TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI** Bản án số: 111 /2020/DS-PT Ngày: 15/ 3 /2020 V/v: Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Liên Anh,

Ông Trương Chí Anh

Thư ký phiên tòa: Vương Thùy Dương

Đại diện Viện Kiểm sát NDTP Hà Nội: Ông Lê Đức Phương

Ngày 15 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 50/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2020, về: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2020/QĐXX- PT ngày 05 tháng 02 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 63/2020/QĐPT-HPT ngày 28/02/2010, Thông báo mở lại phiên tòa số 799/2020/TBDS- PT ngày 29/4/2020

Giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** chị Nguyễn Thị Thìn, sinh năm 1976; Trú tại: Thôn Đông, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội (có mặt)

Bị đơn:

1- Ông Vũ Đình Thành, sinh năm 1956;

Người đại diện theo ủy quyền củaông Vũ Đình Thành: anh Vũ Đình Thực (theo giấy ủy quyền ngày 14/10/2019);

2- Anh Vũ Đình Thực, sinh năm 1982; (có mặt)

Cùng trú tại: Thôn Bò, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Vũ Quy, sinh năm 1957 – Luật sư Văn phòng luật sư Vạn Lý, Đoàn luật thành phố Hà Nội; Địa chỉ: số 135A, Âu Cơ, phường Tứ Liên, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội. (có mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1- Ông Nguyễn Duy Đạt, sinh năm 1950; (vắng mặt)

2- Bà Vũ Thị Sen, sinh năm 1954; (vắng mặt)

Cùng trú tại: Thôn Bò, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội.

3- Anh Nguyễn Duy Sỹ, sinh năm 1970;

4- Chị Nguyễn Thị Thúy, sinh năm 1967;

5- Chị Nguyễn Thị Nga, sinh năm 1973;

Cùng trú tại: Thôn Đông, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Duy Sỹ, chị Nguyễn Thị Thúy, chị Nguyễn Thị Nga: Chị Nguyễn Thị Thìn, sinh năm 1976; Theo Giấy ủy quyền ngày 15/8/2017.

6- Bà Nguyễn Thị Lợi, sinh năm 1959 (vợ ông Thành); Trú tại: Thôn Bò, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Lợi: anh Vũ Đình Thực (theo giấy ủy quyền ngày 14/10/2019);

Người kháng cáo: Ông Vũ Đình Thành, bà Nguyễn Thị Lợi (do anh Vũ Đình Thực đại diện) - Là bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thìn trình bày:

Năm 1982, hộ gia đình chị gồm có 5 thành viên gồm mẹ chị là Phạm Thị Liên và các chị em chị là Nguyễn Thị Thúy, Nguyễn Thị Nga, Nguyễn Duy Sỹ và Nguyễn Thị Thìn do mẹ chị là Phạm Thị Liên (chủ hộ) được Hợp tác xã nông nghiệp Hữu Bằng giao khoán sản cho một thửa ruộng có chiều dài mặt đường là 25m, sâu khoảng 30m (nay là thửa 271, khu Đồng Nưa). Sau khi được giao đất gia đình chị quản lý và sử dụng ổn định không có tranh chấp.

Năm 2001, bà Vũ Thị Sen có tới hỏi mua 15m mặt đường thửa đất nông nghiệp cánh Đồng Nưa (thửa đất hiện đang tranh chấp) của gia đình chị và thỏa thuận giá là 30.000.000đồng. Bà Sen có đưa trước cho gia đình chị 10.000.000đ và cam kết sẽ trả sau 20.000.000đồng, thỏa thuận miệng không viết giấy tờ. Sau đó, do ruộng nông nghiệp không được xây dựng lán xưởng nên gia đình bà Sen đã đến đòi lại tiền. Vì số tiền 10.000.000đồng anh Sỹ đã tiêu hết nên gia đình chị không có tiền trả. Sau đó, gia đình chị thỏa thuận nhượng lại quyền sử dụng đất trên cho bà Hòa Sềnh với giá là 23.000.000đ/10thước. Hai bên đã giao nhận đủ tiền và giao đất. Gia đình bà đã mang tiền về trả cho bà Sen. Ngay trong ngày hôm đó bà Sen lại đề nghị mua lại đất đã bán cho nhà bà Hòa Sềnh nên bảo gia đình chị đi chuộc lại 10 thước đất trên và bà Hòa Sềnh cũng đồng ý cho chuộc lại đất nhưng yêu cầu gia đình chị phải nộp phạt 2.000.000đồng, gia đình chị có bảo bà Sen nếu lấy đất thì phải trả thêm 2.000.000đồng nộp phạt cho bà Hòa Sềnh nhưng bà Sen không đồng ý. Gia đình chị đã hoàn trả bà Hòa Sềnh đủ số tiền 23.000.000đ và hủy giao dịch chuyển nhượng trên. Hai bên không có vướng mắc gì nữa. Do bà Sen không đồng ý trả thêm số tiền 2.000.000đồng nên gia đình chị không đồng ý chuyển nhượng đất cho bà Sen nữa và hai bên không viết giấy tờ gì cho nhau.

Sau đó, khoảng năm 2002 gia đình chị thấy ông Đạt sử dụng thửa đất này thì không cho ông Đạt sử dụng, hai bên xảy ra tranh chấp thì gia đình chị mới biết việc chuyển nhượng đất giữa anh Sỹ và ông Đạt.

Khoảng năm 2006, gia đình chị thấy ông Thành ra sử dụng thửa đất thì gia đình chị lại tranh chấp không cho gia đình ông Thành sử dụng. Khi đó chị mới được biết ông Đạt viết giấy chuyển nhượng thửa đất cho ông Thành. Việc chuyển

nhượng giữa hai bên như thế nào chị không rõ.

Nay chị khởi kiện yêu cầu gia đình ông Vũ Đình Thành trả lại đất cho gia đình chị và yêu cầu Tòa án tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan tới thửa đất số 271 khu Đồng Nưa, xã Hữu Bằng giữa ông Nguyễn Duy Sỹ và anh Nguyễn Duy Đạt. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên giữa ông Nguyễn Duy Đạt và ông Vũ Đình Thành và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Bị đơn là ông Vũ ĐìnhThành trình bày trong các đơn và các bản khai thể hiện nội dung:

Nguồn gốc thửa đất đang có tranh chấp là đất nông nghiệp có nguồn gốc là của gia đình bà Phạm Thị Liên. Gia đình bà Liên chuyển nhượng cho ông Nguyễn Duy Đạt, bà Vũ Thị Sen từ năm 2002. Năm 2006, ông Nguyễn Duy Đạt đã chuyển nhượng lại cho ông với giá chuyển nhượng là 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng). Số tiền 300.000.000đồng là vợ chồng ông vay Ngân hàng Agribank chi nhánh Bình Phú hộ ông Đạt và ông Đạt là người trực tiếp đến Ngân hàng nhận tiền. Do ông Đạt không trả được nợ cho Ngân hàng nên bán mảnh đất này cho ông. Hiện nay, số tiền này ông vẫn còn nợ Ngân hàng Agribank chi nhánh Bình Phú chưa trả. Việc bà Sen, ông Đạt cho rằng ông bà Đạt, Sen viết giấy chuyển nhượng đất cho ông là để nhờ ông giữ đất hộ là không đúng.

Diện tích đất ông mua của ông Đạt bà Sen là 370 m2, chiều rộng là 10 m và sâu 37 m. Ông đã sử dụng diện tích đất này từ 2006đến nay, khi bà Liên còn sống cũng không có ý kiến gì. Năm 2016, gia đình ông dựng lán bán hàng trên diện tích đất khoảng 65 m2. Khi gia đình ông xây lán bán hàng thì chị Thìn con bà Liên có khiếu nại ra xã và UBND xã yêu cầu gia đình ông đình chỉ việc xây dựng. UBND xã đã hòa giải giữa gia đình ông và chị Thìn nhưng không thành. Hiện nay chị Thìn còn lấn sang đất của gia đình ông khoảng 01 m mặt đường, chiều sâu hết thửa đất.

Nay ông đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của chị Thìn và buộc chị Thìn phải trả lại gia đình ông phần đất lấn chiếm sang đất của ông. Trong trường hợp phải hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và vợ chồng ông Đạt thì yêu cầu phía ông Đạt, bà Sen bồi thường thiệt hại cho ông theo quy định của pháp luật.

Bị đơn là anh Thực trình bày trong các đơn và bản khai thể hiện nội dung:

Việc chuyển nhượng đất giữa bố anh và ông Đạt như nào anh không biết vì nah đi học ở Hà Nội. Sau thời điểm đó vài năm anh mới biết, khi đó chưa có tranh chấp gì và gia đình anh vẫn quản lý, sử dụng, đóng góp nghĩa vụ làm đường, đóng thuế. Bên cạnh đất của gia đình anh là đất của chị Thìn, chị Thìn xây dựng và lấn sang đất nhà anh 1m chiều rộng, gia đình anh có trình báo cơ quan chức nng nhưng bà Thìn không dừng lại nên xảy ra tranh chấp. Việc mua bán đất giữa gia đình anh và gia đình ông Đạt thì gia đình nhà chị Thìn đều biết và không có ý kiến gì suốt thời gian dài cho đến khi chị Thìn xây dựng lấn chiếm đất của gia đình anh thì mới có tranh chấp. Việc bà Thìn kiện đòi đất đối với gia đình anh thì anh không đồng ý. Việc mua bán đất giữa gia đình anh và gia đình ông Đạt không liên quan gì đến gia đình chị Thìn, chị Thìn khởi kiện anh là không đúng. Đề nghị Tòa giải quyết buộc gia đình chị Thìn trả lại 1 m mặt đường đã lấn chiếm của gia đình anh.

Về việc chuyển nhượng đất giữa bố anh và ông Đạt bà Sen, anh được biết: Khoảng năm 2003, bố mẹ anh có đứng lên vay tiền Ngân hàng Agribank chi nhánh Bình Phú và thế chấp tài sản của gia đình cho ông bà Sen, Đạt lấy 300.000.000 đồng kinh doanh. Tiền vay là do ông bà Đạt, Sen sử dụng. Ông bà Đạt, Sen có trả nợ lãi cho Ngân hàng đến ngày 08/7/2006 thì không trả được lãi nữa nên ông bà Đạt, Sen nhượng lại cho bố anh thửa đất (hiện đang tranh chấp) để gán nợ. Từ đó gia đình anh phải chịu trách nhiệm trả khoản nợ này cho Ngân hàng. Đến nay gia đình anh vẫn chưa trả hết nợ cho Ngân hàng Agribank chi nhánh Bình Phú.

Trước đó, ông bà Sen Đạt có giao bán thửa đất (hiện đang tranh chấp) cho gia đình ông Vũ Đình Chín (là em ông Thành, bà Sen), nhưng gia đình ông Chín không mua. Sau đó, ông Đạt và bà Sen mới gán thửa đất tranh chấp trên cho gia đình ông để trừ vào khoản nợ 300.000.000đồng bố mẹ ông vay hộ. Do vậy, anh xác định gia đình anh đã mua lại đất của gia đình ông Đạt với số tiền là 300.000.000 đồng gia đình anh là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất tranh chấp. Đề nghị Tòa bác yêu cầu khởi kiện của chị Thìn đối với gia đình anh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Lợi (vợ ông Thành) trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất chị Thìn tranh chấp với gia đình bà là đất nông nghiệp của gia đình chị Thìn. Năm 2002 gia đình chị Thìn bán cho ông Đạt, bà Sen (là chị gái ông Thành). Năm 2003, bà Sen đến nhờ vợ chồng bà vay hộ 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng), vì là chị em nên vợ chồng bà đã đứng lên vay Ngân hàng Agribank chi nhánh Bình Phú cho ông Đạt, bà Sen và ngày 07/10/2003 bà Sen, ông Đạt có viết giấy chuyển nhượng thửa đất (đang có tranh chấp) cho vợ chồng bà, mục đích để vợ chồng bà vay hộ tiền. Đến năm 2006 bà Sen có chuyển khoản nợ mà vợ chồng bà vay hộ cho bà Chín, Hoa (em ông Thành, bà Sen), đồng thời bà Sen chuyển nhượng cho bà Chín, Hoa thửa đất mua của gia đình chị Thìn (thửa đất đang tranh chấp) nhưng bà Chín, Hoa chỉ nhận trả dần số tiền gốc là 300.000.000đồng còn tiền lãi thì bà Sen vẫn phải trả nên bà Sen không đồng ý. Sau đó, bà Sen đề nghị chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nông nghiệp mà ông Đạt mua của gia đình bà Liên cho vợ chồng bà đồng thời vợ chồng bà phải có trách nhiệm trả số tiền vay Ngân hàng. Vợ chồng bà đồng ý với đề nghị của bà Sen. Ngày 08/7/2006 ông Đạt, bà Sen đã viết giấy chuyển nhượng thửa đất đó cho vợ chồng bà và giao cho vợ chồng bà giấy tờ mua bán giữa ông Đạt và anh Sỹ (con bà Liên) và toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất.

Sau khi thỏa thuận xong thì gia đình bà quản lý sử dụng thửa đất đó từ năm 2006 đến nay. Năm 2015 vợ chồng bà có đổ đất cao khoảng 1m và dựng nhà xưởng. Do có tranh chấp với gia đình chị Thìn nên UBND xã đã đến lập biên bản và đình chỉ việc xây dựng.

Việc bà Sen nói chỉ nhờ vợ chồng bà làm hộ để gia đình chị Thìn không tranh chấp là không đúng. Khoản nợ mà gia đình bà vay hộ ông Đạt, bà Sen thì ông Đạt, bà Sen có trả tiền lãi một thời gian. Sau khi chuyển nhượng đất cho gia đình bà thì ông Đạt, bà Sen không trả đồng nào kể cả gốc và lãi. Hiện nay vợ chồng bà đã trả Ngân hàng được một phần tiền gốc là 160.000.000đồng.

Nay bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn vì vợ

chồng bà mua bán đất với vợ chồng bà Sen, ông Đạt là thật và diện tích đất này của gia đình bà.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Duy Sỹ trình bày:***

Anh Sỹ thừa nhận có cầm 10.000.000đồng của bà Sen khi giao dịch mua bán đất ban đầu với gia đình anh nhưng sau khi hai bên không bán mua nữa thì số tiền 10.000.000đ anh tiêu mất rồi nên anh không trả lại được. Ngày 20/3/2002 ông Đạt có viết giấy chuyển nhượng đất thửa đất số 271 khu cánh Đồng Nưa với nội dung mẹ anh bán toàn bộ 10m mặt đường với giá 23.000.000đồng đưa cho anh ký. Khi đó anh còn trẻ không hiểu biết gì và trong lúc vừa uống rượu về nên anh đã ký. Ngoài ra, anh không nhận thêm đồng nào của ông Đạt, bà Sen, chỉ cầm 10.000.000đ từ trước. Sau đó, gia đình anh biết và không đồng ý bán nữa và bảo ông Đạt hủy giấy chuyển nhượng đất ngày 07/3/2002 và Giấy chuyển nhượng đất ngày 20/3/2002 nhưng ông Đạt không hủy. Nay anh yêu cầu Tòa án hủy Giấy chuyển nhượng đất mà anh đã ký với ông Đạt và yêu cầu ông Thành trả lại gia đình anh đất.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Nga trình bày (tại BL 47):***

Năm 1982, mẹ chị là Phạm Thị Liên và bốn anh chị em chị là Nguyễn Thị Thúy, Nguyễn Duy Sỹ, Nguyễn thị Nga, Nguyễn Thị Thìn được HTXNN Hữu Bằng giao khoán sản thửa ruộng khu khu cánh Đồng Nưa. Sau khi được giao gia đình chị đã canh tác, nộp thuế đầy đủ. Năm 2002 chị thấy chú ruột chị là Nguyễn Duy Đạt ra nhận đất, chị có hỏi thì ông Đạt nói là có giấy chị và anh Sỹ ký chuyển nhượng cho ông ấy vào ngày 07/3/2002 _ Đây là giấy ông Đạt viết và đưa cho chị và anh Sỹ ký do ông Đạt nói chị em chị ký vào rồi sẽ bảo với mẹ chị. Khi ông Đạt ra làm thì mẹ chị bảo là không bán mua gì cả. Năm 2015, ông Đạt đã cho gia đình ông Vũ Đình Thành, Vũ Đình Thực, Vũ Đình Chín ra làm trên thửa ruộng của gia đình chị với diện tích là 297,6 m2. Chị đề nghị Tòa giải quyết: Buộc gia đình ông Thành, Thực trả lại đất cho gia đình chị và hủy toàn bộ giấy tờ chuyển nhượng liên quan. Do bận công việc nên chị Nga ủy quyền cho chị Thìn là em gái chị giải quyết vụ kiện tại Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Thúy trình bày tại bản tự khai(BL48)thể hiện nội dung:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa đất ruộng giao khoán của gia đình chị được giao từ năm 1982. Năm 2002 chị thấy ông Đạt ra nhận đất chị có hỏi thỉ ông Đạt nói mua của anh Sỹ. Việc mua bán giữa ông Đạt và anh Sỹ chị không được biết. Gia đình chị và gia đình ông Đạt bà Sen tranh chấp từ đó đến nay. Chị nhất trí yêu cầu khởi kiện của chị Thìn, đề nghị gia đình ông Thành, Thực trả lại đất cho gia đình chị và đề nghị hủy các hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến diện tích đất này. Chị ủy quyền cho chị Thìn giải quyết tại Tòa án.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đạt, bà Sen trình bày:***

Nguồn gốc thửa đất số 217 tại khu cánh đồng Nưa, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội (thửa đất đang tranh chấp) là của bà Phạm Thị Liên

là chị dâu của ông Nguyễn Duy Đạt được hợp tác xã Hữu Bằng cấp, có chiều dài khoảng 25m mặt đường, sâu khoảng 30m.

Năm 1997 gia đình bà Liên có nhu cầu chuyển nhượng cả thửa đất trên với giá 50.000.000 đồng thì bà Sen, ông Đạt khuyên gia đình nhà bà Liên đừng bán. Sau đó gia đình bà Liên không bán nữa và chị Thìn mời ông bà mua đất trên. Vợ chồng ông bà hỏi mua 10m mặt đường với giá 20.000.000đ/10m và đã đưa cho chị Thìn 10.000.000đ và chị Nga cầm 1.000.000đ. Khi đó chỉ thỏa thuận miệng và không viết giấy tờ gì. Ngày hôm sau ông Đạt sang và yêu cầu chị Thìn viết giấy và trả nốt tiền nhưng chị Thìn nói đã bán cho bà Hòa Sềnh với giá 23.000.000đ. Ông, bà đồng ý mua lại thửa đất với giá 23.000.000đ và đề nghị gia đình chị Thìn đi chuộc lại. Sau đó, anh Sỹ đi chuộc lại thửa đất từ nhà bà Hòa Sềnh. Mấy hôm sau ông Đạt và bà Hà Thu (là em dâu ông Đạt) có đem trả nốt 13.000.000đồng và viết giấy chuyển nhượng thửa đất. Bà Liên đã ủy quyền cho anh Sỹ đại diện gia đình ký giấy và nhận tiền. Bà Liên không trực tiếp ký bán đất cho bà Sen, ông Đạt vì bà Liên đã ký giấy bán đất cho nhà bà Hòa Sềnh nên sợ vi phạm pháp luật. Khi giao tiền có bà Hà Thu chứng kiến. Sau khi viết giấy bán thì anh Sỹ là người trực tiếp đi ra đo ruộng cho gia đình ông bà có bà Hà Thu chứng kiến. Sau khi nhận đất thì gia đình ông bà tiếp tục cấy lúa mooth thời gian cho đến khi xung quanh xây nhà. Khoảng năm 2006, ông, bà có xây tường bao để không bị người dân đổ rác vào thửa đất thì gia đình nhà bà Liên ra tranh chấp về việc ông, bà không trả 1.000.000đồng tiền chênh lệch khi hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa gia đình bà Liên và bà Hòa Sềnh. Năm 2006, bà Sen, ông Đạt có đổ đất, tôn ruộng cao khoảng 50cm, còn lại chưa làm gì khác. Ông Đạt đã viết giấy chuyển nhượng thửa đất cho ông Thành ngày 08/7/2006 mục đích để gia đình bà Liên không tranh chấp nữa và nhờ ông Thành đứng lên xây dựng lán. Năm 2015 ông Thành ra xây dựng có đổ đất cao thêm 50cm và xây 01 nhà xưởng rộng khoảng 60m^2. Gia đình chị Thìn có tranh chấp với ông Thành nên UBND xã Hữu Bằng đã lập biên bản đình chỉ xây dựng.

Ông Đạt, bà Sen không thừa nhận có chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Đình Thành và xác định không có việc ông Thành trả tiền mua đất. Ông Nguyễn Đình Thành chỉ giúp ông bà xây dựng chứ không có quyền lợi liên quan gì tới thửa đất. Ông, bà có nhờ ông Thành vay hộ 300.000.000đồng của Ngân hàng và ông Đạt là người nhận tiền ở Ngân hàng và trực tiếp trả lãi cho Ngân hàng. Hiện nay ông, bà vẫn còn nợ Ngân hàng số tiền gốc và lãi. Ông, bà chỉ nhờ ông Thành vay hộ tiền chứ không phải là tiền chuyển nhượng đất.

Nay chị Thìn khởi kiện quan điểm của ông Đạt, bà Sen đề nghị: Việc chuyển nhượng đất giữa gia đình bà Liên và ông bà từ năm 2002 là sự thật; ông bà đã trả đủ 23.000.000 đồng cho gia đình bà Liên và nhận đất và thực hiện các nghĩa vụ chủ sử dụng đất từ khi nhận đất như làm cống thoát nước, đóng tiền làm đường trước mặt khi bà Liên còn sống không ai có ý kiến gì. Còn việc ông bà viết giấy chuyển nhượng cho ông Thành là không có thật; đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2019/DS-ST ngày 23/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thìn đối với bà ông Vũ Đình Thành, anh Vũ Đình Thực.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/3/2002 và ngày 20/3/2002 giữa anh Nguyễn Duy Sỹ và ông Nguyễn Duy Đạt và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Duy Đạt và ông Vũ Đình Thành lập ngày 07/10/2003 và ngày 08/7/2006 (đối với thửa đất số 271, cánh đồng Nưa, xã Hữu Bằng) vô hiệu.

3. Buộc ông Vũ Đình Thành, bà Nguyễn Thị Lợi, anh Vũ Đình Thực trả lại chị Nguyễn Thị Thìn, chị Nguyễn Thị Nga, chị Nguyễn Thị Thúy và anh Nguyễn Duy Sỹ quyền sử dụng 294.6m^2 đất tại thửa đất số 271 khu Đồng Nưa, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

4. Buộc ông Vũ Đình Thành, bà Nguyễn Thị Lợi, anh Vũ Đình Thực tháo dỡ toàn bộ nhà xưởng xây dựng trên phần diện tích đất 294.6m^2 tại thửa đất số 271 khu Đồng Nưa, xã Hữu Bằng để trả lại đất cho chị Thìn, chị Nga, anh Sỹ, chị Thúy.

5. Anh Nguyễn Duy Sỹ thanh toán trả ông Nguyễn Duy Đạt và bà Vũ Thị Sen số tiền là: 31.750.000đồng (ba mươi mốt triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng); bao gồm: 23.000.000đồng tiền chuyển nhượng đất và 8.750.000đ tiền bồi thường thiệt hại.

6. Chị Nguyễn Thị Thìn, Nguyễn Thị Nga, Nguyễn Thị Thúy và anh Nguyễn Duy Sỹ (chị Thìn đại diện) thanh toán cho ông Vũ Đình Thành, bà Nguyễn Thị Lợi tiền công đổ đất là 38.298.000đồng (Ba mươi tám triệu hai trăm chín mươi tám nghìn đồng);

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền thi hành án của các đương sự.

Không đồng ý bản án sơ thẩm, bị đơn ông Thành, bà Lợi và anh Thực có đơn kháng cáo toàn bộ bản án: Đề nghị bác đơn khởi kiện của nguyên đơn; công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Sen, ông Đạt và ông Thành, đề nghị cưỡng chế tháo dỡ các công trình của chị Thìn xây lấn sang phần diện tích đất gia đình ông Thành bà lợi mua của ông Đạt.

Tại phiên tòa hôm nay,

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn rút một phần yêu cầu kháng cáo: Không đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyenx Duy Đạt và ông nGuyễn Đình Thành, rút yêu cầu buộc gia đình chị Thìn dỡ bỏ công trình xây dựng trên diện tích 1 m chiều rộng đất mà ông Thành bà Lợi và anh Thực cho rằng chị Thìn lấn sang đất của gia đình ông Thành.

Luật sư Vũ Quy trình bày bản luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn và đề nghị Hội đồng xét xử: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi đất đối với gia đình ông Thành; bác yêu cầu của nguyên đơn đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa gia đình bà Liên và ông Đạt bà Sen, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đạt và ông Thành.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đung svaf đầy đủ các bước tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án; các đương sự có mặt chấp hành tốt quyền và nghĩa vụ được pháp luật quy định; ông Đạt, bà Sen được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt hai lần liên tiếp coi như từ bỏ quyền tham gia phiên tòa của mình.

Về đường lối giải quyết vụ án: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX: Không chấp nhận kháng cáo của ông Thành bà Lợi. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra công khai tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên toà và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội, Hội đồng xét xử nhận định:

[I]- ***Về tố tụng***:

1. Về việc vắng mặt của ông Đạt, bà Sen tại phiên tòa: Ông Đạt, bà Sen đã được tống đạt hợp Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thông báo mở lại phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào Điều 269 Bộ luật TTDS.

2. Về việc rút một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Tại phiên tòa, anh Thực đại diện cho ông Thành, bà Lợi rút một phần kháng cáo, không đề nghị Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đạt và ông Thành, không buộc chị Thìn tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất gia đình ông Thành cho rằng lấn sang đất của gia đình ông Thành. Xét việc tự nguyên rút một phần kahngs cáo này của anh Thực là tự nguyện, không trái pháp luật nên được chấp nhận.

[II]- ***Về nội dung***:

1. Xét yêu cầu của chị Thìn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh Sỹ và ông Đạt:

Tài liệu mà nguyên đơn chị Thìn xuất trình kèm theo đơn khởi kiện là bản photo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 07/3/2002 có nội dung*: " Tôi là Phạm Thị Liên ở thôn Đông, xã Hữu Bằng có số đất ở Đồng Nưa- Nay vì điều kiện tôi không làm được hết, nay tôi làm giấy này nhượng quyền sử dụng lại cho em tôi là Nguyễn Duy Đạt ở cùng thôn. Diện tích như sau: Chiều rộng mặt đường cái 10 m còn chiều sâu(dài) hết tầm, còn lại là tôi cấy. Diện tích như trên sau này có gì thay đổi tôi không có trách nhiệm. Số tiền chuyển nhượng như sau: 23.000.000 (Hai mươi ba triệu), đã trả 13 triệu, còn lại sẽ thanh toán sau. Giấy này viết xong thì chú Đạt được quyền sử dụng."* Bên dưới có chữ ký chị Nga, anh Sỹ, ông Đạt và bà Liên. Ông Đạt xác nhận có giấy chuyển nhượng này. Do đó, tài liệu này được coi là chứng cứ của vụ án.

Tại bản khai (BL47) chị Nga, anh Sỹ thừa nhận chứ ký của anh, chị trên văn bản này là đúng cũng; còn chữ ký của bà Liên thì các đương sự đều xác nhận không phải là do bà Liên ký. Ông Đạt trình bày anh Sỹ là người ký chữ ký của bà Liên vì trước đó bà Liên đã ký giấy bán cho nhà bà Hòa Sềnh nên sợ vi phạm pháp luật nên không ký.

Ông Đạt xuất trình: Giấy chuyển nhượng ngày 20/3/2002 có chữ ký của anh Sỹ, ông Đạt và người làm chứng là bà Hà Thu. Nội dung Giấy chuyển nhượng này thể hiện việc cụ Liên bán 10 mét đất chiều rộng thửa đất nông nghiệp ở Đồng Nưa giá 23 triệu đồng và ghi ông Đạt đã giao đủ số tiền 23 triệu, bà Liên ủy quyền cho anh Sỹ ký giấy. Anh Sỹ thừa nhận có ký giấy này nhưng khai không nhận thêm đồng nào và việc anh ký giấy bán đất cho ông Đạt thì bà Liên mẹ anh và các chị em trong gia đình không biết. Bà Hà Thu khai có ký vào giấy chuyển nhượng ngày 20/3/2002 nhưng không chứng kiến việc giao nhận tiền; bà được bà Liên và bà Sen nhờ làm chứng việc đo đất, bà chứng kiến việc anh Sỹ trực tiếp dùng que đo đất cho ông Đạt và bà nghe thấy anh Sỹ nói đo 7 que còn ông Đạt nói với anh Sỹ là mua 10m mặt (chiều rộng) và theo bà là ông Đạt mua 10m mặt.

Nguyên đơn chị Thìn không thừa nhận 02 giấy chuyển nhượng trên là việc chuyển nhượng đất giữa mẹ con chị với vợ chồng ông Đạt mà cho rằng đây chỉ là thỏa thuận giữa ông Đạt và cá nhân anh Sỹ anh trai chị nên chị đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo 02 giấy chuyển nhượng nêu trên với lý do các thành viên khác trong hộ gia đình chị là mẹ chị, chị (Thìn), chị Thúy, chị Nga không ký vào 2 văn bản này.

Phía ông Đạt, bà Sen khẳng định có việc chuyển nhượng giữa gia đình bà Liên và vợ chồng ông, bà theo 02 giấy chuyển nhượng này và xác định ông, bà đã nhận đất, đã sử dụng cấy lúa một thời gian, làm cống thoát nước, đóng tiền làm đường mà không có tranh chấp cho đến năm 2005 ông, bà đổ đất tôn cao 0,5 m thì xảy ra mâu thuẫn với gia đình bà Liên nên có cho ông Thành đứng ra làm lán để tránh việc bà Liên tranh chấp. Ông Đạt, bà Sen không đồng hủy hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của chị Thìn.

Xét thấy:

Giấy chuyển nhượng ngày 07/3/2002 và giấy chuyển nhượng ngày 20/3/2002 có liên quan mật thiết với nhau vì nội dung của 2 giấy này đều thể hiện việc bà Liên bán cho ông Đạt diện tích đất nông nghiệp tại thửa 271 khu cánh đồng Nưa có chiều rộng mặt đường cái là 10 m của hộ gia đình bà cho ông Đạt với giá 23 triệu đồng: Giấy chuyển nhượng ngày 07/3/2002 ghi ông Đạt đã trả trước 10 triệu đồng và giấy ngày 20/3/2002 ghi ông Đạt đã trả đủ 23 triệu đồng, cả hai giấy này đều có chữ ký của ông Đạt và anh Sỹ và được ông Đạt, anh Sỹ thừa nhận.

Chị Thìn chỉ xác nhận việc hộ gia đình chị do bà Liên mẹ chị làm chủ hộ có việc thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng chú thím chị là ông Đạt bà Sen 15 m theo chiều rộng mặt đường cái thửa đất 271 tại khu cánh đồng Nưa với giá 30 triệu đồng và ông Đạt trả trước 10 triệu đồng từ năm 2001 gia đình chị đưa cho anh Sỹ sử dụng chưa trả lại cho ông Đạt sau khi gia đình chị không nhất trí chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đạt vì ông Đạt không đồng ý trả thêm 2 triệu đồng tiền bà Hòa

Sềnh phạt gia đình chị trong việc chuộc lại đất để chuyển nhượng cho ông Đạt bà Sen.

Lời khai của chị Thìn tại phiên tòa hôm nay cũng như lời khai của chị Nga và chị Thúy tại BL 47, 48 thể hiện việc bà Liên và các chị có biết việc anh Sỹ ký giấy chuyển nhượng ngày 07/3/2002 và ngày 20/3/2002 và biết gia đình ông Đạt nhận đất sử dụng từ năm 2002.

Lời khai của người làm chứng là bà Hà Thu (là em dâu bà Liên và là chị dâu ông Đạt) thể hiện việc bà có được bà Liên và bà Sen nhờ chứng kiến việc đo đất giữa ông Đạt và anh Sỹ thể hiện bà Liên có biết và đồng ý việc anh Sỹ ký giấy chuyển nhượng đất cho ông Đạt ngày 20/3/2002.

Như vậy, mặc dù bà Liên, chị Thìn, chị Thúy, chị Nga là các thành viên trong hộ gia đình cụ Liên tuy không trực tiếp ký vào giấy chuyển nhượng ngày 07/3/2002 và ngày 20/3/2002 nhưng đều biết có 02 giấy chuyển nhượng này từ 2002, biết việc ông Đạt nhận đất và sử dụng từ năm 2002 mà không có sự phản đối cho đến năm 2005 khi ông Đạt, bà Sen tiến hành san lấp đất thì bà Sen ông Đạt và bà Liên mới xảy ra mâu thuẫn.

Nguyên nhân mâu thuẫn theo phía chị Thìn cho rằng mẹ chị không đồng ý cho ông Đạt, bà Sen sử dụng đất vì không đồng ý với việc bán đất của anh Sỹ bán cho ông Đạt bà Sen, còn phía bà Sen, ông Đạt thì cho rằng do vợ chồng ông, bà không trả bà Liên số tiền 01 triệu do bà Hòa Sềnh phạt gia đình bà Liên trong việc chuộc lại đất đã bán cho bà Hòa Sềnh để bán cho ông, bà.

Xét thấy: Nếu có việc gia đình bà Liên không đồng ý bán đất cho ông Đạt, bà Sen nữa thì phải trả lại cho ông Đạt bà Sen số tiền mà vợ chồng ông Đạt đã trả trước đó cho gia đình bà Liên và anh Sỹ, trường hợp hai bên không tự giải quyết được việc hủy hợp đồng thì sẽ làm đơn khởi kiện ra Tòa án yêu cầu hủy việc chuyển nhượng. Tại phiên tòa hôm nay, chị Thìn xác nhận: Từ năm 2002 thời điểm chị khởi kiện là năm 2017, các thành viên trong hộ gia đình bà Liên cũng như anh Sỹ cũng chưa trả lại cho ông Đạt, bà Sen tiền và cũng không có đơn, thư khiếu nại hoặc khởi kiện ông Đạt bà Sen đề nghị hủy việc chuyển nhượng. Ngay kể cả việc chị Nga cho rằng chị bị ông Đạt lừa khi ký vào Giấy chuyển nhượng ngày 07/3/2002 nhưng chị cũng không khởi kiện đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/3/2002 do việc chị bị lừa ký. Chị Thìn và anh Sỹ có lời khai cho rằng anh Sỹ bị ông Đạt đe dọa nên mới ký vào giấy chuyển nhượng ngày 07/3/2002 và ngày 20/3/2002 nhưng bản thân anh Sỹ và các thành viên trong hộ gia đình bà Liên trong suốt thời gian 2002 đến 2017 cũng không ai làm đơn khởi kiện đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh Sỹ với ông Đạt do bị lừa dối hoặc đe dọa. Theo quy định tại Điều 132, 136 Bộ luật dân sự 2005 thì thời hiệu khởi kiện đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng do bị lừa dối hay đe dọa đã hết.

Tại phiên tòa hôm nay chị Thìn xác nhận: Thời điểm năm 2002- 2003 hộ gia đình bà Liên có việc chuyển nhượng 12 mét đất chiều rộng đường cái tại thửa 271 khu cánh Đồng Nưa cho gia đình ông Tư - Thái và gia đình nhà Phúc - Dung cũng chỉ do bà Liên đại diện hộ gia đình ký, các thành viên khác trong hộ không ký và đến nay gia đình chị không có tranh chấp gì về các hợp đồng chuyển nhượng này.

Từ các nhận định trên có thể kết luận: Các thành viên trong hộ gia đình bà Liên đã biết và đồng ý với việc chuyển nhượng 10 mét chiều rộng giáp đường cái, chiều dài chạy hết đất tại thửa đất 271 khu cánh đồng Nưa theo giấy chuyển nhượng ngày 07/3/2002 và ngày 20/3/2002 do anh Sỹ, chị Nga đại diện hộ gia đình bà Liên ký với ông Đạt. Bên nhận chuyển nhượng là ông Đạt, bà Sen đã trả đầy đủ số tiền nhận chuyển nhượng là 23 triệu đồng cho bên chuyển nhượng và được nhận đất từ năm 2002.

Theo quy định tại Điều 75 Luật đất đai năm 1993 thì hộ gia đình bà Liên có quyền chuyển nhượng diện tích đất này khi không có nhu cầu sử dụng và gia đình bà Sen, ông Đạt là hộ gia đình sản suất nông nghiệp của thôn Hữu Bằng có quyền nhận chuyển nhượng diện tích đất này để tiếp tục sản xuất nông nghiệp. Tuy nhiên, hợp đồng này mới chỉ có sự ký kết giữa hai bên mà chưa được sự đồng ý của cơ quan có thẩm quyền và chưa được chứng thực hợp lệ nên giao dịch chuyển nhượng này chưa đảm bảo về mặt hình thức theo quy định của pháp luật.

Do bên nhận chuyển nhượng chưa được sang tên sử dụng đất nên coi như hợp đồng này vẫn đang được thực hiện nên áp dụng quy định tại Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 thì trường hợp này được áp dụng quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết. Cụ thể Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 quy định: *"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 hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một 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."*

Do đó, không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/3/2002 và ngày 20/3/2002 của nguyên đơn.

Bản án sơ thẩm chỉ căn cứ vào giấy chuyển nhượng ngày 07/3/2002 và ngày 20/3/2002 không có đầy đủ chữ ký của các thành viên trong hộ gia đình bà Liên và chưa được công chứng, chứng thực để xác định hợp đồng là vô hiệu cả về nội dung và hình thức và hủy hợp đồng chuyển nhượng này là chưa chính xác.

2. Do không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 07/3/2002 và ngày 20/3/2002 của chị Thìn nên yêu cầu đòi quyền sử dụng đất của chị Thìn đối với ông Thành, anh Thực là không có căn cứ chấp nhận.

3. Về giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Đạt và ông Thành lập ngày 07/10/2003 và ngày 08/7/2006.

Do yêu cầu phản tố của ông Thành về việc đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Thành và ông Đạt chưa được Tòa cấp sơ thẩm ra Thông báo thụ lý theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa hôm nay, anh Thực đại diện cho ông Thành cũng xác định gia đình ông và gia đình ông Đạt không tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Đạt và ông Thành lập ngày 07/10/2003 và ngày 08/7/2006 và rút yêu cầu đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng này. Do đó Hội đồng xét xử không xem xét về hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đạt và ông Thành; trường hợp các bên có tranh chấp và có đơn khởi kiện sẽ được thụ lý, giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

4. Về án phí DSST: Do chị Thìn không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên chị phải chịu 300.000đ án phí DSST cho yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và 300.000đ án phí DSST cho yêu cầu đòi quyền sử dụng đất của chị không được chấp nhận.

5. Về án phí DSPT: Ông Thành, bà Lợi không phải chịu án phí phúc thẩm

Bởi các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sửa Bản án sơ thẩm số 28/2019/DS-ST ngày 23/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, TP Hà Nội và xử như sau:

Áp dụng: Điều 75 Luật đất đai 1993; Điều 132, 136 Bộ luật dân sự 2005; Điều 129, 688 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu đòi quyền sử dụng đất của chị Nguyễn Thị Thìn đối với ông Vũ Đình Thành, anh Vũ Đình Thực

2. Không chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thị Thìn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/3/2002 và ngày 20/3/2002 được ký bởi anh Nguyễn Duy Sỹ và ông Nguyễn Duy Đạt

3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Duy Đạt và ông Vũ Đình Thành nếu có tranh chấp giải quyết bằng vụ án khác khi các bên có yêu cầu.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Nguyễn Thị Thìn phải chịu 600.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 950.000.000đ (chín trăm năm mươi ngàn đồng) chị đã nộp tại BL số 0001163 ngày 05/12/2018 tại Chi cục THA huyện Thạch Thất.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Thành, bà Lợi không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật để thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *TANDH Thạch Thất;*
- *VKSND Hà Nội*
- *Chi cục THADSH Thạch Thất;*
- *Cục THADSTP Hà Nội*
- *Lưu HS, VP.*

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

Nguyễn Thị Thúy

Theo tài liệu thu thập được có trong hồ sơ và lời khai của các bên đương sự thì nguồn gốc thửa đất số 271 khu Đồng Nưa, xã Hữu Bằng là đất nông nghiệp của hộ gia đình cụ Phạm Thị Liên được HTXNN Hữu Bằng cấp năm 1982 (hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổng đất được giao là 2 sào, 9,5 thước). Tại thời điểm cấp đất hộ gia đình bà Liên có 5 nhân khẩu gồm: Bà Phạm Thị Liên, Nguyễn Thị Thúy, Nguyễn Thị Nga, Nguyễn Duy Sỹ và Nguyễn Thị Thìn; thửa đất hộ gia đình bà Liên được giao có chiều dài mặt đường là 25m, chiều sâu là 30m.

Theo bà Thìn thì năm 2001, bà Sen, ông Đạt có hỏi mua phần còn lại của thửa đất số 271 của hộ gia đình bà Liên có chiều mặt đường là 15m và chiều sâu là 30m, với giá 30.000.000đồng (Ba mươi triệu đồng), bà Sen có đưa cho ông Sỹ 10.000.000đồng và cam kết sẽ trả sau 20.000.000đ, thỏa thuận miệng không viết giấy tờ. Sau đó, do ruộng nông nghiệp không được xây dựng lán xưởng nên gia đình bà Sen đã đến đòi lại tiền. Vì số tiền 10.000.000đ ông Sỹ đã tiêu hết nên gia đình bà không có tiền trả. Gia đình bà đã thỏa thuận nhượng lại quyền sử dụng đất trên cho bà Hòa, Sềnh với giá là 23.000.000đ/10 thước để lấy tiền về trả cho bà Sen, sau đó bà Sen lại đề nghị mua lại thửa đất đã bán cho nhà bà Hòa, Sềnh nên bảo gia đình bà đi chuộc lại 10 thước đất trên và bà Hòa Sềnh cũng đồng ý cho chuộc lại đất nhưng yêu cầu gia đình bà phải nộp phạt 2.000.000đồng, gia đình bà có yêu cầu bà Sen nếu lấy đất thì phải trả thêm 2.000.000đồng nộp phạt cho bà Hòa Sềnh nhưng bà Sen không đồng ý. Do bà Sen không đồng ý trả thêm số tiền 2.000.000đồng nên gia đình bà không đồng ý chuyển nhượng đất cho bà Sen.

Bà Sen thừa nhận năm 2001, bà có hỏi mua một phần thửa đất số 271 của hộ gia đình bà Liên chiều dài 10m mặt đường, chiều sâu 30m, với giá 20.000.000đ. Bà đã trả cho chị Thìn 10.000.000đồng và chị Nga nhận 1.000.000đồng, chỉ thỏa thuận miệng, không làm giấy tờ. Mấy hôm sau bà có sang yêu cầu gia đình bà Liên viết giấy chuyển nhượng và giao nốt tiền thì chị Thìn nói đã chuyển nhượng cho bà Hòa, ông Sềnh với giá 23.000.000đồng. Bà có đề nghị gia đình bà Liên đi chuộc lại để bán cho bà. Sau đó, anh Sỹ đã chuộc lại đất, ngày 20/3/2002 ông Đạt đã đem trả nốt 13.000.000đồng cho anh Sỹ và anh Sỹ đã viết giấy chuyển nhượng thửa đất cho ông Đạt, sau đó anh Sỹ đã trực tiếp đo ruộng giao cho ông Đạt, việc giao nhận tiền và giao ruộng giữa ông Đạt và anh Sỹ có sự chứng kiến của bà Hà Thu.

Ông Sỹ thừa nhận có việc thỏa thuận chuyển nhượng 10 thước đất nông nghiệp tại thửa 271 của gia đình cho bà Sen, ông Đạt nhưng sau đó bà Sen không đồng ý trả thêm 2.000.000đồng mà gia đình ông phải bồi thường cho bà Hòa Sềnh nên hai bên không thực hiện việc mua bán; ông Sỹ cũng thừa nhận có nhận của ông Đạt 10.000.000đồng và giấy chuyển nhượng đất do ông Đạt xuất trình là do ông Đạt viết, chữ ký bên chuyển nhượng là chữ ký của ông.

Theo ông Đạt thì ông đã trả đủ cho gia đình bà Liên số tiền là 23.000.000đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng một phần diện tích thuộc thửa đất số 271 khu cánh Đồng Nưa của gia đình bà Liên, bà Liên không ký giấy chuyển nhượng đất cho ông và ủy quyền cho ông Sỹ (là con trai bà Liên) đại diện gia đình ký giấy chuyển nhượng cho ông là vì bà Liên đã bán thửa đất này cho bà Hòa Sềnh nên không ký bán cho ông sợ vi phạm pháp luật. Điều này là không có căn cứ bởi lẽ nếu bà Liên đồng ý chuyển nhượng đất cho ông Đạt và ủy quyền cho anh Sỹ ký giấy chuyển nhượng thì khi ông Đạt đến sử dụng đất thì bà Liên không cản trở ông Đạt sử dụng đất và hai bên đã không tranh chấp từ thời điểm đó cho đến nay. Mặt khác, đây là đất cấp cho hộ nhưng các thành viên khác là chị Thìn, chị Nga, chị Thúy không ký và cũng không thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà Sen, ông Đạt.

Như vậy, có đủ căn cứ để kết luận năm 2001 có việc bà Sen, ông Đạt và hộ gia đình bà Liên thỏa thuận chuyển nhượng 10 thước đất nông nghiệp tại thửa số 271 cánh đồng Nưa. Tuy nhiên, sau đó hai bên không thống nhất được giá cả nên

gia đình bà Liên đã không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất cho bà Sen. Thể hiện bằng việc trong giấy chuyển nhượng do phía ông Đạt, bà Sen xuất trình chỉ có chữ ký của ông Sỹ, không có chữ ký của chủ hộ là bà Liên và các thành viên được giao đất khác trong hộ gia đình bà Liên, khi gia đình bà Sen sử dụng đất thì bà Liên (khi đó còn sống) cũng đã ra tranh chấp không cho gia đình bà Sen sử dụng đất và kể từ đó cho đến nay hai gia đình vẫn tiếp tục tranh chấp đối với thửa đất trên. Quá trình giải quyết vụ án bà Sen, ông Đạt cũng thừa nhận là do gia đình bà Liên tranh chấp nên ông, bà đã làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Thành để ông Thành đứng ra sử dụng đất thì gia đình bà Liên không tranh chấp. Tại phiên tòa, bà Sen thừa nhận do bà không đồng ý trả thêm 1.000.000đồng (tiền gia đình bà Liên phải trả để hủy hợp đồng với bà Hòa Sềnh) nên hai bên xảy ra tranh chấp.

[4]- Xét Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 07/3/2002 và ngày 20/3/2002 giữa ông Nguyễn Duy Sỹ và ông Nguyễn Duy Đạt: Thửa đất 271 khu Đồng Nưa, xã Hữu Bằng là đất nông nghiệp của hộ gia đình bà Phạm Thị Liên được HTXNN Hữu Bằng cấp năm 1982, thửa đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất cấp cho hộ gia đình nhưng giấy chuyển nhượng không có chữ ký của các thành viên trong hộ được giao đất vì chủ hộ và các thành viên khác trong hộ được giao đất đã không đồng ý bán cho ông Đạt nhưng ông Sỹ đã viết giấy bán đất cho ông Đạt. Hợp đồng không được cấp có thẩm quyền công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 131, Điều 133, Điều 136, Điều 691, Điều 692, khoản 1 Điều 693 và Điều 696 của Bộ luật dân sự năm 1995; điểm a khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2003 nên bị vô hiệu (về cả hình thức và nội dung).

[5]- Đối với Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Duy Đạt và ông Vũ Đình Thành lập ngày 08/7/2006. Do hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Đạt và ông Sỹ về việc chuyển nhượng thửa đất số 271, khu Đồng Nưa, xã Hữu Bằng của hộ gia đình bà Phạm Thị Liên là vô hiệu dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đạt và ông Thành cũng bị vô hiệu.

[6]- Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đạt và ông Sỹ thì ông Đạt nhận chuyển nhượng thửa đất có diện tích là 300m^2 (chiều dài mặt đường là 10m, chiều sâu là 30m) với giá là 23.000.000đông (hai mươi ba triệu đồng). Ông Sỹ, bà Thìn thừa nhận khi gia đình bà Liên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất cho ông Đạt, thì gia đình bà Liên có nhận của ông Đạt số tiền là 10.000.000đ (mười triệu đồng), sau đó do không thống nhất được giá cả nên gia đình bà Liên không bán cho ông Đạt nữa, số tiền 10.000.000đồng ông Sỹ đã chi tiêu hết nên chưa trả lại cho ông Đạt. Ông Sỹ thừa nhận ngày 20/3/2002 có ký giấy chuyển nhượng một phần thửa đất số 271 khu cánh Đồng Nưa với nội dung bán toàn bộ 10m mặt đường với giá 23.000.000đ nhưng ông nhận 13.000.000đồng của ông Đạt.

Ông Sỹ không thừa nhận đã nhận của ông Đạt số tiền 13.000.000đồng vào ngày 20/3/2002 nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên căn cứ Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/3/2002 và ngày 20/3/2002 xác định giá trị chuyển nhượng thửa đất là 23.000.000 đồng và ông Sỹ là người nhận tiền

của ông Đạt thì ông Sỹ phải có trách nhiệm hoàn trả ông Đạt, bà Sen số tiền đã nhận là 23.000.000đồng.

[7]- Về lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là do cả hai bên không tuân thủ hình thức và nội dung. Hơn nữa, đất giao cho hộ gia đình nhưng không có ý kiến của các thành viên trong hộ và họ cũng không ký vào hợp đồng, bản thân ông Đạt khi giao dịch đã biết bà Liên (chủ hộ) không đồng ý chuyển nhượng nhưng cố tình thực hiện giao dịch chuyển nhượng với ông Sỹ nên phải chịu một phần lỗi là 50% và ông Sỹ cũng phải chịu một phần lỗi là 50% thiệt hại do hợp đồng vô hiệu gây ra.

[8]- Về số tiền phải hoàn trả và bồi thường: Theo biên bản định giá tài sản ngày 24/4/2019 của Hội đồng định giá thì giá trị 300m^2 đất là: 40.500.000đ (300m^2 x 135.000đ/m^2); căn cứ hướng dẫn tại điểm c.3, mục 2.2 phần 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 thì thiệt hại thực tế là khoản tiền chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử; với số tiền là: 17.500.000đồng (40.500.000đồng – 23.000.000đ). Như vậy, ông Sỹ có trách nhiệm bồi thường cho vợ chồng ông Đạt, bà Sen số tiền 8.750.000đồng (17.500.000 x 50%). Tổng số tiền ông Sỹ phải hoàn trả cho vợ chồng ông Đạt, bà Sen 31.750.000đồng (23.000.000đ + 8.750.000đ).

[9]- Đối với hậu quả của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đạt và ông Thành, xét thấy: Trong giấy chuyển nhượng hai bên không ghi số tiền chuyển nhượng. Theo bà Sen, ông Đạt thì mục đích bà Sen, ông Đạt viết giấy chuyển nhượng đất cho ông Thành là để nhờ ông Thành đứng lên xây dựng lán, để bà Liên không tranh chấp chứ không có việc chuyển nhượng. Ông Thành, bà Lợi, anh Thực thì cho rằng năm 2003 gia đình ông có đứng lên vay 300.000.000 đồng của Ngân hàng Agribank chi nhánh Bình Phú cho ông Đạt, bà Sen. Sau đó, ông Đạt, bà Sen có trả nợ lãi cho Ngân hàng đến ngày 08/7/2006 thì ông Đạt, bà Sen nhượng lại cho gia đình ông thửa đất (hiện đang tranh chấp) để gán nợ. Từ đó ông Đạt, bà Sen không trả nợ cho Ngân hàng Agribank chi nhánh Bình Phú nữa và gia đình ông phải chịu trách nhiệm trả khoản nợ này với Ngân hàng. Quá trình giải quyết vụ án ông Đạt, bà Sen chỉ thừa nhận có nhờ ông Thành vay hộ tiền của Ngân hàng Agribank chi nhánh Bình Phú nhưng không thừa nhận việc ông bán thửa đất này cho ông Thành để trừ vào khoản nợ trên. Ông Thành không có giấy tờ chứng minh việc hai bên thỏa thuận đối trừ tiền chuyển nhượng thửa đất vào khoản nợ vay Ngân hàng và trong 02 giấy chuyển nhượng đất ông Đạt viết cho ông Thành năm 2003 và 2006 đều không ghi giá đất. Do vậy, không có căn cứ để xác định giá chuyển nhượng và thiệt hại của giao dịch vô hiệu nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đạt và ông Thành trong vụ án này.

[10]- Đối với yêu cầu của bà Thìn về việc yêu cầu ông Thành trả lại thửa đất; xét thấy: Thửa đất 271 khu cánh Đồng Nưa ông Sỹ chuyển nhượng cho ông Đạt nhưng do hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu nên ông Đạt phải trả lại thửa đất cho ông Sỹ và các thành viên trong hộ gia đình là bà Thìn, bà Nga, bà Thúy. Tuy nhiên, ông Đạt đã chuyển giao cho ông Thành và hiện thửa đất do ông Thành, bà Lợi và anh Thực quản lý nên nay bà Thìn yêu cầu ông Thành, anh Thực trả lại đất là có căn cứ.

[11]- Trong quá trình quản lý sử dụng thửa đất, ông Thành có công đổ đất cao 01m và xây dựng 01 lán có diện tích 66.6m^2. Bà Sen và ông Đạt cho rằng có đổ đất cao khoảng 50cm, tuy nhiên ông Thành, anh Thực không thừa nhận, bà Sem cũng không có chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ để xác định bà Sen, ông Đạt có công đổ đất.

Theo UBND xã Hữu Bằng cung cấp thì thửa đất đang có tranh chấp là đất nông nghiệp, ông Thành, anh Thực xây dựng lán, xưởng trên đất là vi phạm pháp luật. Ngày 16/5/2016, UBND huyện Thạch Thất ra Quyết định số 2297/QĐ-UB quyết định áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả và ngày 14/4/2017 UBND huyện Thạch Thất có Quyết định số 1957/QĐ-UB quyết định cưỡng chế thi hành quyết định áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả đối với ông Nguyễn Đình Thực (con ông Thành), hiện nay UBND huyện chưa thực hiện việc cưỡng chế tháo dỡ công trình vi phạm của ông Thành, anh Thực. Do tài sản ông Thành, ông Thực xây dựng là trái phép nên buộc ông Thành, anh Thực tháo dỡ 66.6m^2 nhà xưởng và trả lại bà Thìn, ông Sỹ, bà Nga, bà Thúy quyền sử dụng 294.6m^2 đất tại thửa đất số 271, cánh đồng Nưa, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

Đối với công sức đổ đất của ông Thành cần buộc bà Thìn, bà Nga, bà Thúy và ông Sỹ thanh toán trả ông Thành. Cụ thể: Theo biên bản định giá tài sản ngày 24/4/2019 thì giá trị đổ đất là (294.6m^2 x 100cm) x 130.000đ/m^3 = 38.298.000đồng; buộc bà Thìn, bà Nga, bà Thúy và ông Sỹ thanh toán trả ông Thành số tiền là 38.298.000đồng.

[12]- Đối với việc vay nợ giữa ông Thành và ông Đạt, đây là giao dịch dân sự vay tài sản. Các bên có quyền khởi kiện ở một vụ kiện dân sự khác.

[13]- Về án phí: Bà Vũ Thị Sen và ông Nguyễn Sỹ Đạt, ông Vũ Đình Thành bà Nguyễn Thị Lợi là người cao tuổi nên được miễn án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ quốc hội. Ông Sỹ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.587.500đồng; Bà Thìn, ông Sỹ, bà Nga, bà Thúy (Bà Thìn đại diện) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 1.914.900đồng, anh Vũ Đình Thực phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 136,137,145,691,692, khoản 1 Điều 693, 696 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm c, tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Điều 27; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ quốc hội; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thìn đối với bà ông Vũ Đình Thành, anh Vũ Đình Thực.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/3/2002 và ngày 20/3/2002 giữa ông Nguyễn Duy Sỹ và ông Nguyễn Duy Đạt và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Duy Đạt và ông Vũ Đình Thành lập ngày 07/10/2003 và ngày 08/7/2006 (đối với thửa đất số 271, cánh đồng Nưa, xã Hữu Bằng) vô hiệu.

3. Buộc ông Vũ Đình Thành, bà Nguyễn Thị Lợi, anh Vũ Đình Thực trả lại bà Nguyễn Thị Thìn, bà Nguyễn Thị Nga, bà Nguyễn Thị Thúy và ông Nguyễn Duy Sỹ quyền sử dụng 294.6m^2 đất tại thửa đất số 271 khu Đồng Nưa, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

4. Buộc ông Vũ Đình Thành, bà Nguyễn Thị Lợi, anh Vũ Đình Thực tháo dỡ toàn bộ nhà xưởng xây dựng trên phần diện tích đất 294.6m^2 tại thửa đất số 271 khu Đồng Nưa, xã Hữu Bằng để trả lại đất cho bà Thìn, bà Nga, ông Sỹ, bà Thúy.

5. Ông Nguyễn Duy Sỹ thanh toán trả ông Nguyễn Duy Đạt và bà Vũ Thị Sen số tiền là: 31.750.000đồng (ba mươi mốt triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng); bao gồm: 23.000.000đồng tiền chuyển nhượng đất và 8.750.000đ tiền bồi thường thiệt hại.

6. Bà Nguyễn Thị Thìn, bà Nguyễn Thị Nga, bà Nguyễn Thị Thúy và ông Nguyễn Sỹ (bà Thìn đại diện) thanh toán cho ông Vũ Đình Thành, bà Nguyễn Thị Lợi tiền công đổ đất là 38.298.000đồng (Ba mươi tám triệu hai trăm chín mươi tám nghìn đồng);

Kể từ ngày 24/10/2019 cho đến khi thi hành án xong bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự:

7.Về án phí: Bà Nguyễn Thị Thìn, bà Nguyễn Thị Nga, bà Nguyễn Thị Thúy và ông Nguyễn Sỹ (bà Thìn đại diện) phải nộp 1.914.900đồng (một triệu chín trăm mươi bốn nghìn chín trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Thìn đã nộp là 950.000đồng (chín trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số AL/2015/0001163 ngày 03/12/2018 của Chi cục thi hành án huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

Ông Nguyễn Duy Sỹ phải nôp 1.587.500đồng (một triệu năm trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Vũ Đình Thành, Nguyễn Duy Đạt, bà Vũ Thị Sen và bà Nguyễn Thị Lợi được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Vũ Đình Thực phải nộp 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

8.Về quyền kháng cáo: Căn cứ Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Nơi nhận:
- TAND TP. Hà Nội;
- VKS ND huyện Thạch Thất;
- Chi cục thi hành án DS huyện Thạch Thất;
- Các đương sự;
- Lưu: HS - VPTA.

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

Nguyễn Thị Thu Thủy

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI
Số:……./2020/TA-DS

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

QUYẾT ĐỊNH
THU THẬP TÀI LIỆU, CHỨNG CỨ

Kính gửi: Ủy ban nhân dân xã Hữu bằng, huyện Thạch Thất, Hà Nội

Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đang giải quyết theo trình tự phúc thẩm vụ án dân sự về: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Thìn, sinh năm 1976;
Trú tại: Thôn Đông, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.
***Bị đơn:**

1- Ông Vũ Đình Thành, sinh năm 1956; (ủy quyền cho anh Vũ Đình Thực)
2- Anh Vũ Đình Thực, sinh năm 1982;
Cùng trú tại: Thôn Bò, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội.
Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
1- Ông Nguyễn Duy Đạt, sinh năm 1950; (có mặt)
2- Bà Vũ Thị Sen, sinh năm 1954; (có mặt)
Cùng trú tại: Thôn Bò, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội.
3- Ông Nguyễn Duy Sỹ, sinh năm 1970; (có mặt)
4- Bà Nguyễn Thị Thúy, sinh năm 1967; (có mặt)
5- Bà Nguyễn Thị Nga, sinh năm 1973; (có mặt)
6- Bà Nguyễn Thị Lợi, sinh năm 1959 (vợ ông Thành); vắng mặt; Trú tại: Thôn Bò, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội.

Để có căn cứ giải quyết vụ án đúng pháp luật, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Ủy ban nhân dân xã Hữu Bằng cung cấp một số vấn đề sau:

1. Diện tích đất tranh chấp 294.6m^2 thuộc thửa đất số 271 khu Đồng Nưa, xã Hữu Bằng gia đình ông Nguyễn Duy Đạt, bà Vũ Thị Sen sử dụng từ thời gian nào? Có thời gian ông Đạt bà Sen cấy lúa trên diện tích đất này không?

2. Trước thời điểm năm 2014 giữa các thành viên trong hộ gia đình bà Liên và ông Đạt, bà Sen có xảy ra tranh chấp về diện tích đất này không? Ủy ban nhân dân xã Hữu Bằng có giải quyết tranh chấp giữa gia đình bà Liên và gia đình bà Sen ông Dạt về diện tích đất này không?

3. Từ năm 2002 đến nay ai là người nộp thuế đất đối với diện tích đất này?

4. Hiện nay ai đang là người sử dụng diện tích đất này? Gia đình ông Thành sử dụng diện tích đất này từ thời gian nào? Công trình xây dựng trên đất là của ai, khi xây dựng có báo cáo Chính quyền địa phương không?

5. Có bao giờ ông Thành khiếu kiện bà Thìn ra UBND xã về việc gia đình bà Thìn lấn chiếm đất không? Nếu có thì việc giải quyết của UBND xã Hữu Bằng như nào? Có biên bản thể hiện không?

Đề nghị Ủy ban nhân dân xã Hữu Bằng trả lời bằng văn bản các vấn đề nêu trên trong thời hạn **05 ngày** kể từ ngày nhận được quyết định này để Tòa án kết thúc vụ án theo quy định pháp luật.

Tài liệu, chứng cứ xin gửi về địa chỉ: Thẩm phán Nguyễn Thị Thúy- Tòa dân sự- Tòa án NDTP Hà Nội- Ngõ 1 phố Phạm văn Bạch, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội. ĐT: 0904341217.

Xin chân thành cảm ơn!

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
Thẩm phán