

Bản án số: 448/2022/DS-PT

Ngày: 14/11/2022

*V/v: Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất; hủy văn bản công chứng*

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**  
*Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Đinh Như Lâm  
Các thẩm phán: Ông Trương Chí Anh  
Bà Trần Thị Liên Anh

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Ông Ninh Việt Hoàng – Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hà Nội

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Cao Thị Hồng - Kiểm sát viên

Ngày 14/11/2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 257/2022/TLPT - DS ngày 18/7/2022 về: **“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy văn bản công chứng”**.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 53/2022/DS-ST ngày 23/3/2022 của Toà án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 379/2022/QĐ-PT ngày 22/9/2022, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Thúy, sinh năm 1965; địa chỉ: Xóm 3, thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Anh Phạm Văn Thuận, sinh năm 1994; địa chỉ: Phòng 5A, tầng 5, Tòa nhà Thăng Long Tower, số 33 đường Mạc Thái Tổ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội (*Theo Giấy ủy quyền số 10/CTKT/2020 ngày 17 tháng 02 năm 2020*); có mặt tại phiên tòa.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Phan Kế Hiên và ông Nguyễn Hồng Tâm - Luật sư của Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn Bảo Tín, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ: Tầng 4, Số 49, phố Trung Kính, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

**2. Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Ngón, sinh năm 1959; địa chỉ: Xóm 3, thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Đoàn Thị Duyên, sinh năm 1982; Địa chỉ: Xóm 3, thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội (Theo Giấy ủy quyền ngày 21/03/2022): có mặt tại phiên tòa.*

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

3.1. Ông Hoàng Tiên Lương, sinh năm 1977 (*Là con bà Ngôn, ông Lơ*); địa chỉ: Xóm 3, thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

3.2. Ông Hoàng Tiến Lưu, sinh năm 1979 (*Là con bà Ngôn, ông Lơ*); địa chỉ: Xóm 3, thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Ông Lương, ông Lưu ủy quyền cho bà Bà Đoàn Thị Duyên, sinh năm 1982; địa chỉ: Xóm 3, thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội (*Theo Giấy ủy quyền ngày 08/11/2022*): có mặt tại phiên tòa.

3.3. Ông Hoàng Tiến Luân, sinh năm 1981 (*Là con bà Ngôn, ông Lơ*); địa chỉ: Xóm 3, thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội; có đơn xin vắng mặt.

3.4. Bà Hoàng Thị Duy, sinh năm 1981 (*Là vợ ông Lương*); địa chỉ: Xóm 3, thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

3.5. Bà Đoàn Thị Duyên, sinh năm 1982 (*Là vợ ông Luân*); địa chỉ: Xóm 3, thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

3.6. Anh Nguyễn Ngọc Quý, sinh năm 1989 (*Là con bà Thuý*); địa chỉ: Xóm 3, thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

3.7. Chị Ngô Thị Hảo, sinh năm 1990 (*Là vợ anh Quý*); địa chỉ: Xóm 3, thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

3.8. Cháu Nguyễn Ngọc Mai Chi, sinh ngày 09/10/2016 (*Là con anh Quý, chị Hảo và do anh Quý, chị Hảo đại diện*); địa chỉ: Xóm 3, thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội; anh Quý có mặt, chị Hảo vắng mặt tại phiên tòa.

3.9. Cháu Nguyễn Ngọc Bảo Ngân, sinh ngày 05/01/2022 (*Là con anh Quý, chị Hảo và do anh Quý, chị Hảo đại diện*); địa chỉ: Xóm 3, thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội; anh Quý có mặt, chị Hảo vắng mặt tại phiên tòa.

3.10. Văn phòng công chứng Trung Tâm.

Địa chỉ liên hệ: Số 27, Tò 6, thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

- *Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn Cự - Trưởng Văn phòng; vắng mặt tại phiên tòa.*

**4. Người kháng cáo, kháng nghị:**

Bà Nguyễn Thị Thúy là nguyên đơn kháng cáo; Bà Nguyễn Thị Ngôn là bị đơn kháng cáo; bà Hoàng Thị Duy, bà Đoàn Thị Duyên, ông Hoàng Tiến Luân, ông Hoàng Tiến Lưu, ông Hoàng Tiến Lương là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

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

*Nguyên đơn trong vụ án là bà Nguyễn Thị Thúy và người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Thúy là anh Phạm Văn Thuận trình bày:*

Tháng 10 năm 1994, vợ chồng ông Hoàng Tiến Lơ, bà Nguyễn Thị Ngôn và bà Nguyễn Thị Thúy đã thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau diện tích 74m<sup>2</sup> đất ở, là một phần quyền sử dụng đất có trong thửa số 7, tờ bản đồ số 81, diện tích 601m<sup>2</sup>, thuộc địa chỉ: Xóm 3, thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Theo đó, ông Lơ, bà Ngôn có ký 01 “Đơn xin bán tài sản và chuyển quyền sử dụng đất” ngày 14 tháng 10 năm 1994 và “Đơn xin bán tài sản và chuyển quyền sử dụng đất” ngày 10 tháng 11 năm 1994 có xác nhận của cán bộ thôn Lương Quy để giao cho bà Thúy giữ. Giá cả chuyển nhượng đất theo thỏa thuận của hai bên là 15.000.000 đồng. Do gia đình ông Lơ chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên hai bên chưa làm thủ tục sang tên cho nhau theo quy định của pháp luật.

Vị trí đất chuyển nhượng có các cạnh: Phía bắc và phía đông đều giáp đất nhà ông Lơ; Phía nam giáp đất nhà ông Hoàng, nay anh chị Lương Định ở; Phía tây giáp đường liên xã.

Năm 1996, bà Thúy làm ngôi nhà 01 tầng và khu công trình phụ làm bếp và vệ sinh trên đất nhận chuyển nhượng để mẹ con bà và anh Quý ở. Ông Lơ đã cắm mốc giới đất và thỏa thuận bán thêm cho bà Thúy chiều dài 0,5m nữa, diện tích là 4 x 18,5m = 74m<sup>2</sup>. Nhưng chỉ thỏa thuận miệng mà không có giấy tờ gì, không có ai làm chứng ngoài hai bên mua bán với nhau.

Năm 2004, bà Thúy biết gia đình ông Lơ đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nhiều lần yêu cầu gia đình ông làm thủ tục sang tên diện tích đất đã bán cho mình, nhưng vợ chồng ông Lơ bà Ngôn đều nói đã thế chấp “sổ đỏ” vào Ngân hàng để vay vốn cho các con làm ăn, nên không thực hiện được.

Năm 2008, khi nhà nước mở rộng tuyến đường liên xã có thu hồi một phần diện tích đất ven đường của bà Thúy, bồi thường số tiền gần 26 triệu đồng.

Năm 2012, gia đình bà Thúy làm tiếp tầng 2 và tầng 3 của ngôi nhà để ở và sử dụng như hiện nay. Quá trình làm nhà, quản lý và sử dụng đất của gia đình bà Thúy từ năm 1996 đến trước khi ông Lơ chết, giữa hai bên gia đình bà Thúy và ông Lơ không xảy ra tranh chấp gì.

Năm 2019, khi bà Thúy biết việc mẹ con bà Ngôn đã làm thủ tục kê khai di sản và phân chia thừa kế của ông Lơ để tách đất cho mẹ con bà mỗi người sử dụng một phần, bao gồm cả diện tích đất bà đã mua và đang sử dụng, bà làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã Xuân Nộn nhờ can thiệp, hòa giải nhưng mẹ con bà Ngôn không đồng ý làm thủ tục sang tên thửa đất cho bà nên không có kết quả.

Nay bà Thúy đề nghị Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký giữa bà Thúy và vợ chồng ông Lơ, bà Ngôn.

- Buộc gia đình bà Ngôn phối hợp với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục tách thửa cho bà Thúy diện tích đất đã chuyển nhượng.

- Tuyên hủy các văn bản công chứng về kê khai di sản thừa kế và tặng cho, chuyển quyền sử dụng đất giữa mẹ con bà Ngôn có liên quan đến diện tích đất của bà Thúy nhận chuyển nhượng năm 1994 và đang quản lý, sử dụng.

*Bị đơn trình bày:* Tại Bản tự khai của ông Lê Vĩnh Thụy ngày 09 tháng 06 năm 2020, ông Dương Kim Sơn ngày 20 tháng 08 năm 2020 và lời khai tại phiên tòa của bà Đoàn Thị Duyên là những người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trong vụ án là bà Nguyễn Thị Ngôn trình bày:

Gia đình ông Hoàng Tiến Lơ có thửa đất số 7, tờ bản đồ số 81, diện tích 601m<sup>2</sup>, thuộc địa chỉ: Xóm 3, thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, đã được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa số Y 748317 ngày 27 tháng 04 năm 2004, đứng tên ông Hoàng Tiến Lơ là chủ hộ sử dụng.

Thửa đất có vị trí: Phía bắc giáp đất nhà bà Thông, nay là anh chị Tùng Chi ở; Phía nam giáp đất nhà ông bà Quang Dự; Phía đông giáp nương tập thể; Phía tây giáp đường liên xã.

Các thành viên trong gia đình bà Ngôn công nhận việc bà Thúy làm nhà và quản lý, sử dụng 82m<sup>2</sup> đất nêu trên của gia đình bà từ năm 1996 đến nay, hai bên không có tranh chấp gì và xác định chỉ cho bà Thúy làm nhà ở nhờ trên đất.

Ông Hoàng Tiến Lơ chết ngày 25 tháng 04 năm 2014.

Năm 2015, mẹ con bà Ngôn đã làm thủ tục công chứng tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm về kê khai và phân chia di sản thừa kế của ông Lơ; Tặng cho và chuyển quyền sử dụng đất cho mỗi mẹ con bà sử dụng một phần của thửa đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật. Theo đó, bà Ngôn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 895718 ngày 25 tháng 12 năm 2018 đối với thửa số 7-5, tờ bản đồ số 81, diện tích 138m<sup>2</sup>, địa chỉ: Xóm 3, thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội bao gồm cả diện tích đất gia đình bà Thúy đã làm nhà và đang sử dụng.

Ngày 10 tháng 04 năm 2019, bà Ngôn ký công chứng Hợp đồng tặng cho vợ chồng con trai và con dâu bà là ông Luân, bà Duyên sử dụng toàn bộ diện tích đất trên tại Văn phòng công chứng Trung Tâm.

Ngày 26 tháng 04 năm 2019, Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh huyện Đông Anh chứng thực ông Luân, bà Duyên được sử dụng toàn bộ thửa đất số 7-5.

Bà Ngôn xác định việc thực hiện đăng ký biến động đối với thửa đất là việc của nội bộ gia đình bà, không liên quan đến bà Thúy nên mẹ con bà không phải có nghĩa vụ thông báo cho bà Thúy biết.

*Bà Ngôn có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:*

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy vì lí do đã quá thời hiệu khởi kiện.

- Tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14 tháng 10 năm 1994 và ngày 10 tháng 11 năm 1994 giữa ông Hoàng Tiến Lơ và bà Nguyễn Thị Thúy vô hiệu. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật; Mức độ lỗi của các bên trong việc gây thiệt hại do hợp đồng vô hiệu do Tòa án xem xét, quyết định.

- Buộc gia đình bà Thúy có trách nhiệm tự phá dỡ, di dời toàn bộ ngôi nhà, các công trình xây trên đất để trả diện tích đất cho ông Luân, bà Duyên sử dụng.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:

- Anh Nguyễn Ngọc Quý và chị Ngô Thị Hảo là con trai, con dâu bà Nguyễn Thị Thúy thống nhất với lời khai và quan điểm của bà Thúy về việc giải quyết tranh chấp giữa hai bên.

- Ông Hoàng Tiến Lương, ông Hoàng Tiến Lưu, ông Hoàng Tiến Luân và bà Đoàn Thị Duyên là các con trai và con dâu ông Lơ, bà Ngôn cùng có quan điểm thống nhất với bà Ngôn nêu trên.

- Văn phòng công chứng Trung Tâm có ý kiến bằng văn bản gửi Tòa án với nội dung: Văn phòng công chứng Trung Tâm công chứng các Hợp đồng/Văn bản theo yêu cầu của mẹ con bà Nguyễn Thị Ngôn là đầy đủ, đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Công chứng và các quy định khác của pháp luật; Nội dung Hợp đồng/Văn bản không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội; Những người tham gia giao dịch dân sự đã tự đọc lại Hợp đồng/Văn bản, công nhận hiểu rõ hoàn toàn nội dung, cũng như quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng/Văn bản. Đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp giữa các bên trong vụ án theo quy định của pháp luật.

*Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2022/DS-ST ngày 23/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh đã xử và quyết định:*

1. Chấp nhận Đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy đối với bà Nguyễn Thị Ngôn.

2. Không chấp nhận Đơn phản tố của bà Nguyễn Thị Ngôn đối với bà Nguyễn Thị Thúy.

3. Tuyên bố: “Giấy nhượng bán đất làm nhà ở” lập ngày 14 tháng 10 năm 1994 giữa bà Nguyễn Thị Thúy và ông Hoàng Tiến Lơ có hiệu lực pháp luật.

3.1. Xác định bà Nguyễn Thị Thúy có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích 82m<sup>2</sup> đất có trong thửa đất số 7-5, tờ bản đồ số 81, diện tích 138m<sup>2</sup>, thuộc địa chỉ: Thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, có trị giá: 3.280.000.000đ (Ba tỷ hai trăm tám mươi triệu đồng); Có các cạnh: Phía bắc giáp đất nhà ông Lưu tính từ hết cũi phía tây giáp vỉa hè (điểm 1) kéo thẳng về phía đông dọc theo tường ngôi nhà 3 tầng và nhà bếp, vệ sinh 02 tầng đã xây, có kích thước 19,32m (điểm 2); Phía nam giáp đất nhà ông Quảng tính từ hết cũi phía tây giáp vỉa hè (điểm 6) kéo thẳng về phía đông dọc theo tường ngôi nhà 3 tầng và nhà bếp, vệ sinh 02 tầng

đã xây có kích thước 20,26m (điểm 5); Phía đông giáp đất của ông Luân bà Duyên là đường thẳng nối hai điểm cắt của cạnh phía bắc và phía nam dọc theo mép ngoài móng tường nhà bếp, vệ sinh đã xây có kích thước 3,81m (các điểm 2, 5); Phía tây giáp đường liên xã là đường thẳng nối hai điểm cắt của cạnh phía bắc và phía nam dọc theo mép vỉa hè có kích thước 4,6m (các điểm 6, 1).

(có sơ đồ thửa đất kèm theo).

3.2. Gia đình bà Nguyễn Thị Thuý tiếp tục sở hữu các tài sản của gia đình bà có trên diện tích đất nêu trên, gồm: Nhà 03 tầng, khu phụ và bể nước 02 tầng, lán để xe có giá trị tổng cộng là: 1.112.894.700đ (Một tỷ một trăm mười hai triệu tám trăm chín mươi tư ngàn bảy trăm đồng);

3.3. Bà Nguyễn Thị Thuý có quyền tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký, kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích 82m<sup>2</sup> đất có trong thửa đất số 7-5, tờ bản đồ số 81, thuộc địa chỉ: Thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Buộc bà Nguyễn Thị Thuý có trách nhiệm thanh toán cho gia đình bà Nguyễn Thị Ngôn (do bà Ngôn đại diện nhận) giá trị của 10m<sup>2</sup> đất là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) bằng tiền mặt.

5. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội điều chỉnh nội dung ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CP 895718 ngày 25 tháng 12 năm 2018 cho ông Hoàng Tiến Luân, bà Đoàn Thị Duyên còn được sử dụng diện tích 56m<sup>2</sup>, trong thửa đất số 7-5, tờ bản đồ số 81, thuộc địa chỉ: Thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

6. Tuyên bố: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng: 4291/2018/HĐTC, quyền số: 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12 tháng 12 năm 2018 ký giữa ông Hoàng Tiến Lương, ông Hoàng Tiến Lưu, ông Hoàng Tiến Luân và bà Hoàng Thị Duy với bà Nguyễn Thị Ngôn và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng: 1558/2019/HĐTC, quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10 tháng 04 năm 2019 đã ký giữa bà Nguyễn Thị Ngôn với bà Đoàn Thị Duyên, ông Hoàng Tiến Luân vô hiệu đối với phần diện tích 82m<sup>2</sup> đất đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thuý ngày 14 tháng 10 năm 1994.

Bà Nguyễn Thị Ngôn, ông Hoàng Tiến Lương, ông Hoàng Tiến Lưu, ông Hoàng Tiến Luân, bà Hoàng Thị Duy và bà Đoàn Thị Duyên không yêu cầu giải quyết hậu quả về thiệt hại do hợp đồng vô hiệu một phần nên Toà án không xét.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo, quyền thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự có kháng cáo như sau:

\* Ngày 04/4/2022, bà Nguyễn Thị Thuý là nguyên đơn làm đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm:

Sửa bản án sơ thẩm theo hướng bà Thúy không phải thanh toán cho gia đình bà Nguyễn Thị Ngôn số tiền 400.000.000 đồng do sử dụng 10m<sup>2</sup> đất chênh lệch vì kết quả đo đạc không chính xác.

\* Ngày 04/4/2022, bà Nguyễn Thị Ngôn là bị đơn làm đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm: tuyên hủy án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án vì lý do hết thời hiệu khởi kiện.

Ngày 04/4/2022, ông Hoàng Tiến Lương, ông Hoàng Tiến Lưu, ông Hoàng Tiến Luân, bà Hoàng Thị Duy và bà Đoàn Thị Duyên là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm: tuyên hủy án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án vì lý do hết thời hiệu khởi kiện.

Tại phiên tòa hôm nay:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Tâm trình bày luận cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Thúy; Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngôn là bị đơn; ông Hoàng Tiến Lương, ông Hoàng Tiến Lưu, ông Hoàng Tiến Luân, bà Hoàng Thị Duy và bà Đoàn Thị Duyên là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bà Thúy không phải thanh toán cho gia đình bà Ngôn số tiền 400.000.000 đồng.

Luật sư Hiền trình bày thống nhất với ý kiến trình bày của Luật sư Tâm không trình bày bổ sung gì thêm.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Phạm Văn Thuận trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo và thống nhất với ý kiến trình bày của Luật sư Tâm không trình bày bổ sung gì thêm.

Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thúy là thống nhất với lời trình bày của anh Thuận và các Luật sư Tâm, Luật sư Hiền.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Đoàn Thị Duyên trình bày ý kiến vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo của bị đơn và đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy án sơ thẩm và đình chỉ vụ án vì lý do hết thời hiệu khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị Duy trình bày thống nhất với ý kiến trình bày của bà Đoàn Thị Duyên không trình bày bổ sung gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án Đại diện Viện kiểm sát nhận dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên sửa bản án dân sự sơ thẩm 53/2022/DS-ST ngày 23/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh theo hướng tiếp tục giao cho bà Thúy sử dụng diện tích đất vượt quá đó và buộc bà Thúy phải có trách nhiệm trả cho gia đình bà Ngôn giá trị tương ứng với số tiền là:  $8,47\text{m}^2 \times 40.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 338.800.000 \text{ đồng}$ .

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

### [1] Về tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm anh Nguyễn Ngọc Quý trình bày anh Quý, chị Hảo có sinh một con nữa là cháu Nguyễn Ngọc Bảo Ngân, sinh ngày: 05/01/2022; Tòa án cấp phúc thẩm xác định cháu Ngân là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và Hội đồng xét xử xác định người đại diện theo pháp luật của cháu Ngân là anh Nguyễn Ngọc Quý và chị Ngô Thị Hảo là bố mẹ đẻ tham gia tố tụng. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm những người này đều được Tòa án cấp sơ thẩm xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã có ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử xét thấy quyền lợi của các đương sự đã đảm bảo theo quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm ở nội dung này.

Nguyên đơn trong vụ án là bà Nguyễn Thị Thúy khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc gia đình bà Nguyễn Thị Ngôn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên ngày 14 tháng 10 năm 1994 thuộc quan hệ pháp luật tranh chấp về đất đai không áp dụng thời hiệu khởi kiện, được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Khoản 3 Điều 155 Bộ luật Dân sự 2015 và Khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Ngôn có đơn phản tố yêu cầu Tòa án: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy; Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Tiên Lơ và bà Nguyễn Thị Thúy ngày 14 tháng 10 năm 1994 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Buộc gia đình bà Nguyễn Thị Thúy phải tự tháo dỡ các công trình xây trên đất, chuyển đi nơi khác để trả lại diện tích đất cho các con bà là Hoàng Tiên Luân, Đoàn Thị Duyên sử dụng. Bà Ngôn là đối tượng người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo quy định tại điểm đ khoản 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận và thụ lý yêu cầu phản tố của bà Ngôn để giải quyết vụ án được toàn diện, triệt để, đúng pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan trong vụ án.

Về việc tham gia tố tụng của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội trong vụ án: Tại mục 2 phần II Công văn số: 64/TANDTC-PC ngày 03 tháng 04 năm 2019 của Tòa án nhân dân tối cao, về việc: Thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính có nêu: *“Theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ thì, việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp 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, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển*



quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng”. Vì lẽ đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

Ngày 14/9/2022, Theo yêu cầu của đương sự Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã tiến hành thẩm định tại chỗ với kết quả đo đạc thực tế thửa đất có tranh chấp là 74,2m<sup>2</sup>.

## **[2]. Về hình thức:**

Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thúy là nguyên đơn; bà Nguyễn Thị Ngôn là bị đơn; ông Hoàng Tiến Lương, ông Hoàng Tiến Lưu, ông Hoàng Tiến Luân, bà Hoàng Thị Duy và bà Đoàn Thị Duyên là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của bà Thúy, bà Duyên. Ông Luân, bà Duy, ông Lưu, ông Lương đã nộp trong hạn luật định nên được xác định là kháng cáo hợp lệ.

## **[3] Về nội dung:**

### **3.1. Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thúy là nguyên đơn.**

*Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp:*

Hội đồng xét xử xét thấy theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Gia đình ông Hoàng Tiến Lơ có quyền sử dụng đất tại thửa số 7, tờ bản đồ số 81, diện tích 601m<sup>2</sup> (Trong đó: 300m<sup>2</sup> đất ở; 301m<sup>2</sup> đất vườn và lưu không đường), thuộc địa chỉ: Xóm 3, thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa số Y 748317, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 1822/QSDĐ ngày 27 tháng 04 năm 2004, mang tên ông Lơ là chủ hộ sử dụng. Thửa đất có vị trí: Phía bắc giáp đất nhà bà Thông nay là anh chị Tùng Chi ở; Phía nam giáp đất nhà ông bà Quảng Dữ; Phía đông giáp nương tập thể; Phía tây giáp đường liên xã. Nguồn gốc đất là của cha ông để lại cho gia đình ông Lơ.

*Về quá trình sử dụng đất:*

Năm 1994, gia đình ông Hoàng Tiến Lơ chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thúy 72m<sup>2</sup> đất về phía nam của thửa đất trên, giáp với đất của gia đình ông Quảng. Năm 1996, bà Thúy làm ngôi nhà mái bằng 01 tầng cùng công trình phụ trên đất để ở. Năm 2012, bà Thúy làm tiếp tầng 2 và tầng 3 ngôi nhà và 02 tầng nhà bếp, vệ sinh để sử dụng ổn định liên tục đến nay, gia đình ông Lơ bà Ngôn không có tranh chấp gì. Tại thời điểm chuyển nhượng đất, gia đình ông Lơ chưa có Giấy chứng nhận nên hai bên chỉ có giấy tờ viết tay, chưa làm thủ tục tách thửa cho nhau theo quy định của pháp luật. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004, gia đình ông Lơ không làm thủ tục tách diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà Thúy mà liên tục sử dụng vào việc thế chấp để vay tín dụng tại các Ngân hàng từ năm 2009 đến năm 2015.

Năm 2011, khi thực hiện dự án mở rộng tuyến đường từ Bệnh viện Đông Anh

đi Đền Sái, Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh đã quyết định thu hồi một phần diện tích đất ven đường của các hộ gia đình ở thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn trong đó có đất của bà Thúy và gia đình ông Lơ. Theo Quyết định số 1200/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2008, về việc: “*Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB 5.465,38m<sup>2</sup> đất ở và tài sản trên đất của 106 hộ dân thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh thực hiện Dự án xây dựng, cải tạo, nâng cấp tuyến đường Bệnh viện Đông Anh - Đền Sái (Đợt 1)*” và Bảng “*Tổng hợp phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất... kèm theo Quyết định số 1200/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2008*” ngày 13 tháng 12 năm 2008 của Hội đồng bồi thường hỗ trợ và giải phóng mặt bằng huyện Đông Anh thì, bà Thúy được nhận số tiền bồi thường do thu hồi 6,27m<sup>2</sup> đất ở là 16.302.000 đồng và bồi thường thiệt hại công trình, vật kiến trúc là: 5.934.527 đồng. Sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính phải nộp là: 733.590 đồng, bà Thúy còn được nhận số tiền là: 21.502.937 đồng.

Ông Hoàng Tiến Lơ chết ngày 25 tháng 04 năm 2014.

Ngày 19 tháng 05 năm 2015, bà Ngôn cùng các con bà làm thủ tục kê khai di sản thừa kế của ông Lơ và thỏa thuận phân chia, chuyển quyền sử dụng đất cho nhau đối với toàn bộ diện tích đất của thửa số 7, tờ bản đồ số 81 nêu trên mà không làm thủ tục tách thửa cho bà Thúy diện tích đất đã chuyển nhượng, dẫn đến tranh chấp giữa các bên.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tiến Lơ và bà Nguyễn Thị Thúy được thể hiện qua 02 tài liệu là: “Giấy nhượng bán đất làm nhà ở” ghi ngày 14 tháng 10 năm 1994 và “Đơn xin bán tài sản và chuyển quyền sử dụng đất” ghi ngày 10 tháng 11 năm 1994.

\* “Giấy nhượng bán đất làm nhà ở” ghi ngày 14 tháng 10 năm 1994 có nội dung:

*“Hôm nay ngày 14 tháng 10 năm 1994. Tại Lương Quy, Xuân Nộn, Đông Anh, Hà Nội.*

*Chúng tôi gồm:*

*1- Hoàng Tiến Lơ: Chủ có đất nhượng bán.*

*2- Nguyễn Thị Thúy: Đại diện bên mua đất làm nhà.*

*Cùng tiến hành làm giấy nhượng bán đất làm nhà ở như sau:*

*Anh Hoàng Tiến Lơ có miếng đất vì điều kiện hoàn cảnh gia đình khó khăn. Nay có nhu cầu để làm ngôi nhà gạch. Nhưng điều kiện kinh tế không có nên có nhượng bán một phần đất trong miếng đất của gia đình cho chị Nguyễn Thị Thúy là em họ trong gia đình và sau khi nhận đủ số tiền là 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng), anh Hoàng Tiến Lơ sẽ giao quyền sở hữu mảnh đất cụ thể liệt kê sau cho chị Nguyễn Thị Thúy quyền sử dụng mảnh đất kể từ ngày 14/10/1994:*

*Về kích thước mảnh đất mà anh Lơ nhượng bán cho chị Thúy cụ thể như sau:*

- Phía nam mảnh đất tiếp giáp đất nhà anh Nguyễn Hữu Quảng.*
- Phía tây mảnh đất tiếp giáp trục đường cái to.*
- Phía bắc mảnh đất tiếp giáp đất nhà anh Hoàng Tiến Lơ còn lại.*
- Phía đông mảnh đất tiếp giáp mảnh đất vườn nhà anh Lơ.*

Miếng đất trên có kích thước cụ thể sau:

- Chiều rộng của miếng đất (Bề mặt đường trục) là 4 mét (Bốn mét) tính từ giáp đất nhà anh Quảng vào phía bắc.

- Chiều dài của miếng đất (Chiều sâu tính từ đường trục trừ lưu không của mặt đường xuống phía đông của mảnh đất) là 18 mét (Mười tám mét).

Mảnh đất trên nếu có cây cối hoặc nguyên vật liệu gì khi chị Thúy làm nhà thì anh Lơ trách nhiệm thu gọn và sử dụng.

Giấy nhượng bán trên đã được làm xong và thông qua cho các bên nghe công nhận là đúng anh Hoàng Tiến Lơ đã nhận đủ số tiền và mảnh đất có kích thước như trong giấy kể từ nay giao quyền cho chị Nguyễn Thị Thúy. Cả 2 bên đều cam đoan thực hiện đúng giấy nhượng bán, không bên nào có yêu cầu gì khiếu nại về sau này và ký tên dưới đây làm bằng.

Bên có đất nhượng bán  
Hoàng Tiến Lơ (ký)

Bên mua đất để làm nhà  
(ký) Nguyễn Thị Thúy

\* “Đơn xin bán tài sản và chuyển quyền sử dụng đất” ghi ngày 10 tháng 11 năm 1994 có nội dung:

“Kính gửi Ủy ban nhân dân xã Xuân Nộn, đồng kính gửi các ban ngành có liên quan thông qua cơ sở.

Tên tôi: Hoàng Tiến Lơ - 40 tuổi: xã viên đội sản xuất số 6, khu Lương Quy 3, xã Xuân nộn.

Nay tôi làm đơn này kính trình bày với các quý ban như sau:

Hiện gia đình tôi có 01 mảnh đất thuộc tờ bản đồ số 8, thửa số 32, với diện tích 544m<sup>2</sup> giáp đường trục liên xã của cha mẹ tôi để lại cho vợ chồng tôi toàn quyền sở hữu và sử dụng miếng đất nói trên. Trong những năm mẹ tôi còn sống, mẹ tôi có nợ sản phẩm HTX quá nhiều. Khi qua đời, vợ chồng tôi phải gánh vác sản phẩm, lo toan công việc gia đình nhiều nên kinh tế gặp nhiều khó khăn, sản phẩm không trả được. Nên vợ chồng tôi bàn bạc thống nhất bán 01 phần tài sản và chuyển nhượng đất cho em gái con bà Di tôi tên là Nguyễn Thị Thúy là công nhân Nhà máy Thiết bị điện, sinh hoạt ở lại nhà. Hai gia đình anh em tôi giá cả đã thống nhất thỏa thuận, nhất trí chuyển nhượng cho em tôi được sử dụng 01 phần đất về phía nam đất: cụ thể như sau: Phía nam giáp nhà ông Hoàng dài 18 mét rưỡi; Phía bắc giáp phần đất còn lại vợ chồng tôi đang ở dài 18 mét rưỡi; Phía đông giáp phần đất còn lại dài 4 mét; Phía tây giáp trục đường liên xã dài 4 mét.

Vậy tôi làm đơn này kính mong quý ban các cấp quan tâm giúp đỡ cho hai gia đình tôi được chuyển quyền nói trên, tôi xin trân thành cảm ơn.

Lương Quy ngày 10/11/1994

(ký) Hoàng Tiến Lơ

Người bán  
chủ hộ

(ký) Hoàng Tiến Lơ

Người thừa kế  
chủ hộ

(ký) Nguyễn Thị Ngôn

Người mua

(ký) Nguyễn Thị Thúy

*Cơ sở thôn Lương qui 3 chứng nhận: Đơn bán tài sản của anh Hoàng Tiến Lơ nêu trên là đúng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất kính chuyển cấp trên tạo đ/k giúp đỡ.*

*Lương Qui ngày 04-08-95*

*Đại diện thôn LQ 3*

*Trưởng thôn (ký)*

*Ngô Văn Thăng”*

Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn là bà Nguyễn Thị Ngôn không công nhận chữ ký trong các tài liệu trên là của bà và ông Lơ, yêu cầu Tòa án trung cầu giám định tại Viện Khoa học hình sự - Bộ Công an.

Tại Kết luận giám định số: 348/C09-P5 ngày 08 tháng 03 năm 2021 của Viện Khoa học hình sự - Bộ Công an về chữ ký, chữ viết của ông Hoàng Tiến Lơ và bà Nguyễn Thị Ngôn trong các tài liệu cần giám định là: Giấy nhượng bán đất làm nhà ở ngày 14.10.1994 (ký hiệu A1) và Đơn xin bán tài sản và chuyển quyền sử dụng đất ngày 10.11. 1994 (ký hiệu A2) và các tài liệu mẫu so sánh là: Hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số: PQT.CN.0205511 ngày 05.5.2011 gồm 14 trang (ký hiệu M1); Thông báo số: 22A/2020/TB-TA về việc giao nộp chứng cứ (lần thứ hai) ngày 21.9.2020 (ký hiệu M2); Biên bản định giá tài sản thế chấp để vay vốn ngân hàng ngày 29.4.2009 (ký hiệu M3); Biên bản định giá tài sản thế chấp ngày 27.4.2009 (ký hiệu M4); Biên bản về việc lấy chữ ký, chữ viết so sánh để giám định ngày 07.10.2020 (ký hiệu M5); Đơn đề nghị ngày 08.9.2020 gồm 4 trang (ký hiệu M6) đã kết luận như sau:

*“V. Kết luận về đối tượng giám định:*

*5.1. Chữ ký, chữ viết đứng tên Hoàng Tiến Lơ dưới mục “Bên có đất nhượng bán” trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ ký, chữ viết của Hoàng Tiến Lơ trên các mẫu so sánh ký hiệu M1, M3, M4 do cùng một người ký, viết ra.*

*5.2. Chữ ký, chữ viết đứng tên Hoàng Tiến Lơ dưới mục “Lương Quy ngày 10/11/1994” và mục “Người bán chủ hộ” trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ ký, chữ viết của Hoàng Tiến Lơ trên các mẫu so sánh ký hiệu M1, M3, M4 không phải do cùng một người ký, viết ra.*

*5.3. Chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Thị Ngôn dưới mục “Người thừa kế chủ hộ” trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Thị Ngôn trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M6 không phải do cùng một người ký, viết ra”.*

Căn cứ vào kết quả giám định nêu trên cho thấy, việc chuyển nhượng đất giữa gia đình ông Hoàng Tiến Lơ và bà Nguyễn Thị Thúy ngày 14 tháng 10 năm 1994 là có thật. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Thúy đã làm nhà và ở trên đất từ năm 1996, tiếp đó, xây dựng nâng cấp ngôi nhà từ 01 tầng lên 03 tầng vào năm 2012, là thời điểm trước khi ông Lơ chết. Như vậy, có cơ sở xác định bà Ngôn có biết việc ông Lơ ký bán đất cho bà Thúy và có sự đồng ý của bà. Tại thời điểm đó, các con của ông Lơ

bà Ngôn đều chưa thành niên nên không ký giấy nhượng bán đất cho bà Thúy là đúng thực tế, phù hợp với quy định của pháp luật. Theo lời khai của mẹ con bà Ngôn thì, trong thời gian bà Thúy làm nhà, sử dụng đất, vợ chồng ông Lơ, bà Ngôn và các con chung sống cùng nhà với nhau hòa thuận, ông Lơ là người quyết định mọi việc lớn nhỏ trong gia đình. Giữa ông Lơ và bà Ngôn không có việc chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân. Như vậy, việc bà Ngôn khai không biết ông Lơ ký bán đất cho bà Thúy là không phù hợp (Theo Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua và được Chánh án Tòa án nhân dân tối cao công bố cùng ngày 06 tháng 04 năm 2016). Mặt khác, tại thời điểm năm 1994, gia đình ông Lơ, bà Ngôn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của Luật Đất đai năm 1993. Sau khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004, gia đình ông Lơ, bà Ngôn không chủ động thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho bà Thúy, liên tục sử dụng vào việc thế chấp vay vốn tại Ngân hàng phát triển nhà Đồng bằng sông Cửu Long - Chi nhánh Hà Nội và Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Hà Nội từ năm 2009 đến ngày 19 tháng 05 năm 2015 mới xóa thế chấp, đúng như bà Thúy đã khai ở trên.

Về mặt hình thức:

Đánh giá về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên theo “Giấy nhượng bán đất làm nhà ở” ngày 14 tháng 10 năm 1994 được xác lập trên cơ sở các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc; các bên đã thực hiện xong việc giao nhận tiền và đất chuyển nhượng cho nhau trên thực tế. Do đó, xét về nội dung của hợp đồng không trái đạo đức xã hội, phù hợp qui định về giao dịch dân sự của Bộ luật Dân sự năm 1995, Bộ luật Dân sự 2005 và Bộ luật Dân sự năm 2015. Việc hai bên chưa làm thủ tục tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai là do gia đình ông Lơ chưa được cấp giấy chứng nhận sử dụng đất, vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 08 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật về việc giải quyết một số tranh chấp về dân sự, hôn nhân gia đình như sau:

*“2.3. Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau này 15 tháng 10 năm 1993:*

*a. Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

*Theo qui định tại Điều 131, các Điều từ 705 đến 707 và Điều 711 của Bộ luật Dân sự; Khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 27, khoản 1 Điều 126 của Luật Đất đai năm 2003 thì Tòa án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng đó có đầy đủ các điều kiện sau đây:*

*a.1. Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự;*

a.2. Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện;

a.3. Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội;

a.4. Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003;

a.5. Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng theo qui định của pháp luật;

b.2. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2, 3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01 tháng 07 năm 2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này.

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, 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”.

Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức:

“Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật 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.

2. Giao dịch dân 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”.

Đối chiếu với các quy định nêu trên cho thấy, giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Lơ và bà Thúy ngày 14 tháng 10 năm 1994 có hiệu lực pháp luật. Bà Thúy yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận. Việc gia đình ông Lơ không thực hiện việc tách thửa đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà Thúy là hoàn toàn do lỗi của bên chuyển nhượng đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, mẹ con bà Ngôn trình bày chỉ cho bà Thúy làm nhà ở nhờ trên đất nhưng không được bà Thúy công nhận, và mẹ con bà Ngôn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời khai đó của mình nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Ngôn huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Lơ và bà Thúy và buộc gia đình bà Thúy phải tự tháo dỡ, di dời các công trình để trả lại đất cho mẹ con bà.

Theo “Giấy nhượng bán đất làm nhà ở” ngày 14 tháng 10 năm 1994 thì, diện tích đất bà Thúy nhận chuyển nhượng của gia đình ông Lơ là  $(4 \times 18)m = 72m^2$  với giá là 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng). Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định gia đình bà Thúy đang sử dụng diện tích là  $74,2m^2$  đất. Năm 2008, gia đình bà Nguyễn Thị Thúy bị thu hồi  $6,27m^2$  đất và được bồi thường đền bù giải phóng mặt bằng số tiền bà Thúy là người nhận và đã sử dụng ; như vậy thực tế diện tích đất gia đình bà Thúy được sử dụng là  $80,47m^2$  vượt quá diện tích nhận chuyển nhượng là  $8,47m^2$ .

Bà Thúy cho rằng khi làm nhà năm 1996, ông Lơ trực tiếp chỉ và cắm mốc giới đất cho bà với chiều dài 2 cạnh bắc - nam là 18,5m, bà có trả thêm tiền cho ông Lơ nhưng hai bên chỉ thỏa thuận miệng mà không có giấy tờ gì. Xét việc bà Thúy đã làm nhà và các công trình xây dựng kiên cố trên phạm vi diện tích đất nêu trên trong thời gian từ năm 1996 đến năm 2012 nhưng gia đình ông Lơ, bà Ngôn không phản đối, tranh chấp gì. Việc bà Thúy khai trả tiền đất mua thêm cho ông Lơ nhưng không có chứng cứ chứng minh, mẹ con bà Ngôn không công nhận nên không có cơ sở. Tuy nhiên, để ổn định việc sử dụng đất và tránh gây thiệt hại về tài sản của gia đình bà Thúy, nay tiếp tục giao cho bà Thúy sử dụng diện tích đất vượt quá đó và buộc bà Thúy phải có trách nhiệm trả cho gia đình bà Ngôn giá trị tương ứng với số tiền là :  $8,47m^2 \times 40.000.000 \text{ đồng}/m^2 = 338.800.000 \text{ đồng}$ .

Đối với yêu cầu của bà Thúy về hủy các văn bản công chứng có liên quan đến quyền sử dụng đất tranh chấp:

Như đã phân tích trên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14 tháng 10 năm 1994 giữa bà Thúy với gia đình ông Lơ là giao dịch dân sự hợp pháp. Mẹ con bà Ngôn biết rõ gia đình bà Thúy làm nhà và ở trên đất ổn định nhiều năm nhưng vẫn công chứng việc kê khai và phân chia di sản thừa kế của ông Lơ, chuyển quyền sử dụng đất cho nhau bao gồm cả khuôn viên đất gia đình bà Thúy sử dụng là hoàn toàn trái pháp luật, xâm phạm đến quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp về tài sản của gia đình bà Thúy nên bị vô hiệu một phần. Do đó, cần tuyên hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng: 4291/2018/HĐTC, quyền số: 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12 tháng 12 năm 2018 và một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng: 1558/2019/HĐTC, quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10 tháng 04 năm 2019 liên quan đến diện tích  $74,2m^2$  đất của bà Thúy đang sử dụng là thỏa đáng.

Đối với việc đăng biến động và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thúy: Tại mục 2 phần II Công văn số: 64/TANDTC-PC ngày 03 tháng 04 năm 2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc: “Thông báo kết quả giải đáp

trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tổ tụng hành chính” có nêu: Theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ thì, việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp 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, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực”.

Như vậy, bà Nguyễn Thị Thuý là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cơ sở giao dịch dân sự hợp pháp được Tòa án công nhận, bà có quyền tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai đối với diện tích 74,2m<sup>2</sup> đất hiện gia đình bà đang sử dụng và được giao theo quyết định của Tòa án. Đồng thời, kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội điều chỉnh nội dung ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 895718 ngày 25 tháng 12 năm 2018 cho ông Hoàng Tiến Luân, bà Đoàn Thị Duyên đối với diện tích đất còn lại trong thửa đất cho phù hợp.

Như đã phân tích Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo nguyên đơn và sửa án sơ thẩm.

**2.2. Xét nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngôn là bị đơn và kháng cáo của là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Tiến Lương, ông Hoàng Tiến Lưu, ông Hoàng Tiến Luân, bà Hoàng Thị Duy và bà Đoàn Thị Duyên**

Như đã phân tích ở trên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn nên kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có căn cứ để chấp nhận.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị Thuý được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Bà Nguyễn Thị Ngôn không được chấp nhận yêu cầu phản tố nên bà phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm vào ngân sách Nhà nước. Tuy nhiên, theo qui định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016, bà Ngôn thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm phải chịu.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho các đương sự số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên!

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:



- Khoản 2 Điều 308; Điều 147; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 131, Điều 705, Điều 706, Điều 707 và Điều 711 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 117, khoản 1 Điều 129 và khoản 3 Điều 155 của Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Điều 100, Điều 166 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;
- Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 08 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;
- Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua và Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao công bố cùng ngày 06 tháng 04 năm 2016;
- Điều 2 Luật người cao tuổi;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*Xử :*

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 53/2022/DS-ST ngày 23/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh và quyết định cụ thể như sau:

1.1. Chấp nhận Đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thuý đối với bà Nguyễn Thị Ngôn.

1.2. Không chấp nhận Đơn phản tố của bà Nguyễn Thị Ngôn đối với bà Nguyễn Thị Thuý.

1.3. Tuyên bố: “Giấy nhượng bán đất làm nhà ở” lập ngày 14 tháng 10 năm 1994 giữa bà Nguyễn Thị Thuý và ông Hoàng Tiến Lơ có hiệu lực pháp luật.

1.3.1. Xác định bà Nguyễn Thị Thuý có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích 74,2m<sup>2</sup> đất có trong thửa đất số 7-5, tờ bản đồ số 81, diện tích 138m<sup>2</sup>, thuộc địa chỉ: Thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, có trị giá: 2.968.000.000 đồng (Hai tỷ chín trăm sáu mươi tám triệu đồng). Có sơ đồ thửa đất kèm theo bản án.

1.3.2. Gia đình bà Nguyễn Thị Thuý tiếp tục sở hữu các tài sản của gia đình bà có trên diện tích đất nêu trên, gồm: Nhà 03 tầng, khu phụ và bể nước 02 tầng, lán để xe có giá trị tổng cộng là: 1.112.894.700đ (Một tỷ một trăm mười hai triệu tám trăm chín mươi tư ngàn bảy trăm đồng);

1.3.3. Bà Nguyễn Thị Thuý có quyền tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký, kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích 74,2m<sup>2</sup> đất có trong thửa đất số 7-5, tờ bản đồ số 81, thuộc địa chỉ: Thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo quy định của pháp luật về đất đai.

1.4. Buộc bà Nguyễn Thị Thuý có trách nhiệm thanh toán cho gia đình bà Nguyễn Thị Ngôn (do bà Nguyễn Thị Ngôn đại diện nhận) giá trị của 8,47m<sup>2</sup> đất là 338.800.000 đồng bằng tiền mặt.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tại thời điểm trả nợ đối với khoản tiền chưa thanh toán, tương ứng với thời gian chậm trả.

1.5. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội điều chỉnh nội dung ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CP 895718 ngày 25 tháng 12 năm 2018 cho ông Hoàng Tiến Luân, bà Đoàn Thị Duyên còn được sử dụng diện tích đất còn lại là 63,8m<sup>2</sup>, trong thửa đất số 7-5, tờ bản đồ số 81, thuộc địa chỉ: Thôn Lương Quy, xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

1.6. Tuyên bố: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng: 4291/2018/HĐTC, quyền số: 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12 tháng 12 năm 2018 ký giữa ông Hoàng Tiến Lương, ông Hoàng Tiến Lưu, ông Hoàng Tiến Luân và bà Hoàng Thị Duy với bà Nguyễn Thị Ngôn và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng: 1558/2019/HĐTC, quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10 tháng 04 năm 2019 đã ký giữa bà Nguyễn Thị Ngôn với bà Đoàn Thị Duyên, ông Hoàng Tiến Luân vô hiệu đối với phần diện tích 74,2m<sup>2</sup> đất đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thuý ngày 14 tháng 10 năm 1994.

Bà Nguyễn Thị Ngôn, ông Hoàng Tiến Lương, ông Hoàng Tiến Lưu, ông Hoàng Tiến Luân, bà Hoàng Thị Duy và bà Đoàn Thị Duyên không yêu cầu giải quyết hậu quả về thiệt hại do hợp đồng vô hiệu một phần nên Toà án không xét.

1.7. Bác tất cả các yêu cầu khác của các đương sự.

2. Về án phí:

2.1. Án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Ngôn thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm phải chịu.

Bà Nguyễn Thị Thuý được nhận lại 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0015314 ngày 16 tháng 01 năm 2020, do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội trả.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thuý không phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả bà Thuý số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số AA/2020/0046350 ngày 06/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Anh (bút lục 578).

Bà Đoàn Thị Duyên không phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả bà Thuý số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số AA/2020/0046358 ngày 06/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Anh (bút lục 576).

Ông Hoàng Tiến Luân không phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông Luân số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai

thu số AA/2020/0046357 ngày 06/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Anh (bút lục 575).

Bà Hoàng Thị Duy không phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả bà Duy số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số AA/2020/0046356 ngày 06/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Anh (bút lục 574).

Ông Hoàng Tiến Lưu không phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông Lưu số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số AA/2020/0046359 ngày 06/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Anh (bút lục 573).

Ông Hoàng Tiến Lương không phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông Lương số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số AA/2020/0046355 ngày 06/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Anh (bút lục 572).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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 có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Tòa tuyên án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nơi nhân:**

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

**Đinh Như Lâm**