

Bản án số: **73/2022/DS-ST**

Ngày: 29-9-2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền  
sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền  
sử dụng đất và hủy GCN quyền sử dụng đất*”

**NHA DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÀ ĐÀ THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Trường

Các Hội thẩm nhà đA: 1. Ông Nguyễn Hồ Phong

2. Bà Vũ Thị Cự

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Tạ Thị Thịnh – Thẩm tra viên Tòa án huyện Thạch Thất (*Thư ký biệt phái của Tòa án nhà đA thành phố Hà Nội*).

**-Đại diện Viện kiểm sát nhà đA thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:** Ông Triệu Tiến Dũng - Kiểm sát viên trung cấp.

Trong ngày 29 tháng 8 và ngày 29 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhà đA huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội tiến hành xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 27/2020/TLST-DS ngày 27-02-2020 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2022/QĐXXST-DS ngày 31-05-2022 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

1.1. Ông **Nguyễn Văn Th**, sinh năm 1969

1.2. Bà **Lương Thị B**, sinh năm 1970 (*vợ của ông Th*), có mặt.

Cùng địa chỉ cư trú: Thôn 9 (nay là thôn 4), xã C N, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

**- Người đại diện theo ủy quyền của ông Th, bà B:** Ông **Dương Lê Ước A** và ông **Nguyễn Văn H**; Địa chỉ liên hệ: Phòng 804, Tòa nhà A10-CT2 KĐT Nam Trung Yên, đường Nguyễn Chánh, phường Yên Hòa, Cầu Giấy, thành phố Hà Nội (*Theo Hợp đồng ủy quyền số 839/2022/HĐUQ ngày 07-02-2022*); có mặt ông Nguyễn Văn Hải.

**2. Bị đơn:**

2.1. Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1959, vắng mặt.

2.2. Bà **Đỗ Thị Th**, sinh năm 1958 (*vợ của ông T*), vắng mặt.

Cùng địa chỉ cư trú: Thôn 9 (nay là thôn 4), xã C N, huyện Thạch Thất, Hà Nội.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T, bà Th:** Luật sư **Đặng Văn Cường** – Văn phòng Luật sư Chính Pháp, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội, có mặt.

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

3.1. Anh **Nguyễn Văn A**, sinh năm 1982; Địa chỉ cư trú: Thôn 9 (nay là thôn 4), xã C N, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, có mặt.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:** Luật sư **Đặng Văn C** – Văn phòng Luật sư Chính Pháp, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội, có mặt.

3.2. Anh **Nguyễn Thanh T**, sinh năm 1992; Địa chỉ cư trú: Thôn 9 (nay là thôn 4), xã C N, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, vắng mặt.

3.3. Ông **Đỗ Hữu L**, sinh năm 1975; Địa chỉ cư trú: Thôn 9 (nay là thôn 4), xã C N, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4. Ủy ban nhân dân huyện **Thạch Thất**; Địa chỉ: Thị trấn Liên Quan, huyện Thạch Thất, Hà Nội. **Người đại diện theo pháp luật:** Chủ tịch UBND huyện Thạch Thất. **Người đại diện theo ủy quyền:** Ông **Nguyễn Tuấn Ch** (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.5. Sở Tài nguyên và môi trường thành phố **Hà Nội**; Địa chỉ: Số 18 Huỳnh Thúc Kháng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. **Người đại diện theo pháp luật:** Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội. **Người đại diện theo ủy quyền:** Ông **Đỗ Minh Đà** – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội huyện Thạch Thất (có đơn xin xét xử vắng mặt).

**4. Người làm chứng:**

4.1. Ông **Nguyễn Văn Ch**, sinh năm 1958; Địa chỉ cư trú: Thôn 4, xã C N, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, vắng mặt.

4.2. Ông **Nguyễn Văn Ch**, sinh năm 1962; Địa chỉ cư trú: Thôn 4, xã C N, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**1. Trong đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện và tại các bản khai, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Th, bà Lương Thị B và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất ý kiến trình bày:**

Ngày 17-02-2001, ông Nguyễn Văn Th có nhận chuyển nhượng của hộ ông Nguyễn Văn T một phần đất thổ cư diện tích 183m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 280, tờ bản đồ số 5 (diện tích cả thửa là 498 m<sup>2</sup>) tại địa chỉ thôn 9, xã Canh Nậu, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội; giá trị chuyển nhượng là 32.000.000 đồng. Hai bên có lập và ký kết “Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu và sử dụng đất ở ngày 17-02-2001”, hình thức là giấy viết tay, về nội dung thì ngoài thỏa thuận chuyển nhượng phần đất ở 183m<sup>2</sup>, còn thể hiện rõ về ranh giới, ngõ đi chung và vẽ sơ đồ minh họa trên giấy chuyển nhượng. Do tại thời điểm chuyển nhượng hộ ông Nguyễn Văn T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên không thực hiện được các thủ tục công chứng, chứng thực và tách thửa sang tên theo quy định; tuy nhiên thỏa thuận

chuyển nhượng có sự chứng kiến và xác nhận của những người làm chứng là ông Nguyễn Văn Ch, ông Nguyễn Văn Tịch (hiện đã chết), ông Nguyễn Văn Ch (*người trực tiếp viết giấy chuyển nhượng*). Bên nhận chuyển nhượng là ông Th đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho gia đình ông T, đã nhận bàn giao phần đất 183m<sup>2</sup>, xây tường ngăn ranh giới với phần đất còn lại của hộ ông T và sử dụng ngõ đi chung theo thỏa thuận từ năm 2001. Đến năm 2019, vợ chồng ông Th, bà B làm nhà ở trên đất nhận chuyển nhượng thì phát sinh tranh chấp do bị gia đình ông T ngăn cản (*xây dựng công trình chặn phần đất ngõ đi chung*) không cho vợ chồng ông Th sử dụng ngõ đi chung để vào thửa đất dẫn đến tranh chấp. Nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

(1) Yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng đất xác lập giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Th với bên chuyển nhượng là hộ ông Nguyễn Văn T theo “*Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu và sử dụng đất ở ngày 17-02-2001*”. Đề nghị được xác nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Thắng, bà Lương Thị Bảy đối với phần diện tích đất nhận chuyển nhượng 183m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 280, tờ bản đồ số 5, diện tích 498 m<sup>2</sup> tại địa chỉ thôn 9, xã Canh Nậu, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội và quyền sử dụng ngõ đi chung theo thỏa thuận chuyển nhượng ngày 17-02-2001.

(2) Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 286527 ngày 30-9-2004 của UBND huyện Thạch Thất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T là chủ sử dụng Thửa đất số 280, diện tích 498m<sup>2</sup> đất ở nông thôn tại địa chỉ thôn 9, xã C N, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội. Lý do yêu cầu hủy: Giấy chứng nhận này được cấp cả phần đất đã chuyển nhượng, ngõ đi chung cho hộ ông Nguyễn Văn T là trái pháp luật.

(3) Yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13-5-2016 được xác lập giữa bên tặng cho là hộ ông Nguyễn Văn T với bên nhận tặng cho là anh Nguyễn Văn A (con ông T, bà Th) đối với Thửa đất số 280, diện tích 498m<sup>2</sup>. (*Hợp đồng tặng cho ngày 13-5-2016 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Quốc DA và đăng ký biến động sang tên cho anh Nguyễn Văn A tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện Thạch Thất ngày 16-5-2016*). Lý do yêu cầu hủy: Hộ ông Nguyễn Văn A tặng cho cả phần đất 183m<sup>2</sup> và phần ngõ đi chung theo “*Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu và sử dụng đất ở ngày 17-02-2001*” nên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13-5-2016 là giao dịch trái pháp luật.

(4) Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD876659 ngày 19/05/2016 của Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội đã cấp cho anh Nguyễn Văn A là chủ sử dụng Thửa đất số 280, diện tích 498m<sup>2</sup> đất ở nông thôn tại địa chỉ thôn 9, xã C N, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội. Lý do yêu cầu hủy: Giấy chứng nhận này được cấp theo

giao dịch chuyển quyền sử dụng đất trái pháp luật là Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13-5-2016.

Theo đơn khởi kiện lần đầu ngày 22-6-2019, nguyên đơn còn có yêu cầu: Hủy bỏ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1455/2016/HĐTC ký kết ngày 30-9-2016 giữa NgA hàng NNPTNT Việt Nam – Chi nhánh huyện Thạch Thất với anh Nguyễn Văn A. Tại đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 29-05-2020 thì Nguyên đơn không đề nghị giải quyết yêu cầu này nữa với lý do NgA hàng NNPTNT Việt Nam – Chi nhánh huyện Thạch Thất có văn bản xác nhận hộ anh Nguyễn Văn A đã trả nợ tín dụng xong, NgA hàng đã giải chấp, trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 280, diện tích 498m<sup>2</sup> tại địa chỉ thôn 9, xã C N, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

**2. Bị đơn – Ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị Th và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn thống nhất ý kiến trình bày:**

Thửa đất số 280, tờ bản đồ số 05, diện tích 498m<sup>2</sup> đất ở nông thôn tại địa chỉ thôn 9, xã C N, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội có nguồn gốc của ông cha để lại cho gia đình vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị Th từ năm 1984. Đến năm 2003, hộ gia đình ông Nguyễn Văn T đã làm thủ tục được UBND huyện Thạch Thất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S286527 đối với Thửa đất trên. Việc sử dụng đất của hộ gia đình ông T, bà Th là công khai, ngay T, liên tục và đóng thuế đầy đủ với nhà nước. Năm 2016, vợ chồng ông T, bà Th làm thủ tục tặng cho con trai là Nguyễn Văn A toàn bộ diện tích thửa đất số 280 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13-5-2016 được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 876659 ngày 19-05-2016 cho anh Nguyễn Văn A đứng tên chủ sử dụng đối với thửa đất số 280, tờ bản đồ số 5, diện tích 498m<sup>2</sup>. Ông T, bà Th khẳng định không chuyển nhượng hay tặng cho một phần hoặc toàn bộ thửa đất 280 cho bất kỳ ai cũng như chưa bao giờ làm văn bản tặng cho, chuyển nhượng cho người khác.

Đối với “*Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu và sử dụng đất ở ngày 17-02-2001*” do phía nguyên đơn cung cấp thì các bị đơn là ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị Th không thừa nhận chữ ký của mình trên văn bản. Đồng thời đề nghị làm rõ giá trị pháp lý của giấy chuyển nhượng này.

Về việc gia đình ông Th, bà B đang quản lý sử dụng phần diện tích 183m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa 280 thì các Bị đơn trình bày: Năm 2020, gia đình ông Th, bà B có T chiếm giữ một phần đất thuộc thửa 280 của gia đình ông T, bà Th để làm nhà tạm, đến năm 2018 tiếp tục làm nhà lợp tôn trên phần đất này dẫn đến tranh chấp. Gia đình ông T đã báo cáo với chính quyền địa phương về hành vi xây dựng trái phép của ông Th, bà B. Do đó ông T, bà Th không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, cụ thể như sau:

(1) Đề nghị Tòa án không công nhận hiệu lực pháp luật của giấy chuyển nhượng đất ngày 17-02-2001.

(2) Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13-05-2016.

(3) Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội đã cấp cho anh Nguyễn Văn A.

### ***3. Ý kiến trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.***

***3.1. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Anh Nguyễn Văn A (con ông T, bà Th) trình bày ý kiến:*** Anh Nguyễn Văn A thống nhất toàn bộ với ý kiến trình bày của ông T, bà Th đồng thời khẳng định không có việc chuyển nhượng đất giữa ông T, bà Th với vợ chồng ông Th, bà B. Đối với Giấy chuyển nhượng ngày 17-02-2001 là không có giá trị pháp lý do ông T, bà Th không thực hiện bất kỳ thủ tục chuyển nhượng đất nào cho ông Th, bà B. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn trong vụ án và giải quyết theo yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như sau:

(1) Hủy hợp đồng chuyển nhượng xác lập theo giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-2-2001 giữa ông Nguyễn Văn Th và ông Nguyễn Văn T.

(2) Công nhận hiệu lực của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/5/2016 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị Th với anh Nguyễn Văn A, đối tượng tặng cho là thửa đất số 280, tờ bản đồ số 05 diện tích 498 m<sup>2</sup> ở thôn 9, xã C N, huyện Thạch Thất.

(3) Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn A đối với toàn bộ thửa đất số 280, tờ bản đồ số 05 diện tích 498 m<sup>2</sup> ở thôn 9, xã C N, huyện Thạch Thất.

(4) Buộc gia đình ông Nguyễn Văn Th, bà Lương Thị B phải tháo dỡ nhà lợp tôn trên phần đất 186 m<sup>2</sup> để trả lại nguyên trạng toàn bộ Thửa đất 280 cho anh Nguyễn Văn A quản lý sử dụng theo quy định của pháp luật. Trường hợp ông Th, bà B không tháo dỡ thì giao cho anh A sở hữu và thanh toán giá trị tài sản cho ông Th, bà B.

***3.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Anh Nguyễn Thanh Tuyền (con ông T, bà Th):*** Không tham gia tố tụng và không có ý kiến trình bày.

***3.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội do người đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ Minh Đà (Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội huyện Thạch Thất) có ý kiến trình bày:*** Thửa đất 280, tờ bản đồ số 5, diện tích 498m<sup>2</sup>, tại xã C N, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội đã được UBND huyện Thạch Thất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số phát hành S 286527, cấp ngày 30-9-2004 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T. Năm 2016, hộ gia đình ông Nguyễn Văn T đã làm thủ tục tặng cho con trai là Nguyễn Văn A quyền sử dụng thửa đất số 280 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13-5-2016 được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 876659 ngày 19-05-2016 đứng tên anh Nguyễn Văn A. Ngày 30-9-2016, anh Nguyễn Văn A làm thủ tục thế chấp quyền sử dụng thửa đất 280 với NgA hàng Nông nghiệp và PTNT huyện Thạch Thất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 30-9-2016, đến nay anh A chưa đến Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thạch Thất để làm thủ tục đăng ký xóa thế chấp quyền sử dụng thửa đất 280 nêu trên. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đối với các yêu cầu của Nguyên đơn.

**3.4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - UBND huyện Thạch Thất:**  
Không có ý kiến trình bày.

**4. Ý kiến trình bày của các đương sự tại phiên tòa:**

**4.1. Ý kiến thống nhất của các đương sự:** Không có nội dung nào thống nhất.

**4.2. Ý kiến không thống nhất:**

- **Ý kiến của Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền:** Nguyên đơn và người đại diện do Nguyên đơn ủy quyền vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày và các yêu cầu khởi kiện, đồng thời đưa ra các luận cứ để bảo vệ quan điểm như sau: Hợp đồng chuyển nhượng xác lập theo giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-02-2001 được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện theo đúng ý chí của các bên, việc không thực hiện công chứng, chứng thực là do thửa đất chuyển nhượng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên thực tế thì Hợp đồng chuyển nhượng này đã được thực hiện việc nhận tiền, giao đất cho bên nhận chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng nhận mốc giới và xây tường ngăn từ năm 2001 (*được người được thuê xây tường bao làm chứng xác nhận*), đến năm 2019 vợ chồng ông Th đã làm nhà ở trên đất, hai bên còn đo đạc để xác định lại ranh giới đất chuyển nhượng. Tranh chấp phát sinh bởi lý do gia đình ông T ngăn cản không cho gia đình ông Th sử dụng lối đi chung nên làm đơn khởi kiện chứ không phải lý do vì vợ chồng ông Th tự ý đến chiếm đất làm nhà như ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn (*Giả thiết nếu vợ chồng ông Th tự ý chiếm 183m<sup>2</sup> đất của gia đình ông T, anh A để làm nhà ở từ năm 2019 thì bên có đất bị chiếm chắc chắn sẽ phản ứng tức khắc và khởi kiện ngay chứ không chờ đợi để bên bị coi là đi chiếm khởi kiện như hiện nay*). Đề nghị Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dA sự năm 2015 công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng đất xác lập theo giấy chuyển nhượng ngày 17-02-2001. Từ việc công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 17-02-2001 thì vợ chồng ông Th có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích nhận chuyển nhượng theo mốc giới thực tế đang sử dụng là 186m<sup>2</sup>, gia đình ông T và anh A phải tháo dỡ công trình và chấm

dứt ngăn cản việc sử dụng ngõ đi chung theo thỏa thuận chuyển nhượng. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Thạch Thất cấp cho hộ gia đình ông T là không đúng diện tích, ranh giới sử dụng hợp pháp nên đề nghị hủy bỏ. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13-5-2016 xác lập giữa hộ ông T cho anh A là trái pháp luật do tặng cho cả phần đất đã chuyển nhượng nên bị vô hiệu. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên – Môi trường thành phố Hà Nội cấp cho anh A trên cơ sở Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên phải hủy bỏ để các bên làm lại thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**- Ý kiến của bị đơn:** Bị đơn và Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn giữ nguyên ý kiến trình bày, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giải quyết theo các yêu cầu của bị đơn, đồng thời đưa ra các luận cứ để bảo vệ quan điểm như sau: Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-02-2001 bị vô hiệu do trái pháp luật bởi vi phạm các điều kiện có hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng đất như: Về hình thức chỉ là giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực; Thừa đất là đối tượng chuyển nhượng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện chuyển nhượng; Chủ thể chuyển nhượng chỉ có vợ chồng ông T, bà Th ký là không đúng bởi chủ sử dụng thừa đất là hộ gia đình ông T (ngoài vợ chồng ông T còn có các con là anh A, anh Tuyên không được tham gia ký kết). Ngoài giấy chuyển nhượng ra thì các bên không có văn bản giao tiền, nhận đất nên việc sử dụng đất và làm nhà tạm trên đất của vợ chồng ông Th được coi là tự ý lấn chiếm từ năm 2019 đến nay... Đề nghị Tòa án căn cứ các quy định của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004; Luật đất đai; Bộ luật dân sự để tuyên bố giấy chuyển nhượng ngày 17-2-2001 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật; ngoài ra giấy chuyển nhượng này còn có dấu hiệu vô hiệu do giải tạo che dấu giao dịch vay tiền giữa các bên. Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Thạch Thất cấp cho hộ ông T là đúng pháp luật và được thay thế bằng giấy chứng nhận do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hà Nội cấp cho anh A nên không có căn cứ để hủy; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập ngày 13-5-2016 giữa hộ ông T và anh A và Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hà Nội cấp cho anh A là đúng pháp luật nên có hiệu lực pháp luật.

Phía bị đơn đề nghị giải quyết hậu quả của Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-02-2001 bị vô hiệu theo hướng vợ chồng ông T phải tháo dỡ tài sản để trả đất cho chủ sử dụng là anh A hoặc anh A sẽ thanh toán giá trị tài sản trên đất cho vợ chồng ông Th, bà B. Bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả vô hiệu của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập ngày 13-5-2016.

**- Ý kiến của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Anh Nguyễn Văn A và Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho anh A có quan điểm giữ nguyên ý kiến trình bày, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giải quyết theo các yêu

cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; thống nhất toàn bộ với các luận cứ mà Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn tại phiên tòa. Anh Nguyễn Văn A nhất trí đề nghị giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu theo hướng vợ chồng ông T phải tháo dỡ tài sản để trả đất cho chủ sử dụng là anh Nguyễn Văn A hoặc anh A sẽ thanh toán giá trị tài sản trên đất cho vợ chồng ông Th, bà B để sở hữu các tài sản này. Anh Nguyễn Văn A và luật sư bảo vệ quyền lợi thống nhất quan điểm không yêu cầu giải quyết hậu quả vô hiệu của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập ngày 13-5-2016.

**5. Đại diện Viện kiểm sát nhA dA thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến tại phiên tòa:**

**5.1. Về tố tụng:** Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dA sự.

**5.2. Về việc giải quyết vụ án:**

- Đề nghị Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng xác lập theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-02-2001. Xác nhận cho bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Th quyền sử dụng đất hợp pháp và quyền sử dụng ngõ đi chung theo thỏa thuận chuyển nhượng ngày 17-02-2001.

- Đề nghị tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập ngày 13-5-2016 bị vô hiệu do trái pháp luật. Do các bên trong quan hệ tặng cho không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng tặng cho vô hiệu nên không xem xét giải quyết hậu quả vô hiệu Hợp đồng tặng cho trong vụ án này.

- Yêu cầu các bên phải thực hiện thủ tục tách thửa và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Bản án.

- Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên hoàn trả tiền tạm ứng án phí, miễn tiền án phí sơ thẩm cho bị đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

#### **Nhận định về tố tụng:**

[1] Về quan hệ tranh chấp: Theo các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (*tại đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 29-05-2020*) cùng với các yêu cầu của bị đơn thì quan hệ pháp luật dA sự được xác định trong vụ án là: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Tòa án nhA dA thành phố Hà Nội thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và các Điều 34, Điều 37, Điều 39 Bộ luật tố tụng dA sự.

[2] Tại phiên tòa các đương sự là ông Nguyễn Văn T đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng mà không có người đại



diện tham gia phiên tòa; bà Đỗ Thị Th, anh Nguyễn Thanh Tuyền có mặt tại phiên tòa ngày 29-8-2022 (*phiên tòa được quyết định tạm ngừng*), không có mặt theo thông báo mở lại phiên tòa vào ngày 29-9-2022 nhưng không có lý do chính đáng mà không có người đại diện tham gia phiên tòa; đại diện UBND huyện Thạch Thất, Sở Tài nguyên – Môi trường thành phố Hà Nội và ông Đỗ Hữu Lương có đơn có xin xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn A: Tại phiên công khai kiểm tra chứng cứ và hòa giải, anh Nguyễn Văn A có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết theo 04 yêu cầu: (1) *Hủy giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-02-2001 giữa ông Nguyễn Văn Th và ông Nguyễn Văn T* (2) *Công nhận hiệu lực của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13-05-2016* (3) *Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho anh Nguyễn Văn A đối với toàn bộ thửa đất số 280, tờ bản đồ số 05 diện tích 498 m<sup>2</sup> ở thôn 9, xã C N, huyện Thạch Thất* (4) *Buộc gia đình ông Th, bà B phải tháo dỡ nhà lợp tôn trên phần đất 186 m<sup>2</sup> để trả lại nguyên trạng thửa đất 280 cho anh A hoặc giao cho anh A sở hữu tài sản này và thanh toán giá trị tài sản cho ông Th, bà B*. Tòa xác định yêu cầu (1) và (2) của anh Nguyễn Văn A là các yêu cầu trùng với yêu cầu của phía bị đơn nên không phải là yêu cầu độc lập. Đối với yêu cầu (3) và (4) của anh Nguyễn Văn A là yêu cầu độc lập nhưng anh Nguyễn Văn A không thực hiện thủ tục nộp tạm ứng án phí theo Thông báo của Tòa án đối với yêu cầu độc lập nên Tòa án không thụ lý, giải quyết yêu cầu độc lập này của anh Nguyễn Văn A.

[4] Theo đơn khởi kiện lần đầu ngày 22-6-2019, **nguyên đơn còn đưa ra yêu cầu: Hủy bỏ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1455/2016/HĐTC ký kết ngày 30-9-2016 giữa NgA hàng NNPTNT Việt Nam – Chi nhánh huyện Thạch Thất với anh Nguyễn Văn A**. Sau khi thụ lý vụ án thì Nguyên đơn thay đổi, bổ sung theo hướng **không đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu này nữa** với lý do NgA hàng NNPTNT Việt Nam – Chi nhánh huyện Thạch Thất có văn bản xác nhận anh Nguyễn Văn A đã trả nợ tín dụng xong và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn A để làm thủ tục giải chấp đối với Thửa đất số 280, diện tích 498m<sup>2</sup> tại địa chỉ thôn 9, xã C N, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội. Tòa coi đây là việc **Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện nên đình chỉ xét xử** đối yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[5] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đại diện UBND huyện Thạch Thất, đại diện Sở Tài nguyên – Môi trường thành phố Hà Nội có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa; anh Nguyễn Thanh Tuyền đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách

quan. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự.

**Nhận định về nội dung:** Trên cơ sở kết quả thu thập chứng cứ, có căn cứ xác định về nội dung vụ án như sau:

[6] Theo kết quả tra cứu hồ sơ địa chính và kê khai của chủ sử dụng đất thì Thửa đất 280, tờ bản đồ số 5, diện tích 498m<sup>2</sup>, địa chỉ tại thôn 9 (nay là thôn 4), xã C N, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội có **nguồn gốc là đất ở nông thôn của vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị Th được thừa hưởng từ đời ông, cha để lại.** Do đó, xác định **vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị Th là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất** cho đến thời điểm được UBND huyện Thạch Thất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 286527 ngày 30-9-2004 cho **hộ ông Nguyễn Văn T.**

[7] Quá trình sử dụng đất đến năm 2004, ông T thực hiện thủ tục kê khai, được UBND huyện Thạch Thất cấp **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S286527 ngày 30-9-2004 cho chủ sử dụng là hộ ông Nguyễn Văn T.** Vợ chồng ông T, bà Th có 03 người con là anh Nguyễn Văn A, anh Nguyễn Thanh Tuyền và chị Nguyễn Thị Thanh. Do chị Thanh đi lấy chồng và cư trú ở Lạng Sơn từ năm 2008, nên cùng sử dụng đất với vợ chồng ông T, bà Th có các con là anh Nguyễn Văn A, anh Nguyễn Thanh Tuyền. Theo kê khai của gia đình ông Nguyễn Văn T và các hồ sơ tài liệu liên quan như giấy xác nhận nhA khẩu ngày 13-05-2016, hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất năm 2016, giấy chuyển nhượng đất ngày 07-02-2019 (chuyển nhượng phần đất 17,5m<sup>2</sup> cho ông Đỗ Hữu Lương), có đủ căn cứ xác định **hộ gia đình ông Nguyễn Văn T (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S286527 ngày 30-9-2004) có 04 người có quyền sử dụng đất gồm: Vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị Th và 02 con là anh Nguyễn Văn A, anh Nguyễn Thanh Tuyền.**

[8] Xét về quan hệ tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-02-2001:

[8.1] Nguyên đơn cung cấp chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là bản gốc “*Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu và sử dụng đất*” thể hiện nội dung: Ngày 17-02-2001, ông Nguyễn Văn Th thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần đất thổ cư có diện tích 183m<sup>2</sup>, giá trị chuyển nhượng là 32.000.000 đồng với bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn T. Hai bên có lập “*Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu và sử dụng đất ở*” ngày 17-02-2001 dưới hình thức giấy viết tay, có vẽ sơ đồ về phần đất chuyển nhượng 183m<sup>2</sup> và xác định về ranh giới, ngõ đi chung. Giấy chuyển nhượng đất ngày 17-02-2001 có chữ ký của các bên và xác nhận của những người làm chứng là ông Nguyễn Văn Ch, ông Nguyễn Văn Tịch, ông Nguyễn Văn Ch. Thỏa thuận theo “*Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu và sử dụng đất*” ngày 17-02-2002 được **ông Nguyễn Văn T xác nhận (bản khai ngày 02-7-2020) và những người làm chứng**

**xác nhận** là ông Nguyễn Văn Ch (người trực tiếp viết giấy chuyển nhượng - theo bản khai ngày 26-01-2021), ông Nguyễn Văn Ch (bản khai ngày 26-01-2021).

[8.2] Thỏa thuận chuyển nhượng đất theo “*Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu và sử dụng đất ở*” ngày 17-02-2001 đã được các bên thực hiện trên thực tế như: Bên chuyển nhượng đã nhận số tiền 32.000.000 đồng, bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Th đã nhận giao phần đất chuyển nhượng 183m<sup>2</sup> (*thuộc Thửa đất 280, địa chỉ tại thôn 9 (nay là thôn 4), xã C N, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội*) để sử dụng theo sơ đồ và ranh giới mà các bên đã thỏa thuận trên giấy chuyển nhượng. Kết quả xem xét thẩm định chỗ theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22-01-2021 thể hiện: Vợ chồng **ông Th, bà B đang trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng** (*Thuộc thửa 280 - giới hạn theo các mốc: 6,7,19,20,21,22,6*) có diện tích đo đạc thực tế là **186m<sup>2</sup>** (*tăng 3m<sup>2</sup> so với giấy chuyển nhượng là 183m<sup>2</sup>*). Từ năm 2019, vợ chồng ông Th, bà B đã làm nhà 40m<sup>2</sup> (xây tường gạch, lợp tôn) để ở. Tuy nhiên, do gia đình ông T và các con đã xây dựng công trình trên phần đất ngõ đi chung nên gia đình ông Th **không có lối đi vào phần đất nhận chuyển nhượng** (*hiện tại gia đình ông Th phải đi nhờ qua thửa đất liền kề khác là thửa 281 của gia đình ông Bằng*). Về nội dung vợ chồng ông Th xây tường ngăn ranh giới đất chuyển nhượng từ năm 2001 và việc các bên xác định lại ranh giới khi làm nhà năm 2019 được những người trực tiếp xây tường, làm nhà và hàng xóm cho đi nhờ qua đất để làm nhà xác nhận là đúng thực tế.

[8.3] Trên các giấy chuyển nhượng ngày 17-02-2001 (có tranh chấp) và giấy chuyển nhượng ngày 07-02-2019 (không tranh chấp) đều thể hiện tên vợ ông T là Nguyễn Thị Th. Kết quả thu thập chứng cứ xác định bà Th có tên khai sinh là Đỗ Thị Th và tên thường gọi là Nguyễn Thị Th (*lý do tên thường gọi đổi họ là theo phong tục địa phương thì phụ nữ khi lấy chồng nếu khác họ thì thường đổi tên theo họ bên chồng*). Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 14-12-2021 bị đơn là bà Đỗ Thị Th có đơn yêu cầu xin giám định chữ viết, chữ ký của mình trên “*Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu và sử dụng đất ở*” ngày 17-02-2001 (*do anh Nguyễn Văn A giao nộp*). Ngày 20-12-2021, Tòa án ra Thông báo yêu cầu bà Đỗ Thị Th nộp tiền chi phí tố tụng để giám định theo đơn yêu cầu nhưng bà Th không thực hiện việc nộp tiền chi phí tố tụng giám định. Ngày 14-3-2022, anh Nguyễn Văn A (con bà Th) xin rút yêu cầu giám định chữ ký của bà Th (*bản khai ngày 14-3-2022*). Tại phiên tòa ngày 29-8-2022, bà Đỗ Thị Th tiếp tục đề nghị giám định chữ ký của bà trên giấy chuyển nhượng ngày 17-02-2001 với lý do chữ ký “Nguyễn Thị Th” trên giấy chuyển nhượng là “Nguyễn Thị Th” là không phải do bà ký. Hội đồng xét xử đã Quyết định tạm ngừng phiên tòa để trưng cầu giám định, tại Kết luận giám định số 6367/KL-KTHS của Phòng Kỹ thuật hình sự (Công an thành phố Hà Nội) đã kết luận: “*Chữ viết ‘Nguyễn Thị Th’ dưới mục ‘Chủ có đất’ trên mẫu cần giám định ký hiệu A với*

chữ viết ‘Th Đỗ Thị Th’ dưới mục ‘Bên tặng cho quyền sử dụng đất’ trên mẫu so sánh ký hiệu M1; chữ viết đứng tên Nguyễn Thị Th (Đỗ Thị Th) dưới mục ‘Bên nhận’ trên mẫu so sánh ký hiệu M2; chữ viết đứng tên Đỗ Thị Th trên mẫu so sánh ký hiệu M3 là chữ do cùng một người viết ra”.

[8.4] Như vậy, đủ căn cứ xác định: Thỏa thuận chuyển nhượng theo “Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu và sử dụng đất ở” được các bên xác lập ngày 17-02-2001 là có thật, đã được các bên thực hiện xong việc giao tiền, nhận đất chuyển nhượng nhưng chưa thực hiện đầy đủ thủ tục pháp lý về chuyển nhượng đất và bên có đất chuyển nhượng vẫn chiếm giữ phần đất được thỏa thuận là ngõ đi chung dẫn đến tranh chấp. Ý kiến tại phiên tòa của Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn cho rằng vợ chồng ông Th, bà B đã tự ý đến lấn chiếm 183 m2 đất của hộ ông T, bà Th để làm nhà ở từ năm 2019 là không có căn cứ.

[8.5] Tại thời điểm xác lập giấy chuyển nhượng đất ngày 17-02-2001 thì các quyền của người sử dụng đất được thực hiện theo khoản 2 Điều 3 Luật đất đai năm 1993 như sau: “Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp QSDĐ”. Việc vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị Th là chủ sử dụng hợp pháp Thửa đất số 280, diện tích 498m2 xác lập thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất với diện tích 183m2 cho ông Nguyễn Văn Th kèm theo thỏa thuận khác về lối đi chung là phù hợp quy định của pháp luật.

[8.6] Tại thời điểm chuyển nhượng ngày 17-02-2001, bên có đất chuyển nhượng là vợ chồng ông T, bà Th chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là **vi phạm quy định về điều kiện chuyển nhượng** theo khoản 1 Điều 693 Bộ luật dA sự năm 1995. Tuy nhiên, kể từ thời điểm Thửa đất số 280, diện tích 498m2 được UBND huyện Thạch Thất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S286527 ngày 30-9-2004 thì **điều kiện này đã được khắc phục và đảm bảo** theo quy định pháp luật.

[8.7] Xét về hình thức của thỏa thuận chuyển nhượng 183m2 đất ngày 17-02-2001 được thể hiện bằng văn bản (giấy chuyển nhượng viết tay, có chữ ký các bên) nhưng không có chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền là **vi phạm quy định về hình thức chuyển quyền sử dụng đất theo Điều 691 Bộ luật dA sự năm 1995**. Nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ trên thực tế như giao tiền, nhận đất, bên nhận chuyển nhượng đã xây tường bao, làm nhà ở và đang quản lý đất nhận chuyển nhượng.

[8.8] Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong trường hợp mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 01-07-2004, nếu chưa tuA thủ về thủ tục, hình thức (mua bán viết tay, chưa có giấy chứng nhận...) mà có tranh chấp về quyền sử dụng đất thì áp dụng quy định tại mục 2, phần II, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-08-2004 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC như sau: “...2.3. Việc giải quyết

*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15-10-1993... b.3. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này (Hợp đồng viết tay, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng...”*.

[8.9] Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dA sự năm 2015 quy định về điều khoản chuyển tiếp: ***“Giao dịch dA sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này”***. Tại Điều 129 Bộ luật dA sự 2015 quy định đối với Hợp đồng vi phạm về hình thức nhưng vẫn được công nhận trong trường hợp: ***“Giao dịch dA sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”***.

[8.10] Như vậy, về đường lối giải quyết những tồn tại về đất đai giai đoạn 1993-2003 đối với tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm quy định về hình thức (*do không thực hiện công chứng, chứng thực*) là phù hợp quy định về hậu quả pháp lý của Hợp đồng vi phạm về hình thức tại Điều 688 Bộ luật dA sự năm 2015 nên được áp dụng Điều 688 Bộ luật dA sự năm 2015 để giải quyết quan hệ tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng vi phạm về hình thức xác lập trước khi Bộ luật này có hiệu lực pháp luật. Trong quan hệ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-02-2001, các bên chuyển nhượng đã thực hiện xong nghĩa vụ theo hợp đồng (giao tiền, nhận đất), bên nhận chuyển nhượng đã xây tường bao, làm nhà ở và đang quản lý đất nhận chuyển nhượng nên ***có đủ căn cứ công nhận hiệu lực pháp lý của “Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu và sử dụng đất ở” ký kết ngày 17-02-2001*** giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị Th với ông Nguyễn Văn Th. Yêu cầu của vợ chồng ông Nguyễn Văn Thắng, bà Lương Thị Bảy về việc công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng được chấp nhận. Do phần đất chuyển nhượng thuộc thửa đất số 280 đã được các bên giao nhận và xác định ranh giới rõ ràng nên ông Nguyễn Văn Thắng, bà Lương Thị Bảy được công nhận quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng đang sử dụng đo đạc thực tế là 186m<sup>2</sup> (*biến động tăng 3m<sup>2</sup> so với diện tích trên giấy chuyển nhượng ngày 17-2-2001*).

[8.11] Theo “*Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu và sử dụng đất ở*” ngày 17-02-2001 thì các bên chuyển nhượng còn thỏa thuận về ngõ đi chung: “*Từ đất nhà ông Th đến tường hoa (đất) nhà ông T là 6,9m, từ đất nhà ông T còn lại đến mép dốc nhà ông Bằng là 6m, chiều rộng từ tường hoa nhà ông T đến tường nhà ông Bằng là 3,5m và phần rẽ vào nhà ông Th từ nhà ông Bằng đến đất nhà ông T là 2m (có sơ đồ thể hiện)*”. Thỏa thuận ngõ đi chung này phù hợp quy định pháp luật (*khi chuyển nhượng một phần đất hoặc tách thửa*) đồng thời là một phần của Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 17-02-2001 nên có hiệu lực pháp luật.

[8.12] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đã xác định ngõ đi chung trên sơ đồ hiện trạng được giới hạn theo các mốc (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,1) thuộc thửa đất 280, có diện tích là **50,5m<sup>2</sup>**. Việc gia đình ông T (chủ sử dụng đất chuyển nhượng) và anh A (chủ sử dụng đất nhận tặng cho) đã xây dựng công trình phụ, trồng 01 cây xoài và lợp tôn làm nhà xưởng để ngăn cản không cho gia đình ông Th, bà B sử dụng ngõ đi chung đi vào phần đất nhận chuyển nhượng là trái pháp luật. Theo đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định phần đất **ngõ đi chung** của phần đất chuyển nhượng 186m<sup>2</sup> và phần đất còn lại thuộc Thửa 280 được giới hạn theo các mốc (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,1) **có diện tích 50,5m<sup>2</sup>**; buộc gia đình ông T và anh A phải di chuyển và tháo dỡ các công trình, cây trồng trên phần đất ngõ đi chung 50,5m<sup>2</sup> này đồng thời chấm dứt hành vi ngăn cản việc sử dụng ngõ đi chung trái pháp luật.

[9] Về tính hợp pháp của quyết định hành chính cá biệt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 286527 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 30-9-2004 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T: Thửa đất 280, diện tích 498m<sup>2</sup> sau khi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Th phần đất 183m<sup>2</sup> và dành 50,5m<sup>2</sup> làm ngõ đi chung theo Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 17-02-2001 thì **phần diện tích đất còn lại là 264,5m<sup>2</sup>** (đo thực tế 250,5m<sup>2</sup>). Sau khi chuyển nhượng, ông Nguyễn Văn T đứng ra kê khai được UBND huyện Thạch Thất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 286527 ngày 30-9-2004 cho chủ sử dụng là hộ ông Nguyễn Văn T quyền sử dụng toàn bộ thửa đất 280 với diện tích 498m<sup>2</sup> là không chính xác về chủ sử dụng, không đúng về ranh giới, diện tích, mục đích sử dụng đất. Căn cứ Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án hủy bỏ Quyết định hành chính cá biệt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 286527 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 30-9-2004 cho chủ sử dụng là hộ ông Nguyễn Văn T.

[10] Xét quan hệ tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13-5-2016:

[10.1] Sau khi được UBND huyện Thạch Thất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 286527 ngày 30-9-2004 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T; ngày 13-5-2016, hộ ông Nguyễn Văn T (*gồm ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị Th, anh Nguyễn Thanh Tuyền*) lập **Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 280,**

**diện tích 498m<sup>2</sup> trên cho anh Nguyễn Văn A (con ông T, bà Th).** Hợp đồng tặng cho ngày 13-5-2016 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Quốc DA và **đăng ký biến động sang tên cho anh Nguyễn Văn A** tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện Thạch Thất. Ngày 19-5-2016, Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD876659 cho anh Nguyễn Văn A là chủ sử dụng Thửa đất số 280, diện tích 498m<sup>2</sup> đất ở nông thôn tại địa chỉ thôn 9, xã C N, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

[10.2] Từ việc xác định thỏa thuận chuyển nhượng xác lập theo “*Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu và sử dụng đất ở*” ngày 17-02-2001 có hiệu lực pháp luật và việc hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 286527 ngày 30-9-2004 cho chủ sử dụng là hộ ông Nguyễn Văn T dẫn đến hệ quả trong quan hệ tặng cho quyền sử dụng đất thì **bên tặng cho không có quyền tặng cho toàn bộ Thửa đất số 280, diện tích 498m<sup>2</sup>**; bên nhận tặng cho là anh Nguyễn Văn A đồng thời là thành viên trong hộ gia đình ông T (bên tặng cho), biết rõ về thỏa thuận chuyển nhượng đất năm 2001 nên **không được coi là ngay T**. Đủ căn cứ xác định **Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập ngày 13-5-2016** giữa bên tặng cho là hộ ông Nguyễn Văn T với bên nhận tặng cho là anh Nguyễn Văn A, đối tượng tặng cho là quyền sử dụng Thửa đất số 280, diện tích 498m<sup>2</sup> **bị vô hiệu do trái pháp luật**.

[10.3] Do bên tặng cho và bên nhận tặng cho không có yêu cầu giải quyết hậu quả từ việc tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13-5-2016 bị tuyên bố vô hiệu nên không xem xét, giải quyết về hậu quả hợp đồng vô hiệu trong vụ án.

[11] Quyết định hành chính cá biệt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD876659 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 19-5-2016 cho anh Nguyễn Văn A trên cơ sở Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13-5-2016. Trên cơ sở xác định việc chuyển quyền sử dụng đất giữa các bên theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13-5-2016 là trái pháp luật; Căn cứ Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án hủy bỏ Quyết định hành chính cá biệt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD876659 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 19-5-2016 cho anh Nguyễn Văn A để các bên thực hiện trình tự, thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở Bản án giải quyết tranh chấp có hiệu lực pháp luật.

[12] Kết quả thu thập chứng cứ và xem xét thẩm định tại chỗ liên quan đến thửa đất 280 cho thấy sau khi được nhận tặng cho thì anh Nguyễn Văn A còn chuyển nhượng 17,5m<sup>2</sup> đất ở (đo thực tế là 29m<sup>2</sup>) cho chủ sử dụng thửa đất liền kề là ông Đỗ Hữu Lương theo giấy chuyển nhượng ngày 07-02-2019. Trong quan hệ chuyển nhượng này hai bên chỉ lập giấy viết tay như trong quan hệ chuyển nhượng với ông

Nguyễn Văn Th năm 2001 và cũng đã giao tiền, nhận đất nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng đúng theo quy định. Do các đương sự trong vụ án không có yêu cầu, đề nghị giải quyết liên quan quan hệ chuyển nhượng theo giấy chuyển nhượng ngày 07-02-2019 nên Tòa án không xem xét giải quyết. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử kiến nghị các chủ sử dụng đất thực hiện đúng quy định về chuyển nhượng đất và kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định, không để xảy ra tranh chấp tương tự.

**[13]** Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên không phải chịu án phí; hoàn trả ông Nguyễn Văn Th, bà Lương Thị B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.700.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0013971 ngày 21-02-2020 của Cục thi hành án dA sự thành phố Hà Nội.

Các bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị Th là người cao tuổi (trên 60 tuổi) nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

**[14]** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp quy định pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 3 Điều 26 và các Điều 34, 37, 39, 147, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dA sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 122, 127, 128, 137 Bộ luật dA sự năm 2005; các Điều 122, 123, 129, 131, 132, 688 Bộ luật dA sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 3 Luật đất đai năm 1993; Điều 100, 106; 166; 167, 170, 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm đ Khoản 1 Điều 12; Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th, bà Lương Thị B.

2. Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập theo “*Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu và sử dụng đất ở*” ngày 17-02-2001 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị Th với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn Th có hiệu lực pháp luật.

2.1. Ông Nguyễn Văn Thắng, bà Lương Thị Bảy được quyền sử dụng hợp pháp đối phần đất nhận chuyển nhượng có diện tích đo đạc thực tế là 186m<sup>2</sup> thuộc Thửa đất 280, tờ bản đồ số 05, tại thôn 9 (nay là thôn 4), xã C N, huyện Thạch Thất, Thành



phố Hà Nội (*Được giới hạn bởi các mốc: 6,7,19,20,21,22,6 theo sơ đồ kèm theo Bản án*).

2.2. Xác định ngõ đi chung của Thửa đất 186m<sup>2</sup> mà ông Nguyễn Văn Thắng, bà Lương Thị Bảy nhận chuyển nhượng được công nhận quyền sử dụng pháp và phần đất còn lại của Thửa đất 280 (thuộc quyền sử dụng của anh Nguyễn Văn A và gia đình) là phần đất thuộc Thửa đất số 280 có diện tích 50,5m<sup>2</sup> (*Được giới hạn bởi các mốc: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,1 theo sơ đồ kèm theo Bản án*). Buộc hộ ông Nguyễn Văn T và anh Nguyễn Văn A phải di chuyển và tháo dỡ các công trình, cây trồng trên phần đất ngõ đi chung 50,5m<sup>2</sup> đồng thời chấm dứt ngay hành vi ngăn cản việc sử dụng ngõ đi chung trái pháp luật.

3. Hủy bỏ Quyết định hành chính cá biệt do UBND huyện Thạch Thất ban hành là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 286527, cấp ngày 30-9-2004 cho hộ ông Nguyễn Văn T đứng tên sử dụng Thửa đất 280, tờ bản đồ số 5, diện tích 498m<sup>2</sup>, địa chỉ tại thôn 9 (nay là thôn 4), xã C N, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

4. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập ngày 13-5-2016 giữa bên tặng cho là hộ ông Nguyễn Văn T với bên nhận tặng cho là anh Nguyễn Văn A, đối tượng tặng cho là quyền sử dụng Thửa đất 280, tờ bản đồ số 5, diện tích 498m<sup>2</sup>, tại thôn 9 (nay là thôn 4), xã C N, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

5. Các bên trong quan hệ tặng cho quyền sử dụng đất không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng tặng cho vô hiệu nên không xem xét giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu trong vụ án này.

6. Hủy bỏ Quyết định hành chính cá biệt do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội ban hành là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD876659 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 19-5-2016 cho anh Nguyễn Văn A đứng tên sử dụng Thửa đất 280, tờ bản đồ số 5, diện tích 498m<sup>2</sup>, địa chỉ tại thôn 9 (nay là thôn 4), xã C N, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

7. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện mà Nguyên đơn thay đổi theo hướng rút yêu cầu trước ngày mở phiên tòa là yêu cầu Hủy bỏ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1455/2016/HĐTC được ký kết giữa bên nhận thế chấp là NgA hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Thạch Thất với bên thế chấp là anh Nguyễn Văn A.

8. Chủ sử dụng đất được phA định theo Bản án có hiệu lực pháp luật phải có trách nhiệm thực hiện thủ tục được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

9. Về án phí: Hoàn trả nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Th, bà Lương Thị B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.800.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số

0013971 ngày 21-02-2020 của Cục thi hành án dA sự thành phố Hà Nội. Bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị Th được miễn nộp tiền án phí dA sự sơ thẩm.

10. Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dA sự, người phải thi hành án dA sự có quyền thoả 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, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dA sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dA sự.

Án xử công khai sơ thẩm; các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

**Nơi nhận**

- Các đương sự;
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND thành phố Hà Nội (02 bản);
- Cục THADS thành phố Hà Nội;
- UBND xã C N;
- Lưu HSVA – VP;

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

**Nguyễn Tiến Trường**