200.000 đồng tiền tường bao của bà Vĩnh gửi và bảo ông viết giấy nhận tiền, ông bảo với ông Lý là ông đọc thế nào thì ông viết thế, rồi ông Lý đọc và ông viết theo. Số tiền này ông đã trả lại bà Vĩnh tại Chi cục thi hành án huyện Thạch Thất, theo Bản án phúc thẩm số 340 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội. Sau đó, bà Vĩnh cho mọi người xây hai hàng gạch ngăn quá giới hạn đã cho, gia đình ông yêu cầu bà Vĩnh dỡ, bà Vĩnh không dỡ mà bỏ luôn đất, không sử dụng, không đóng thuế. Sau một thời gian, bà Vĩnh liên tục giao bán và nhờ người bán phần đất vợ ông cho để ở.

Năm 2005, Nhà nước có chủ trương kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đã thông báo trên thông tin đại chúng nhiều ngày, vợ ông có bảo bà Vĩnh đến để hoàn thiện Hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất nhưng bà Vĩnh không làm.



Năm 2006, ông cho con trai và con dâu phần đất mua của bà Vĩnh để làm nhà ở và con ông đã xây ngôi nhà 02 tầng, trong khi làm đến khi hoàn thiện vào năm 2007, bà Vĩnh và chính quyền địa phương không có ý kiến gì. Năm 2007, gia đình ông đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2008, bà Vĩnh lại tiếp tục giao bán phần đất mà vợ ông đã cho để làm nhà ở, phần đất này từ năm 2003 đến năm 2008 bà không sử dụng ngày nào và cũng không nộp thuế, phần đất này gia đình ông vẫn đang sử dụng và đóng thuế hàng năm và gia đình ông không đồng ý để bà Vĩnh bán đất. Do đó, bà Vĩnh đã làm đơn khởi kiện vợ, chồng ông.

Toàn bộ diện tích 365m<sup>2</sup> đất thửa số 03, tờ bản đồ số 10 ông đã chia cho ba con làm nhà ở ổn định năm 2013 và 2014. Theo Bản án số 340/2013/DSPT ngày 20/12/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn Soạn trình bày:***

Ông là anh trai ruột của bà Cao Thị Vĩnh, ông Cấn Văn Nham chồng của bà Trần Thị Thuận trước kia là con nuôi của bố đẻ ông.

Năm 1987 ông có làm đơn xin Ủy ban nhân dân xã Bình Yên xin cho bà Cao Thị Vĩnh một xuất đất. Thời điểm đó cấp đất ông chỉ làm đơn, không phải nộp tiền và xã đến cắm đất cho. Mọi thủ tục xin cấp đất ở xã do ông làm hết. Khi đó bà Cao Thị Vĩnh đang công tác tại Hà Nội không có nhà. Ủy ban nhân dân xã Bình Yên đến cắm đất gồm có ông Vương Văn Đồng – Địa chính xã Bình Yên, ông Vũ Văn giộng là Bí thư chi bộ thôn Phúc Tiến, ông Trịnh Văn Ý là trưởng thôn Phúc Tiến, về phía gia đình chỉ có mình ông ra nhận đất, ngoài ra không có ai khác. Thời điểm đó là chỉ bằng tay không đo đạc cụ thể, các ông chỉ mốc giới cho gia đình, thửa đất tại Cầu Que, thôn Phúc Tiến, xã Bình Yên, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội. Toàn bộ thửa đất là hồ do khai thác đá ong. Ông phải thuê máy ủi của xí nghiệp máy kéo của Huyện Thạch Thất để san cho phẳng. Ông thuê san ủi hết 1.000.000 đồng, sau đó bà Cao Thị Vĩnh mang tiền về trả cho ông. Chồng bà Vĩnh là ông Nguyễn Ngọc Tâm về rào xung quanh để giữ đất. Con gái ông là Cao Thị Dần còn trồng sắn 1 năm sau đó không trồng nữa. Bà Cao Thị Vĩnh ở nhà nhờ ông trông nom giúp. Thời điểm ông Cấn Văn Nham về mất sức thì bà Trần Thị Thuận có hỏi ông mượn thửa đất ở Cầu que, thôn Phúc Tiến của bà Cao Thị Vĩnh để cho ông Cấn Văn Nham làm quán bán hàng (bán nước, thuốc lá). Ông đồng ý cho mượn vì khi đó ông đang công tác ở Ủy ban nhân dân huyện Thạch Thất. Ông với ông Cấn Văn Nham và bà Trần Thị Thuận chỉ nói miệng với nhau chứ không lập hợp đồng cho mượn đất. Ngoài ra không có ai chứng kiến việc ông đồng ý cho ông Nham, bà Thuận Mượn. Sau khi mượn thửa đất của bà Vĩnh xong thì bà Thuận, ông Nham có làm hai gian nhà cấp 4 khoảng 12m<sup>2</sup> để ông Cấn Văn Nham bán hàng. Tôi cũng nói với bà Thuận là ông san ủi cho bà Vĩnh thửa đất trên cho bà Vĩnh hết 1.000.000 đồng, thì bà Thuận nói luôn với ông là “em đỡ bác 500.000 đồng”. Bà Thuận đưa cho ông 500.000 đồng, bà Vĩnh về ông đã trả bà Vĩnh 500.000 đồng. Bà Vĩnh không ủy quyền cho ông chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này. Bà Vĩnh cũng không bao giờ bảo ông chuyển nhượng thửa đất trên. Ông cũng không chuyển nhượng thửa đất của bà



Vĩnh. Vì lý do ông viết giấy chuyển nhượng cho ông Cấn Văn Nham. Vì có hai đồng sản của em dâu ông Nham tên là bà Đơ, bà Đơ nói nếu bà Vĩnh làm nhà bà Đơ sẽ ra phá. Chính vì vậy ông nói với ông Nham làm việc với bà Đơ giúp ông để khỏi phá khi bà Vĩnh làm nhà. Ông Nham có nói với ông “là bác chuyển nhượng cho ông để ông lấy có nói với bà Đơ là đất của ông để không gây rắc rối”. Chính vì thế nên ông tự ý viết giấy chuyển nhượng cho ông Cấn Văn Nham mà ông không hỏi qua bà Vĩnh. Nội dung Giấy chuyển nhượng đất thổ cư do ông viết, chữ ký của bà Vĩnh do ông ký. Vì ông nghĩ đơn giản để cho bà Vĩnh về ở cho yên ổn, nên ông viết giấy chuyển nhượng. Trong giấy không ghi số tiền, nếu mua bán thật phải ghi số tiền. Diện tích đất là 240m<sup>2</sup> không phải chữ ký ông viết mà do điền sau. Ông viết làm một bản, ông viết tại nhà ông sau ông đưa cho ông Nham ngày 20/6/1989. Ông Nham giữ giấy đó. Phần sau ghi “Ủy ban nhân dân xã Bình Yên xác nhận” do ông Nham mang đi lấy sau, lấy dấu khi nào ông không biết. Khi bà Vĩnh về làm nhà thì biết được việc trên. Sau đó bà Cao Thị Vĩnh có đơn đến xã. Ủy ban nhân dân xã Bình Yên giải quyết bà Vĩnh đành chấp nhận lấy 5m mặt đường cho xong việc vì nghĩ ông Nham là con nuôi. Nhưng sau đó ông Nham, bà Thuận không cho bà Vĩnh 5m mặt đường nên bà Vĩnh có đơn đề nghị giải quyết tiếp.

Tôi đề nghị ông Nham, bà Thuận trả lại bà Vĩnh thửa đất ở Cầu que, thôn Phúc Tiến, xã Bình Yên, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Cấn Quốc Hưng trình bày:***

Năm 2005, anh và Nguyễn Thị Thu Trang kết hôn. Năm 2006, vợ chồng anh được bố, mẹ là bà Trần Thị Thuận và ông Cấn Văn Nham cho một mảnh đất, diện tích 240m<sup>2</sup>, tại Cầu Que, thôn Phúc Tiến, xã Bình Yên, huyện Thạch Thất, thửa đất số 03, tờ bản đồ số 10, để làm nhà ở riêng. Tháng 6/2006, vợ chồng anh đã xây ngôi nhà 02 tầng để ở với tổng diện tích 190m<sup>2</sup>. Trong quá trình xây dựng và sinh sống ổn định không có bất kỳ sự can thiệp của cá nhân nào hay chính quyền địa phương. Anh là đảng viên, làm việc theo Hiến Pháp và Pháp luật Nhà nước, không làm điều gì sai trái.

Năm 2008, bà Cao Thị Vĩnh và ông Nguyễn Ngọc Tâm cùng trú tại thôn Phúc Tiến, xã Bình Yên, huyện Thạch Thất. Thành phố Hà Nội, làm đơn khởi kiện đòi gia đình anh trả lại thửa đất đã chuyển nhượng cho bố mẹ anh là hoàn toàn trái pháp luật. Anh và gia đình không đồng ý.

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

Năm 2005, chị và anh Cấn Quốc Hưng kết hôn. Năm 2006, vợ chồng chị được bố, mẹ chồng là bà Trần Thị Thuận và ông Cấn Văn Nham cho một mảnh đất, diện tích 240m<sup>2</sup>, tại Cầu Que, thôn Phúc Tiến, xã Bình Yên, huyện Thạch Thất, thửa đất số 03, tờ bản đồ số 10, để làm nhà ở riêng. Tháng 6/2006, vợ chồng chị đã xây ngôi nhà 02 tầng để ở với tổng diện tích 190m<sup>2</sup>. Trong quá trình xây dựng và sinh sống ổn định không có bất kỳ sự can thiệp của cá nhân nào hay chính quyền địa phương. Chị là đảng viên, làm việc theo Hiến Pháp và Pháp luật Nhà nước, không làm điều gì sai trái.



Năm 2008, bà Cao Thị Vĩnh và ông Nguyễn Ngọc Tâm cùng trú tại thôn Phúc Tiến, xã Bình Yên, huyện Thạch Thất. TP. Hà Nội, làm đơn khởi kiện đòi gia đình chị trả lại thửa đất đã chuyển nhượng cho bố mẹ chồng chị là hoàn toàn trái pháp luật. Chị và gia đình không đồng ý.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Cán Quốc Hùng và chị Bùi Thị Hồng Thẩm trình bày:***

Tháng 1 năm 2014, ông Nham và bà Thuận cho vợ chồng chị đất để làm nhà ở, có phân chia ranh giới rõ ràng cụ thể cho từng người. Sau khi nhận đất của bố mẹ cho anh, chị khởi công xây nhà ở từ năm 2014 ổn định từ đó đến nay. Bà Cao Thị Vĩnh khởi kiện bà Thuận là không đúng, anh chị không đồng ý.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Cán Hải Hà trình bày:***

Năm 1989, chị có biết bố mẹ chị mua của bà Cao Thị Vĩnh một mảnh đất tại khu vực Cầu Que, mặt đường 84 thuộc thôn Phúc Tiến, xã Bình Yên, huyện Thạch Thất với giá tiền là 500.000 đồng có kèm theo giấy tờ đầy đủ. Năm 2007, bố mẹ chị được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Tháng 01/2014, bố mẹ chị chia đất cho chị và em trai chị để làm nhà ở, ranh giới, mốc giới được bố mẹ chị phân chia rõ ràng cho từng người. Sau khi được bố mẹ cho đất, chị đã khởi công làm nhà ở từ năm 2014, đến nay sử dụng ổn định. Việc bà Vĩnh và ông Tâm khởi kiện bố mẹ chị là không đúng pháp luật.

***Ủy ban nhân dân huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội xác định:***

Thửa đất số 03, tờ bản đồ số 10, diện tích 365m<sup>2</sup> tại thôn Phúc Tiến, xã Bình Yên, huyện Thạch thất, Thành phố Hà Nội có nguồn gốc là do UBND xã Bình Yên giao trái thẩm quyền cho bà Cao Thị Vĩnh có thu tiền sử dụng đất từ năm 1989, mục đích giao đất làm đất ở (UBND xã Bình Yên không lưu giữ được hồ sơ giao đất). căn cứ chính sách đất đai của Nhà nước ban hành thì trong trường hợp thửa đất được cấp trái thẩm quyền nhưng người được cấp đất đã sử dụng ổn định từ năm 1989 đến nay không có tranh chấp thì UBND huyện vẫn chấp nhận giữ nguyên việc giao đất trên của UBND xã Bình Yên.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 24/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội đã quyết định:***

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy giấy chuyển nhượng đất thổ cư lập ngày 20/6/1989 của bà Cao Thị Vĩnh đối với bà Trần Thị Thuận.

Chấp nhận yêu cầu của bà Vĩnh theo Bản cam kết ngày 22/8/2003 và biên bản làm việc giải quyết đất đai (thổ cư) ngày 22/8/2003 của Ủy ban nhân dân xã Bình Yên, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

Buộc bà Trần Thị Thuận phải trả bà Cao Thị Vĩnh đất có chiều dài phía Nam tiếp giáp nhà anh Hưng có chiều dài 16,86m, phía Bắc tiếp giáp nhà anh Hùng có chiều dài 15,6m, phía Tây tiếp giáp đường 84 có chiều rộng 5m, phía Đông tiếp giáp nhà ông Giộng có chiều rộng 5m, diện tích 81,3 m<sup>2</sup> tại thôn Phúc Tiến, xã Bình Yên, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. *(Ranh giới thửa đất có sơ đồ kèm theo).*

Buộc bà Cao Thị Vĩnh phải trả cho ông Cán Văn Nham và bà Trần Thị Thuận số tiền 1.200.000 đồng, tiền ông Nham, bà Thuận xây tường bao.



Chi nhánh Văn phòng quản lý đất đai huyện Thạch Thất, Phòng tài nguyên và Môi trường huyện Thạch Thất có trách nhiệm cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cấn Văn Nham và bà Trần Thị Thuận, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Cao Thị Vĩnh.

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, bà Trần Thị Thuận là bị đơn, ông Cấn Văn Nham, anh Cấn Quốc Hưng, chị Nguyễn Thị Thu Trang là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

**Tại phiên tòa:**

***Bị đơn bà Trần Thị Thuận và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp*** trình bày:

Bị đơn không đồng ý quyết định của Bản án sơ thẩm về việc chấp nhận yêu cầu của bà Vĩnh theo bản cam kết ngày 22/8/2003 và biên bản làm việc giải quyết đất đai (thổ cư) ngày 22/8/2003 của Ủy ban nhân dân xã Bình Yên, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội và buộc vợ chồng bà Thuận phải trả lại phần diện tích đất này vì lý do sau: Phía nguyên đơn hoàn toàn không có yêu cầu giải quyết đối với thỏa thuận cho đất năm 2003. Hợp đồng mua bán năm 1989 và thỏa thuận cho đất năm 2003 là hai thỏa thuận dân sự độc lập nhau. Tòa án chỉ xét xử trong phạm vi yêu cầu của người khởi kiện, nếu trong quá trình xét xử mà người khởi kiện có yêu cầu sửa đổi, bổ sung gì nhưng không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu thì Tòa án có thể xem xét sửa đổi, bổ sung. Quá trình giải quyết vụ kiện, bà Vĩnh đã có lời khai tại các bản tự khai cũng như lời khai tại Tòa về việc bà không nhận 5m đất đã cho năm 2003 này.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn không sửa đổi bổ sung hay thay đổi nội dung khởi kiện vì thế Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết đối với yêu cầu này của nguyên đơn là trái với quy định tại Khoản 2 Điều 5 Bộ luật TTDS. Bị đơn đề nghị HĐXX áp dụng Điều 293 về phạm vi xét xử phúc thẩm, áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật TTDS sửa án sơ thẩm theo hướng dành quyền khởi kiện cho bà Vĩnh bằng vụ án dân sự khác đối với việc thực hiện thỏa thuận năm 2003.

***Nguyên đơn bà Cao Thị Vĩnh*** đề nghị HĐXX xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Tâm*** đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vĩnh.

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*** Ông Cấn Văn Nham, anh Cấn Quốc Hưng, chị Nguyễn Thị Thu Trang, chị Cấn Hải Hà thống nhất với ý kiến của bà Thuận và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thuận.

***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 giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày



24/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội về nội dung; chuyển đổi vị trí đất vị trí đất giao nguyên đơn theo đúng thỏa thuận ngày 22/8/2003.

### **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 bị đơn bà Trần Thị Thuận, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Cấn Văn Nham, anh Cấn Quốc Hưng, chị Nguyễn Thị Thu Trang nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

#### **Về tố tụng:**

Vụ án dân sự do Tòa án nhân dân cấp huyện thụ lý trước ngày 01-7-2016 quyết định cá biệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện mà quyết định đó rõ ràng trái pháp luật, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự và phải hủy quyết định đó mới bảo đảm giải quyết đúng đắn vụ việc dân sự thì căn cứ Khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về việc thi hành Luật tố tụng hành chính năm 2015, Tòa án nhân dân cấp huyện đã thụ lý tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung mà không chuyển cho Tòa án nhân dân cấp tỉnh giải quyết. Nếu Tòa án nhân dân cấp huyện đã chuyển hồ sơ vụ việc cho Tòa án nhân dân cấp tỉnh và Tòa án nhân dân cấp tỉnh đã thụ lý thì Tòa án nhân dân cấp tỉnh tiếp tục giải quyết. Đó đó Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất giải quyết vụ kiện là đúng thẩm quyền.

#### **Về nội dung:**

Về nguồn gốc:

Thửa đất số 03, tờ bản đồ số 10, diện tích 365m<sup>2</sup> tại thôn Phúc Tiến, xã Bình Yên, huyện Thạch thất, Thành phố Hà Nội vợ chồng ông Nham, bà Thuận được UBND huyện Thạch Thất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/10/2007 có nguồn gốc do UBND xã Bình Yên cấp cho bà Cao Thị Vĩnh theo Đơn xin đất làm nhà ở ngày 15/5/1988 mang tên bà Cao Thị Vĩnh do ông Cao Văn Soạn (là anh trai của bà Vĩnh) làm đơn hộ bà Vĩnh. Ngày 20/6/1989, ông Soạn tự ký giấy chuyển nhượng đất thổ cư với nội dung bà Vĩnh chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông Nham. Bà Vĩnh không thừa nhận đã chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông Nham. Giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 20/6/1989 không phải là do bà Vĩnh viết. Ông Cao Văn Soạn thừa nhận mọi giấy tờ xin đất cho bà Vĩnh là do ông làm toàn bộ và ông ký chữ ký của bà Vĩnh. Khi đó bà Vĩnh còn đi làm xa không thể về được nên mọi thủ tục xin đất cho bà Vĩnh là do ông Soạn làm, nhận đất do ông Soạn nhận. Lời khai của ông Liễu, Địa chính xã cho biết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bà không ký tại Ủy ban nhân dân xã Bình Yên, toàn bộ giấy tờ là do bà Thuận xuất trình tại Ủy ban nhân dân xã Bình Yên làm thủ tục chuyển nhượng, ông Liễu đã thấy chữ ký của các bà rồi.

Bà Vĩnh cho rằng, bà chỉ nhờ ông Soạn làm thủ tục xin đất, chứ bà không nhờ ông Soạn bán đất cho bà Thuận. Đơn xin đất làm nhà ở đứng tên bà Vĩnh ngày 15/5/1988; Giấy chuyển nhượng đất thổ cư đứng tên bà Vĩnh ngày 20/6/1989. Theo



bà Vĩnh và ông Soạn chỉ thừa nhận cho bà Thuận mượn đất để làm quán bán hàng, bà Thuận đưa tiền cho ông Soạn 500.000 đồng để hỗ trợ san ủi mặt bằng chứ không phải là ông Soạn nhận tiền chuyển nhượng đất cho bà Thuận. Tuy nhiên, bà Vĩnh và ông Soạn cũng không có chứng cứ nào chứng minh khoản tiền 500.000 đồng bà Thuận đưa là khoản tiền hỗ trợ chứ không phải là tiền chuyển nhượng.

Khi hai bên không thống nhất, bà Vĩnh có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã Bình Yên giải quyết. Tại Ủy ban nhân dân xã Bình Yên ngày 22/8/2003, xã tiến hành hòa giải hai bên bà Thuận nhất trí cắt cho bà Vĩnh 5m đất sát mặt đường 84 và yêu cầu bà Vĩnh và bà Thuận viết “Giấy cam kết”. Sau khi hai bà viết Giấy cam kết xong, ông Nguyễn Trung Thỏa - Tư pháp xã Bình Yên đã đưa giấy cam kết của bà Thuận cho bà Vĩnh, giấy cam kết của bà Vĩnh đưa cho bà Thuận. Và buổi chiều đến thực địa cắm mốc giới có ông Đồng, Địa chính xã; ông Biên, trưởng thôn; ông Giộng, Bí thư Chi bộ thôn, như hai bên thống nhất tại Ủy ban nhân dân xã Bình Yên. Bà Vĩnh đã xây tường bao. Tại Tòa án bà Vĩnh cho rằng chữ viết trong “Giấy cam kết” ngày 22/8/2003 do bà Thuận xuất trình tại Tòa án không phải nội dung và chữ viết của bà Vĩnh. Bà Vĩnh có đơn đề nghị giám định chữ ký và chữ viết có phải chữ của bà tại “Giấy cam kết” ngày 22/8/2003 không? Tòa án ra thông báo yêu cầu bà Thuận xuất trình bản gốc. Bà Thuận không xuất trình bản gốc, bà trình bày do bị thất lạc. Do vậy Tòa án không thể thực hiện được việc trưng cầu giám định chữ viết và chữ ký của bà Vĩnh tại bản cam kết được.

Tại Giấy cam kết ngày 22/8/2003 có xác nhận của chính quyền địa phương (Thôn Phúc Tiến và UBND xã Bình Yên) bà Vĩnh xác định năm 1989 đã chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp cho vợ chồng ông Nham bà Thuận, đề nghị UBND xã có ý kiến giúp đỡ xin lại 05m đất bám mặt đường 84 trong diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nham bà Thuận. Sau khi giải quyết tại Ủy ban nhân dân xã Bình Yên năm 2003 bà Vĩnh đã tiến hành xây ranh giới phần diện tích đất mà hai bên thỏa thuận, đồng thời bà Vĩnh cũng đã trả ông Nham, bà Thuận số tiền 1.200.000 đồng tiền ông bà đã xây tường bao trước đây. Hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã Bình Yên thể hiện ý trí của bà Vĩnh chỉ lấy 5m mặt đường chứ không yêu cầu giải quyết toàn bộ thửa đất. Như vậy, sau thỏa thuận trong “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư” ngày 22/6/1989, hai bên thỏa thuận lại (theo thỏa thuận ngày 22/8/2003) với nội dung bà Vĩnh được sử dụng 5m đất sát mặt đường 84 trong diện tích đất đang tranh chấp. Các bên đã thực hiện thỏa thuận này, bà Vĩnh đã xây tường bao để phân chia gianh giới đất, ông Nham, bà Thuận đã nhận 1.200.000 đồng của bà Vĩnh. Việc thỏa thuận giữa hai bên có cơ sở chấp nhận. Do vậy, bà Vĩnh yêu cầu hủy “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư” ngày 22/6/1989 là không có căn cứ chấp nhận.

Đến năm 2006 bà Vĩnh về để xây dựng trên thửa đất thì được biết bà Thuận đã đi kê khai làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Thuận đã xây nhà hai tầng trên thửa đất. Ngày 02/10/2007 ông Cấn Văn Nham và bà Trần Thị Thuận đã được Ủy ban nhân dân huyện Thạch Thất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 03, tờ bản đồ số 10, diện tích 365m<sup>2</sup>; địa chỉ thửa đất tại thôn Phúc Tiến, xã Bình Yên, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội. Bà Thuận được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đã thỏa thuận cắt cho bà Vĩnh năm 2003. Tại Tòa án bà Vĩnh yêu cầu bà Thuận phải trả diện tích đất là 5m mặt đường và chiều sâu hết đất.



Bà Thuận cho rằng tại Ủy ban nhân dân xã Bình Yên bà nhất trí bà Vĩnh quản lý, sử dụng 5m mặt đường để bà Vĩnh làm nhà ở chứ không phải để bà Vĩnh bán. Vì bà Thuận đã biết bà Vĩnh gọi người đến mua nên bà không đồng ý cắt đất cho bà Vĩnh nữa. Tuy nhiên, trong “Bản cam kết” ngày 22/8/2003 bà Thuận không đưa ra điều kiện nào về việc cắt 5m đất mặt đường 84 để bà Vĩnh quản lý, sử dụng. Khi kê khai thửa đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Thuận vẫn kê khai phần diện tích đất đã cắt cho bà Vĩnh vào diện tích của gia đình bà Thuận và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ những phân tích nêu trên căn cứ Nghị Quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án Dân sự, Hôn nhân và gia đình thì Pháp luật thời kỳ này nghiêm cấm việc mua, bán, chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức.

Tại điểm b tiêu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết quy định: *Nếu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây:*

*b.1 Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.*

*b.3 Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó.*

Theo Biên bản làm việc giải quyết đất đai (thổ cư) ngày 22/8/2003 và theo bản cam kết, hai bên đã thỏa thuận tại Ủy ban nhân dân xã Bình Yên bà Thuận nhất trí bà Vĩnh quản lý, sử dụng 5m sát mặt đường 84. Năm 2006 bà Thuận xây nhà hai tầng. Năm 2014 bà Thuận xây tiếp hai nhà cấp 4. Xây vào phần đất bà Vĩnh đã xây tường bao năm 2006. Bản án sơ thẩm giao bà Vĩnh quản lý, sử dụng 5m sát mặt đường 84, là phù hợp nhưng vị trí đất được giao không đúng với vị trí bà Thuận đồng ý cắt đất cho bà Vĩnh. Do đó chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Thuận, sửa án sơ thẩm theo hướng buộc bà Thuận trả lại bà Vĩnh 5m sát mặt đường 84 tại vị trí sát đất ông Giông. Vị trí đất này có chiều rộng mặt tiền là 5,81m do chùng lấn sang đất ông Giông, nhưng hai bên đã sử dụng ổn định không có tranh chấp nên giao cho bà Vĩnh quản lý sử dụng.

Buộc bà Thuận trả lại bà Vĩnh diện tích 68,7m<sup>2</sup> tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 10 thôn Phúc Tiến, xã Bình Yên, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, có cạnh phía Bắc tiếp giáp đường 84 rộng 5,81m; cạnh phía Tây giáp nhà anh Hùng có chiều dài 13,22m; cạnh phía Nam giáp nhà ông Giông có chiều rộng là 5,55m; cạnh phía Đông tiếp giáp với nhà ông Giông có chiều dài 11,57m, được giới hạn bởi các điểm 2,3',4',13', 2 trên sơ đồ kèm theo bản án.

Do phần đất giao bà Thuận có nhà cấp 4 do chị Hà xây dựng nên giao nhà cấp 4 cho bà Vĩnh sở hữu, sử dụng. Bà Vĩnh phải thanh toán giá trị xây dựng



nhà cho chị Hà. Theo Biên bản định giá ngày 20/4/2022, diện tích 56,5m<sup>2</sup> nhà gạch có giá trị xây dựng là 2.538.000đ/m<sup>2</sup> x 60% = 86.038.200đ.

Tạm giao bà Vĩnh sử dụng phần diện tích 20,2m<sup>2</sup> tiếp giáp phần đất bà Vĩnh được giao (nằm ngoài diện tích được cấp GCN, có sơ đồ kèm theo). Bà Vĩnh phải tuân thủ mọi quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích tạm giao này.

Buộc bà Cao Thị Vĩnh phải trả cho ông Cán Văn Nham và bà Trần Thị Thuận số tiền 1.200.000 đồng, tiền ông Nham, bà Thuận xây tường bao.

Theo quy định của Luật đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại Khoản 3, Điều 105 của Luật Đất đai là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt. Cơ quan có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu người nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng.

Bà Vĩnh, ông Nham và bà Thuận có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

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 bị đơn bà Trần Thị Thuận, ông Cán Văn Nham, anh Cán Quốc Hưng, chị Nguyễn Thị Thu Trang

#### **Về án phí:**

Án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa án sơ thẩm, bị đơn bà Trần Thị Thuận, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Cán Văn Nham, anh Cán Quốc Hưng, chị Nguyễn Thị Thu Trang không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại dự phí đã nộp.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Do bị đơn bà Thuận là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Thuận.

Nguyên đơn bà Vĩnh được nhận lại tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 24/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

##### **Căn cứ:**

- Điều 121, 389, 405, 412 BLDS 2005
- Điều 50 Luật đất đai; Khoản 1 Điều 136 Luật đất đai 2003
- Điểm đ Khoản 1 Điều 12, Điều 26, 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:**

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy Giấy chuyển nhượng đất thổ cư lập ngày 20 tháng 6 năm 1989 của bà Cao Thị Vĩnh đối với bà Trần Thị Thuận.

- Chấp nhận yêu cầu của bà Vĩnh theo Bản cam kết ngày 22/8/2003 và Biên bản làm việc giải quyết đất đai (thổ cư) ngày 22/8/2003 của Ủy ban nhân dân xã Bình Yên, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

- Buộc bà Trần Thị Thuận trả lại bà Vĩnh diện tích 68,7m<sup>2</sup> tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 10 thôn Phúc Tiến, xã Bình Yên, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, có cạnh phía Bắc tiếp giáp đường 84 rộng 5,81m; cạnh phía Tây giáp nhà anh Hùng có chiều dài 13,22m; cạnh phía Nam giáp nhà ông Giộng có chiều rộng là 5,55m; cạnh phía Đông tiếp giáp với nhà ông Giộng có chiều dài 11,57m, được giới hạn bởi các điểm 2,3', 4', 13', 2 trên sơ đồ kèm theo bản án.

- Bà Cao Thị Vĩnh được sở hữu, sử dụng 68,7m<sup>2</sup> tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 10 thôn Phúc Tiến, xã Bình Yên, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội và tài sản trên đất là 56,5m<sup>2</sup> nhà gạch.

- Bà Cao Thị Vĩnh phải thanh toán giá trị nhà gạch cho chị Hà với số tiền 86.038.200đ.

- Tạm giao bà Vĩnh sử dụng phần diện tích 20,2m<sup>2</sup> tiếp giáp phần đất bà Vĩnh được giao (nằm ngoài diện tích được cấp GCN, có sơ đồ kèm theo). Bà Vĩnh phải tuân thủ mọi quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích tạm giao này.

Bà Cao Thị Vĩnh, ông Cấn Văn Nham bà Trần Thị Thuận có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- Buộc bà Cao Thị Vĩnh phải trả cho ông Cấn Văn Nham và bà Trần Thị Thuận số tiền 1.200.000 đồng, tiền ông Nham, bà Thuận xây tường bao.

### **2. Về án phí:**

Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn bà Trần Thị Thuận, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Cấn Văn Nham, anh Cấn Quốc Hưng, chị Nguyễn Thị Thu Trang không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Anh Hưng, chị Trang được nhận lại 600.000 đồng dự phí đã nộp tại Biên lai thu dự phí kháng cáo số 0011647 ngày 07/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trần Thị Thuận.

Nguyên đơn bà Cao Thị Vĩnh được nhận lại tạm ứng án phí đã nộp.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, 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.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**



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

**Nơi nhận:**

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

**Trần Thị Liên Anh**



