

**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: 51/2020/DS-PT  
Ngày 12 tháng 5 năm 2020  
V.v: Yêu cầu công nhận hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất  
và tài sản trên đất và yêu cầu hủy  
GCNQSDĐ

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán chủ tọa phiên tòa:* Ông Mai Anh Tài;

*Các thẩm phán:* Ông Nguyễn Vũ Đông;

Ông Thái Duy Nhiệm.

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Ông Ngô Ngọc Hưng – Thư ký Tòa  
án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:* Ông  
Phạm Quốc Huy - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 12 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội  
mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 111/2019/TLPT-  
DS ngày 24 tháng 4 năm 2019 do có kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị  
đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Bản án dân sự sơ thẩm số  
90/2018/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hà  
Nội.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2740/2019/QĐ-PT ngày 23 tháng 4  
năm 2020 giữa các đương sự:

\* ***Nguyên đơn:*** Bà Đỗ Thị B, sinh năm 1964; địa chỉ: Xóm 18, thôn 4, xã  
Thạch Đà, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội. Có mặt;

*Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Đỗ Viết K, sinh năm 1959;  
trú tại: Xóm 21, Thôn 4, xã Thạch Đà, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội. Có  
mặt;

**\* Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1946; địa chỉ: Xóm 18, thôn 4, xã Thạch Đà, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội. Có mặt;

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H:* Luật sư Nguyễn Hồng T - Hội viên Hội luật gia thành phố Hà Nội. Có mặt;

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

1. Bà Trần Thị M, sinh năm 1953; trú tại: Khu 10, xã Thạch Đà, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội. Có mặt;

2. Anh Nguyễn Văn B1, sinh năm 1983; Có mặt;

3. Chị Phùng Thị Y, sinh năm 1986. Vắng mặt;

Cùng trú tại: Xóm 18, thôn 4, xã Thạch Đà, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

4. Ủy ban nhân dân huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội;

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Phạm Minh Gi - Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Mê Linh (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

**\* Người làm chứng:**

1. Ông Đỗ Viết Ch, sinh năm 1956; địa chỉ: Đội 18, Thôn 4, xã Thạch Đà, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội. Vắng mặt;

2. Ông Đỗ Viết V, sinh năm 1946; địa chỉ: Đội 18, Thôn 4, xã Thạch Đà, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội. Vắng mặt;

3. Ông Lê Văn B2, sinh năm 1957; địa chỉ: Đội 18, Thôn 4, xã Thạch Đà, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Tại đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Đỗ Thị B và đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ Viết K thống nhất trình bày:*

Ngày 22/01/2001 (*tức ngày 28/12/2000 âm lịch*), bà Đỗ Thị B mua của ông Nguyễn Văn H khoảng 10 thước đất tại xóm 18, thôn 4, xã Thạch Đà, huyện Mê Linh, Hà Nội. Khi mua, hai bên viết giấy tờ làm 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Trên thửa đất có một nhà 3 gian lợp ngói, ông H xây tường bao cao khoảng 1,5m ngăn cách phần đất của hai gia đình, giá trị mua bán là 11.500.000 đồng. Trong giấy viết tay có nội dung trả trước 8.500.000 đồng, đến ngày 28/3/2001 sẽ trả nốt 3.000.000 đồng, bên mua sẽ có trách nhiệm làm thủ tục sang tên.

Sau khi mua xong, gia đình bà B đã làm lối đi riêng. Ngày 28/3/2001, ông Đỗ Viết Ch (*anh trai bà B*) cùng ông Đỗ Viết V (*anh con bác*) đã mang 3.000.000 đồng đến trả ông H (*có viết giấy biên nhận*) hiện bà B đang giữ. Ông H, ông Ch và ông V đều ký vào giấy biên nhận trả tiền này. Việc mua bán giữa bà B và ông H là toàn bộ phần đất đã được xây ngăn cách giữa hai nhà. Sau khi mua bán xong, bà B đã chuyển đến ở tại nhà đất trên từ đó cho đến nay.

Năm 2001 (*không nhớ chính xác ngày, tháng*), bà B đã đưa giấy mua bán đất cho ông Lê Văn B2 - Cán bộ địa chính xã Thạch Đà (*giai đoạn 1994 – 2002*) để làm thủ tục sang tên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), nhưng sau đó bà B không thấy ông B2 hướng dẫn làm thủ tục gì đối với thửa đất đã mua bán với ông H. Đến tháng 7/2016, bà B đề nghị xã làm thủ tục để được cấp GCNQSDĐ, bà B mới biết ngày 06/3/2014, ông Nguyễn Văn H và vợ là bà Trần Thị M đã làm thủ tục tặng cho con trai là anh Nguyễn Văn B1 và con dâu là chị Phùng Thị Y. Phần đất ông H tặng cho bao gồm cả diện tích đất đã bán cho bà B. Ngày 10/4/2014 anh B1, chị Y đã được UBND huyện Mê Linh cấp GCNQSDĐ. Tại thời điểm gia đình ông H làm thủ tục tặng cho đất và trước khi cấp GCNQSDĐ cho anh B1, bà B không thấy có việc đo đạc, kiểm tra hiện trạng thửa đất nên bà B không biết việc tặng cho để có ý kiến.

Quá trình sử dụng đất, bà B đã xây thêm một số công trình trên đất là nhà cấp 4, chuồng chăn nuôi lợn, gà và trồng một số cây ăn quả, cây bạch đàn.

Nay bà B yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa bà B và ông H và yêu cầu hủy GCNQSDĐ số BQ 388546 do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 10/4/2014 đối với thửa đất mà ông H và bà M đã tặng cho anh B1 và chị Y, trong đó có phần đất đã chuyển nhượng cho bà B.

*\* Lời khai của bị đơn là ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị M:*

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/12/2017, ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị M thống nhất trình bày: Khoảng năm 2000, ông H có cho bà B ở nhờ ba gian cấp 4 trên mảnh đất của gia đình ông. Khi cho bà B ở nhờ, ông H chỉ nói bằng miệng không làm giấy tờ, ông không nhớ cho thuê bao nhiêu tiền và thời gian thuê trong bao lâu. Khi cho thuê, nhà đất đã được xây tường bao riêng biệt. Năm 2000, bà B đã trả 3.000.000 đồng tiền ông cho bà B ở nhờ. Sau đó, ông H có đòi bà B tiền thuê nhà từ đó cho đến nay nhưng bà B không trả. Việc đòi tiền này chỉ bằng miệng, không báo cáo với UBND xã.

*Ngày 20/01/2018 và ngày 14/3/2018, ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị M, anh Nguyễn Văn B1, chị Phùng Thị Y đã thực hiện thủ tục ủy quyền cho chị Phạm Thị Thanh Gi. Người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 22/01/2001 (tức ngày 28/12/2000 âm lịch), ông Nguyễn Văn H đã bán cho bà Đỗ Thị B một mảnh đất có kích thước: Chiều ngang là 8m, bắt đầu từ bức tường ngăn cách giữa hai nhà ra phía đất công; chiều dài khoảng 16m (kéo dài hết khổ đất, có chừa lại phần lối đi ra phía sau đất gia đình ông H đầu thau là 1,6m, phần chừa ra này không có tường xây ngăn cách với phần đất bán cho bà B). Từ ngoài đường nhìn vào bên trái giáp nhà cụ S, bên phải giáp nhà cụ Ké. Trên thửa đất có một ngôi nhà 3 gian lợp ngói, có tường bao ngăn cách với nhà ông H, cao khoảng 1,5m.

Thửa đất bán cho bà B có diện tích 115,2m<sup>2</sup>, trị giá 11.500.000 đồng, bà B đã thanh toán hai lần tiền: lần một là 8.500.000 đồng, đến ngày 28/3/2001 đã trả nốt 3.000.000 đồng.

Khi chuyển nhượng cho bà B diện tích đất trên, gia đình ông H vẫn còn khoảng 140m<sup>2</sup> đất thổ cư giáp với phần đất rệ ao thau của UBND xã từ năm 1992 để canh tác, trồng trọt, do đó khi chuyển nhượng cho bà B là có chừa ra 1,6m làm lối đi vào phần đất thổ cư còn lại và đất thau nói trên, ông H có cho bà B mượn một phần đất thau để trồng cây và ông H có nói khi nào ông có nhu cầu thì bà B phải trả lại.

Năm 2001, bà B có lên UBND xã làm thủ tục tách sổ. Do bà B kê khai diện tích tăng lên so với thỏa thuận nên gia đình ông H đã không đồng ý bán nữa và không đưa GCNQSDĐ cho bà B để tách sổ đỏ. Hai bên phát sinh mâu thuẫn từ đó, nhưng không báo cáo với chính quyền địa phương.

Năm 2002, ông H có nhu cầu sử dụng đất thau nên không cho bà B mượn đất nữa nhưng bà B không trả, thậm chí bà B còn bịt cả lối đi vào phần đất bên trong của ông H, chiếm phần lối đi 1,6m nên ông H không đồng ý chuyển nhượng cho bà B nữa và yêu cầu bà B trả lại đất, ông H trả lại tiền nhưng bà B không đồng ý.

Ông H không đồng ý bán và nói coi như cho bà B ở nhờ, đến khi gia đình ông H lấy thì bà B phải trả lại. Ông H đã nhiều lần yêu cầu bà B trả lại đất và chặt cây ở phần đất bà tự ý trồng, nhưng bà B không trả đất. Ông H xác định bà B không những chiếm phần lối đi 1,6m mà còn lợi dụng việc giấy tờ bị mất để chiếm cả phần đất thổ cư còn lại của gia đình ông H, bởi năm 2006 khi UBND xã kiểm kê đất, bà B khai tăng với cán bộ đo đạc phần đất được chuyển nhượng lên 219m<sup>2</sup>. Lờ khai

của bà B không nhất quán, có lúc khai là mua 219m<sup>2</sup> đất, có lúc lại khai mua 10 thước đất. Việc mua bán không thành là hoàn toàn do lỗi của gia đình bà B.

Do bà B thực hiện không đúng thỏa thuận, ông H không đồng ý chuyển nhượng cho bà B nữa, nên ngày 06/3/2014 ông H đã làm thủ tục tặng cho thửa đất trên cho con trai là Nguyễn Văn B1 và con dâu là Phùng Thị Y, phần đất tặng cho bao gồm cả diện tích đất bà B đang sử dụng. Ngày 10/4/2014, anh B1, chị Y đã được UBND huyện Mê Linh cấp GCNQSDĐ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà B, phía bị đơn có ý kiến: Không đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện Mê Linh có văn bản trình bày:* Việc cấp GCNQSDĐ cho anh Nguyễn Văn B1 và chị Phùng Thị Y là đúng trình tự quy định của pháp luật.

*\* Kết quả xác minh đối với các cơ quan, tổ chức có liên quan:*

1. Về việc cấp GCNQSDĐ cho anh Nguyễn Văn B1 và chị Phùng Thị Y:

Tại Báo cáo số 32/BC-CNVPĐKĐĐ ngày 31/7/2017 về việc giải quyết đơn của ông Đỗ Viết K (*do bà Đỗ Thị B ủy quyền*), Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Mê Linh cung cấp: Về trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho anh Nguyễn Văn B1 và chị Phùng Thị Y là đúng trình tự, thủ tục quy định, nhưng không đúng với hiện trạng sử dụng đất vì trước khi tặng cho thì ông H đã chuyển nhượng cho bà B một phần diện tích từ năm 2000 nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho bà B. Việc mua bán giữa hộ ông H và bà B không thông qua UBND xã xác nhận nên UBND xã không nắm được. Hiện trạng bà B đã ở và sử dụng phần diện tích này được thể hiện trên bản đồ và sổ đỏ ngoại năm 2005. Theo đó, thửa đất số 114, tờ bản đồ số 10, diện tích 680m<sup>2</sup> (*theo bản đồ năm 1997*) đã tách thành 03 thửa, trong đó ông H sử dụng thửa đất diện tích 245,3m<sup>2</sup>; bà B sử dụng thửa đất diện tích 219m<sup>2</sup>.

Việc năm 2014 ông H tặng cho vợ chồng anh Nguyễn Văn B1 và chị Phùng Thị Y toàn bộ phần diện tích còn lại là 538m<sup>2</sup> bao gồm 02 thửa của ông H và bà B sử dụng là lỗi của ông H và anh B1 khi làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất, dẫn đến việc tranh chấp quyền sử dụng đất như hiện nay.

Tại biên bản làm việc ngày 21/11/2018, đại diện Phòng Công chứng số 9 thành phố Hà Nội và Công chứng viên - Bà Nguyễn Thị S1 trình bày: Ngày 06/3/2014, Phòng Công chứng số 9 thành phố Hà Nội và trực tiếp Công chứng viên Nguyễn Thị S1 đã tiến hành công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng

đất giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị M; bên được tặng cho là anh Nguyễn Văn B1 và chị Phùng Thị Y. Nội dung tặng cho: Thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 363002 do UBND huyện Mê Linh cấp ngày 19/5/1998 mang tên ông Nguyễn Văn H. Thửa đất số 114, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Đội 18, xã Thạch Đà, huyện Mê Linh, Vĩnh Phúc (*nay là huyện Mê Linh, Hà Nội*), diện tích: 538m<sup>2</sup> đất ở. Việc công chứng tại Phòng Công chứng được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Công chứng viên đã căn cứ vào GCNQSDĐ tại thời điểm tặng cho, chưa có đăng ký biến động, bên tặng cho và bên nhận tặng cho hoàn toàn tự nguyện và cam kết thửa đất chưa được chuyển nhượng cho ai. Nay các bên đương sự tranh chấp tại Tòa án, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật. Phòng Công chứng và Công chứng viên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt và thông báo kết quả giải quyết cho Phòng Công chứng.

## 2. Về số đo không nhất quán trong hai bản đồ năm 1997 và bản đồ năm 2006:

Căn cứ vào hồ sơ tài liệu do UBND xã Thạch Đà cung cấp thể hiện: Theo bản đồ năm 1997 và sổ mục kê thì diện tích đất của ông H được cấp GCNQSDĐ là 680m<sup>2</sup>. Còn theo bản đồ năm 2006 và sổ dã ngoại thể hiện thửa đất trên đã được tách thành 03 thửa: ông H sử dụng diện tích 245,3m<sup>2</sup>, bà B sử dụng diện tích 219m<sup>2</sup>, anh Đồng (em trai ông H) sử dụng diện tích 143,5m<sup>2</sup>. Tòa án đã có công văn yêu cầu cung cấp chứng cứ và được trả lời như sau:

Tại Văn bản số 5993/UBND-TNMT ngày 13/11/2018, UBND huyện Mê Linh cung cấp: Việc đo đạc bản đồ năm 2006 được UBND tỉnh Vĩnh Phúc đo đạc lập bản đồ địa chính được phê duyệt tại Quyết định số 2192/QĐ-CT ngày 17/7/2008. Những biến động khi xác lập bản đồ là do quá trình sử dụng đất (*lấn, chiếm, chuyển quyền hoặc sai số do đo đạc,...*).

Tại Văn bản số 239/UBND-HC ngày 12/11/2018, UBND xã Thạch Đà, huyện Mê Linh cung cấp: Việc bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2006 khác với bản đồ cấp GCNQSDĐ năm 1997 có nhiều lý do như chủ sử dụng đất lấn, chiếm, nhận chuyển nhượng, cho tặng thêm, sai số do đo đạc... Bản đồ địa chính đo đạc hiện trạng năm 2006 thể hiện đúng hiện trạng sử dụng đất của từng chủ sử dụng đất và sử dụng đúng hệ tọa độ chuẩn quốc gia.

## 3. Về đất đấu thầu của UBND xã Thạch Đà:

Tại Văn bản số 221/UBND-HC ngày 17/10/2017, UBND xã Thạch Đà, huyện Mê Linh cung cấp: Từ năm 1992 đến năm 1999, hộ ông H có thuê thầu đất của UBND xã và có nộp 02 lần tiền cho Đội trưởng sản xuất, đến năm 1998 thì

không thuê thầu nữa. Từ năm 1999 đến nay, ông H không nộp tiền thuê thầu đất. Phần diện tích nằm ngoài GCNQSDĐ của thửa đất số 114, tờ bản đồ số 10 theo bản trích đo hiện trạng thửa đất ngày 21/7/2018 hiện nay do UBND xã Thạch Đà quản lý, không có tên của hộ ông H đang thuê thầu. Bà B hiện nay chỉ tăng gia sản xuất tạm thời, không đăng ký đất đai với UBND xã.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2018/DS-ST ngày 29/11/2018, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã căn cứ Điều 26, 34, 37, 38, 147, 264, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Căn cứ Điều 400, 705, 707, 708, 709, 710, 712, 713 Bộ luật dân sự năm 1995; Căn cứ Điều 124, 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ vào điểm 2.3 mục II Nghị quyết 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị B.

Tuyên bố công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông Nguyễn Văn H và bà Đỗ Thị B có diện tích 260m<sup>2</sup>. Buộc ông H tự tạo đường thoát nước mới ra lối thoát nước chung của xóm.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 388546 mang tên ông Nguyễn Văn B1 và bà Phùng Thị Y đã được UBND huyện Mê Linh, Hà Nội cấp ngày 10/4/2014.

Bà Đỗ Thị B, ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị M, anh Nguyễn Văn B1, chị Phùng Thị Y có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 12/12/2018, chị Phạm Thị Thanh Gi là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị M, anh Nguyễn Văn B1, chị Phùng Thị Y có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị M, anh Nguyễn Văn B1 trình bày, gia đình ông H không ủy quyền cho chị Phạm Thị Thanh Gi là người đại diện theo ủy quyền tại cấp phúc thẩm. Anh B1 (là chồng chị Y) thay mặt cho chị Y trình bày tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông B và bà H vô hiệu. Xác định quan hệ pháp luật là

tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và tuyên bố giao dịch mua bán nhà ở vô hiệu theo quy định tại Điều 443, 444, 445, Điều 136 Bộ luật dân sự 1995 và Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP để giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Bác yêu cầu hủy GCNQSDD đã cấp cho anh B1, chị Y.

Ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị M anh Nguyễn Văn B1 đồng ý với quan điểm trình bày của luật sư.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có quan điểm:

*Về tố tụng:* Đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Về nội dung:* Quá trình giải quyết vụ án, ông H và bà B đều thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà B đã nộp giấy tờ mua bán cho đại diện UBND xã Thạch Đà nhưng giấy tờ bị thất lạc. Diện tích mua bán chuyển nhượng tuy không xác định cụ thể nhưng kể từ khi nhận chuyển nhượng đất của ông H, bà B vẫn sử dụng đúng như hiện trạng và theo cung cấp của UBND xã Thạch Đà thì không cho ai thuê hay đầu thầu. Do vậy, có đủ căn cứ xác định diện tích đất chuyển nhượng theo thực tế bà B đang sử dụng là 260m<sup>2</sup>. Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa vợ chồng ông H và vợ chồng anh B1 bao gồm cả phần đất đã chuyển nhượng cho bà B là không đúng (đúng trình tự thủ tục nhưng chưa đúng hiện trạng). Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và hủy GCNQSDD đã cấp cho anh B1 là phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, 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 tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

Tại phiên tòa phúc thẩm, hai bên đương sự đề nghị Tòa án tiến hành hòa giải, theo đó: bà B đồng ý trả lại nhà, đất cho ông H và ông H trả lại cho bà B số tiền 400.000.000 đồng, phía ông H chỉ đồng ý trả lại bà B số tiền 300.000.000 đồng, bà B không đồng ý. Các đương sự không tiến hành hòa giải được và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử, thấy:

[1] Về thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, tài sản trên đất và yêu cầu hủy GCNQSDĐ. Căn cứ khoản 4 Điều 34, Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội

giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa hôm nay, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày và cho rằng quan hệ pháp luật giải quyết là “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở” là không có căn cứ và không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Xem xét về nội dung vụ án, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Xem xét về việc chuyển nhượng đất giữa ông H và bà B, thấy:

Tại Tòa án cấp sơ thẩm ông H và đại diện theo ủy quyền của ông H đều trình bày, năm 2000 ông H có chuyển nhượng cho bà B một phần diện tích đất. Căn cứ vào lời trình bày của các bên đương sự, Hội đồng xét xử thấy có căn cứ khẳng định, có việc chuyển nhượng đất giữa bên ông H và bà B, ông H đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng và bà B đã quản lý và sử dụng diện tích đất ông H chuyển nhượng từ đó cho đến hiện nay. Như vậy, giao dịch giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc.

Tuy nhiên, theo các tài liệu có trong hồ sơ chỉ thể hiện, việc mua bán được lập thành văn bản, không có xác nhận của cấp có thẩm quyền. Nguyên đơn cho rằng, giấy tờ mua bán đất đã đưa cho ông Lê Văn B2 (*cán bộ địa chính xã Thạch Đà giai đoạn năm 1994 - 2002*) để làm thủ tục sang tên cấp GCNQSDĐ. Lời khai trên của nguyên đơn phù hợp với lời trình bày của ông B2 (*xác nhận có cầm giấy tờ này của bà B để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ nhưng chưa làm được vì năm 2001 ở trụ sở UBND xã xảy ra tranh chấp nên hồ sơ bị thất lạc, đến năm 2002 thì ông B2 không còn làm việc tại xã nữa và bàn giao lại cho người khác nên ông không nắm được sự việc*). Do đó, việc xác định diện tích đất ông H chuyển nhượng cho bà B chỉ căn cứ vào lời khai và hiện trạng sử dụng đất của các bên đương sự. Hội đồng xét xử thấy, căn cứ vào điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục II Nghị quyết 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 gia đình thì việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông H và bà B tuy không lập thành hợp đồng và không có xác nhận của công chứng hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền nhưng hợp đồng này không bị coi là vô hiệu bởi: Trên thực tế, sau khi các bên thực hiện việc chuyển nhượng thì bà B đã thanh toán hết tiền cho ông H và sinh sống trên thửa đất này từ lúc nhận chuyển nhượng của ông H cho đến nay. Trong quá trình sinh sống, quản lý, sử dụng thửa đất trên bà B đã trồng cây ăn quả, xây dựng công trình trên đất, ông H không có ý kiến phản đối và cũng

không bị UBND xã xem xét, xử lý. Do đó, bà B yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà B và ông H là có căn cứ pháp luật.

[2.2] Xem xét diện tích đất chuyển nhượng giữa bà B với ông H, Hội đồng xét xử thấy:

Căn cứ vào hồ sơ quản lý đất đai của UBND xã Thạch Đà như: Bản đồ năm 1997 và sổ mục kê kèm theo, thể hiện thửa đất thổ cư của ông H ban đầu có diện tích 680m<sup>2</sup>. Theo đăng ký biến động thay đổi sau khi cấp GCNQSDĐ tại GCNQSDĐ số K 363002 ngày 19/5/1998 do UBND huyện Mê Linh cấp cho ông H thể hiện: Ngày 24/02/2006, ông H chuyển nhượng cho em trai Nguyễn Minh Đồng diện tích 142m<sup>2</sup> đất. Do đó, xác định diện tích đất còn lại của ông H là 538m<sup>2</sup>. Phần ngõ đi từ ngoài đường vào phần đất của bà B không thể hiện diện tích. Theo Biên bản đo vẽ hiện trạng do Tòa án cấp sơ thẩm đo vẽ thể hiện diện tích ngõ đi là 36,4m<sup>2</sup>.

Theo Bản đồ năm 2006 và sổ dã ngoại kèm theo thể hiện, phần đất của ông H được tách thành 03 thửa gồm: ông Nguyễn Văn H sử dụng thửa số 63, tờ bản đồ 37, diện tích 245,3m<sup>2</sup>; ông Nguyễn Minh Đồng (*có tài liệu ghi là Nguyễn Văn Đồng*) sử dụng thửa 62, tờ bản đồ 37, diện tích 145,3m<sup>2</sup>; bà Đỗ Thị B sử dụng thửa số 78, tờ bản đồ 37, diện tích 219m<sup>2</sup> (*theo sơ đồ hiện trạng do Tòa án đo vẽ thì diện tích đất bà B hiện nay đang quản lý sử dụng 260m<sup>2</sup>*).

Theo Công văn số 221/UBND-HC ngày 17/10/2018 (*BL 117*), Công văn số 239/UBND-HC ngày 12/11/2018 (*BL 124*) của UBND xã Thạch Đà và Công văn số 5993/UBND-TNMT ngày 13/11/2018 của UBND huyện Mê Linh (*BL 122*) trả lời liên quan đến phần diện tích đất thừa nằm ngoài GCNQSDĐ của ông H đối với thửa đất số 114, tờ bản đồ số 10 thì phần diện tích đất trên (*đất thừa*) do UBND xã quản lý, trước kia ông H có thuê thầu, tuy nhiên đến năm 1998 không thuê thầu nữa... Diện tích đất này bà B chỉ tăng gia, sản xuất tạm thời, không đăng ký đất đai với UBND xã; Bản đồ địa chính đo đạc hiện trạng năm 2006 thể hiện đúng hiện trạng sử dụng đất của từng chủ sử dụng đất và sử dụng đúng hệ tọa độ chuẩn quốc gia. Đối với những biến động khi xác lập bản đồ (*năm 2006*) là do quá trình sử dụng đất (*lấn chiếm, chuyển quyền hoặc sai số do đo đạc...*). Bản đồ phản ánh hiện trạng qua các thời kỳ đo đạc và việc đo đạc được UBND tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt tại Quyết định số 2129/QĐ-CT ngày 17/7/2008.

Căn cứ vào lời trình bày của các bên đương sự và hiện trạng thửa đất thể hiện, khi mua bán thì phần đất bà B hiện nay đang quản lý, sử dụng đã được phía ông H ngăn cách thành khuôn viên có tường bao cao 1,5m với phần đất ông H

đang quản lý sử dụng, hai bên giáp ranh thửa đất là hàng xóm đã được ngăn cách thành khuôn viên (*không ai tranh chấp gì về mốc giới*), phía sau giáp đất bãi thuộc UBND xã Thạch Đà quản lý, phía trước đất nhà bà B, ông H đã xây nhà, sát cạnh nhà ông H có một lối đi vào thửa đất của bà B có chiều rộng khoảng 2m, diện tích ngõ đi theo hiện trạng là 36,4m<sup>2</sup>. Căn cứ vào hiện trạng khi đo đạc, diện tích đất hiện nay bà B đang quản lý và sử dụng là 260m<sup>2</sup>. Phần diện tích đất này bà B đã quản lý và sử dụng kể từ khi mua bán và được ông H xây tường ngăn cao 1,5m, hai bên hàng xóm giáp ranh đã được ngăn cách thành khuôn viên riêng và không ai tranh chấp về mốc giới.

Theo cung cấp của UBND xã Thạch Đà thì phần đất phía sau thuộc quyền quản lý của UBND xã, xã không cho ai đấu thầu, từ năm 1999 ông H cũng không còn đấu thầu... Ông H cho rằng ông chỉ bán một phần đất và vẫn để lối đi ra phần đất ông đấu thầu của UBND xã. Hội đồng xét xử thấy, lời trình bày trên của ông H là không có căn cứ chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm, căn cứ vào khoản 5 Điều 98 Luật đất đai năm 2003 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án để xác định phần diện tích thực tế bà B đang quản lý là phần diện tích đất ông H đã chuyển nhượng cho bà B có diện tích 260m<sup>2</sup> là có cơ sở chấp nhận. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào điểm 2.3 Mục II Nghị quyết số 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn (như đã phân tích ở trên) để xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà B tuy không có xác nhận của công chứng hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền nhưng không bị coi là hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Về yêu cầu của nguyên đơn đề nghị bị đơn tháo dỡ đường ống thoát nước, Hội đồng xét xử thấy: Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H trình bày gia đình ông có làm đường ống thoát nước vệ sinh bằng nhựa có đường kính khoảng 90-100mm chạy ngầm dưới đất khoảng 30-40cm từ nhà ông ra phía ao, đi qua phần đất lối đi vào đất nhà bà B, đường ống này có từ trước khi bán đất cho bà B. Phía bà B trình bày, đường ống thoát nước này ông H đặt nhờ sau khi bán đất cho bà, nay bà không đồng ý cho ông H đặt ống thoát nước nữa. Hội đồng xét xử thấy, đường ống thoát nước ông H đặt trên phần đất của bà B và bà B không đồng ý cho ông H đặt đường ống đi nhờ qua đất nhà bà. Ông H cũng thừa nhận việc thoát nước có thể chạy qua đất nhà bà B hoặc qua cống chung trước cửa nhà ông H. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H tự tạo đường thoát nước ra lối thoát nước chung của xóm là có căn cứ.

[2.4] Về việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H với anh B1, chị Y, Hội đồng xét xử thấy:

Ngày 06/3/2014, ông H làm thủ tục tặng cho thửa đất trên cho con là Nguyễn Văn B1 và Phùng Thị Y (*bao gồm cả diện tích đất ông H đã chuyển nhượng cho bà B*). Ngày 10/4/2014, anh B1, chị Y đã được UBND huyện Mê Linh cấp GCNQSDĐ. Theo trình bày của UBND xã Thạch Đà và hồ sơ địa chính do UBND xã quản lý thấy, UBND huyện chỉ căn cứ vào GCNQSDĐ của ông H đã được cấp (*sau khi trừ đi 142m<sup>2</sup> ông H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh Đồng*) và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có công chứng, để xác định phần diện tích đất còn lại là 538m<sup>2</sup> và cấp GCNQSDĐ cho anh B1, chị Y mà không kiểm tra thực tế hiện trạng sử dụng đất là chưa đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm hủy một phần GCNQSDĐ của anh B1, chị Y để cấp lại phần diện tích đất cho bà B đang quản lý, sử dụng là có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan mà cần chấp nhận quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Kháng cáo của đương sự (do chị Phạm Thanh Gi đại diện theo ủy quyền kháng cáo) không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Các quyết định của bản án sơ thẩm

Vì các lẽ trên,

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị M, anh Nguyễn Văn B1, chị Phùng Thị Y (do chị Phạm Thị Thanh Gi đại diện theo ủy quyền kháng cáo); giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 90/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

[2] Về án phí: Ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị M, anh Nguyễn Văn B1, chị Phùng Thị Y phải chịu 300.000đ đồng án phí dân sự phúc thẩm (được trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do chị Phạm Thị Thanh Gi đã nộp tại biên lai thu tiền số AA/2017/0006178 ngày 25/12/2018 của Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội. Xác nhận đương sự đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm).

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

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

**Nơi nhận:**

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND TP Hà Nội;
- VKSND TP Hà Nội;
- Cục THADS TP Hà Nội;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HCTP, HSVA.

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

**Mai Anh Tài**