TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH
Bản án số: 19/2021/DS-ST
Ngày: 26-10-2021
"V/v tranh chấp Quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy CNQSĐ 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 TỈNH HÀ TĨNH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Bùi Đình Thông

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Văn Hồng, ông Nguyễn Đình Hoài

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Nữ Ngọc Diệp – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh;

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Yến.

Ngày 26/10/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh, xét xử công khai sơ thẩm vụ án Dân sự thụ lý số 13/2020/TLST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2020 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và Yêu cầu hủy Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2021/QĐXXST-DS ngày 10/9/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 34/2021/QĐ-ST ngày 12/10//2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Bà Nguyễn Thị H,** sinh năm: 1975, địa chỉ: Thôn T, xã K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh, có mặt.
- Bị đơn: **Ông Nguyễn Xuân H,** sinh năm: 1970, địa chỉ: Thôn T, xã K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh, có mặt.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông Nguyễn Xuân Q, sinh năm: 1930, địa chỉ: Thôn T, xã K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh, có mặt;

+ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1988, địa chỉ: Thôn T, xã K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh, có mặt;

+ Bà Nguyễn Thị D; địa chỉ: Thôn T, xã K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh, đề nghị giải quyết vắng mặt;

+ Ông Nguyễn Văn T, địa chỉ: Thôn T, xã K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh. Hiện đang lao động tại Đài Loan, vắng mặt;

+ Ủy ban nhân dân thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh: Bà Đậu Thị Hoài T – Phó trưởng Phòng TNMT, có mặt

+ Ủy ban nhân dân xã K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh: Ông Trần Đình Đ – Công chức địa chính, xây dựng, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và quá trình tranh tụng tại phiên tòa, vụ án có nội dung:

Năm 2009, ông Nguyễn Xuân H, sinh năm: 1970, địa chỉ: Thôn T, xã K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh là anh trai của bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1975, địa chỉ: Thôn T, xã K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh có viết Giấy bán đất ngày 29/6/2009 cho bà H với diện tích 270m^2 số tiền 30 triệu đồng, tứ cận: Phía Đông giáp nhà anh H; phía Bắc giáp đất anh N; phía Tây Nam là đường nhựa. Thời điểm thực hiện việc mua bán đất, bà H đang lao động tại Malayxia nên nhờ cha đẻ là ông Nguyễn Xuân Q đưa tiền (do bà H gửi về) cho ông H; việc mua bán có xác nhận của trưởng thôn là ông Võ Đình L và người viết hộ Giấy bán đất là ông Nguyễn Xuân T. Cuối năm 2009, bà H về Việt Nam và dựng nhà tạm trên móng nhà cũ, sinh sống ổn định. Năm 2015, bà H xây dựng nhà kiên cố để ở và được Uỷ ban nhân dân xã K, thị xã K cấp Giấy phép xây dựng ngày 04/6/2015. Quá trình xây nhà chính quyền và vợ chồng ông H đều biết nhưng không có ý kiến gì. Sau khi xây nhà xong, bà H có nhu cầu làm thủ tục cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất thì nhận được thông tin vợ ông H là bà Nguyễn Thị H đã giả mạo chữ ký của ông H để làm thủ tục cấp đổi Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến diện tích đã bán cho bà H.

Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Xuân H trả lại 270m^2 đất, có tứ cận: Phía Đông giáp nhà anh H, phía Bắc giáp đất anh N, phía Tây Nam giáp đường nhựa đã được UBND huyện K cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số K039359 ngày 16/01/1999 cho ông Nguyễn Văn H (Nguyễn Xuân H) tại thửa đất số 86, tờ bản đồ 12, diện tích 500m^2 tại xóm T, xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh và hủy Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 523288 ngày 30/10/2018 của Uỷ ban nhân dân thị xã K cấp cho ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị H.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị H thống nhất trình bày: Ông Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị D (đã giải quyết ly hôn năm 2017) có tài sản chung là thửa đất số 86, tờ bản đồ 12, diện tích 500m^2 tại xóm T, xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh (nay là thôn Tân T, xã K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh). Năm 2009, do cần tiền để đi xuất khẩu lao động nên ông H đã bàn bạc và thống nhất với em gái là bà H việc bán móng nhà và hai gian lều trên thửa đất. Thời điểm đó bà H đang lao động tại Malayxia nên ông Q là cha đẻ của ông H, bà H đứng ra giao nhận tiền và nhờ ông T viết Giấy bán đất. Ông H thừa nhận tại giấy bán đất đề ngày 29/6/2009 đúng là chữ ký và chữ viết của ông, tuy nhiên do ông T lợi dụng lúc ông đang say rượu để ép ông ký vào Giấy bán đất. Thực tế, ông không bán đất và chỉ bán bán móng nhà và gian lều trên đất. Quá trình bà H sinh sống và làm nhà trên thửa đất ông biết nhưng không có ý kiến bởi vì bà H là em gái, không có nơi ở nào khác nên ông cho mượn đất để ở tạm. Còn mối quan hệ giữa ông và bà D đã kết thúc năm 2017, trước khi giải quyết ly hôn giữa ông và bà D đã viết Giấy xim cam kết trong đó thể hiện nội dung ông H có trách nhiệm trả tiền nợ cho chị K: 02 triệu đồng; chị D 02 triệu đồng, chị H 05 triệu đồng và bà D giao lại toàn bộ tài sản chung và nhà đất. Ông đã thanh toán nợ đầy đủ. Vì

vậy, thửa đất hiện nay thuộc quyền sử dụng của ông H, không liên quan đến bà D. Nội dung bà khởi kiện buộc ông phải trả lại đất đã bán là không có căn cứ nên ông không chấp nhận.

Ủy ban nhân dân thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh trình bày: Ngày 16/01/1999, ông Nguyễn Văn H được Uỷ ban nhân dân huyện K cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số K 039359, số vào sổ 159/QSDĐ với diện tích 500 m^2 trong đó 300m^2 đất ở và 200m^2 đất vườn. Năm 2017, ông H và bà D ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 04/2017/QĐST-HNGĐ ngày 14/02/2017 của Tòa án nhân dân thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh. Theo đó tại quyết định này, ông H, bà D chưa giải quyết về tài sản. Ngày 22/02/2017, ông Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị H đăng ký kết hôn. Ngày 06/7/2018, bà Nguyễn Thị H thực hiện thủ tục kê khai và đề nghị cấp đổi Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn H thành ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị H. Ngày 30/10/2018, UBND thị xã K đã cấp đổi Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CO 523288, số vào sổ CH 00858 cho ông Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị H. Sau khi soát xét lại hồ sơ, do thấy có sự sai sót trong quá trình cấp đổi Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 06/10/2020, Uỷ ban nhân dân thị xã K đã ban hành Thông báo số 2413/TB-UBND về việc thu hồi Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CO 523288, số vào sổ CH 00858 do UBND thị xã K cấp ngày 30/10/2018 cho ông Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị H. Uỷ ban nhân dân thị xã K đã giao Uỷ ban nhân dân xã K công bố và giao T báo thu hồi Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Nguyễn Xuân H, báo cáo kết quả để ban hành Quyết định thu hồi Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất. Uỷ ban nhân dân thị xã K sẽ căn cứ bản án của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh để ban hành quyết định thu hồi Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đối với tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà và ông H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân xã K, thị xã K trình bày: Về nguồn gốc thửa đất đang có tranh chấp là của ông Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị D sử dụng để làm nhà ở. Năm 2017, ông H, bà D ly hôn, chưa giải quyết về tài sản chung. Tại thời điểm năm 2018, hồ sơ cấp đổi Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Xuân H không có văn bản thoản thuận phân chia tài sản giữa ông H, bà D nên việc Uỷ ban nhân dân xã K xác nhận hồ sơ đề nghị Uỷ ban nhân dân thị xã K cấp đổi Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H sang ông Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị H là không đủ cơ sở. Vì vậy, việc Uỷ ban nhân dân thị xã K ban hành thông báo thu hồi Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp đổi cho ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị H là có căn cứ.Về tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà H và ông H đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết.

Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị D không đến làm việc cũng như không tham gia phiên tòa. Bà trình bày quan điểm, hiện nay bà và ông H đã ly hôn; không liên quan đến tài sản chung của vợ chồng. Năm 2017, khi giải quyết

ly hôn, hai vợ chồng không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề tài sản do đã lập văn bản cam kết ngày 25/11/2006 theo đó thỏa thuận về việc ông H trả nợ, còn bà không liên quan đến nhà, đất và tài sản khác cũng như con cái. Thời điểm ông H bán đất cho bà H bà không biết cũng như không có ý kiến gì vì trước đó bà đã không liên quan đến đất đai, tài sản chung vợ chồng. Vì vậy, bà không liên quan đến vụ án, đề nghị không triệu tập bà làm việc và cũng đề nghị xét xử vắng mặt.

Ông Nguyễn Xuân Q trình bày: Nội dung bà H trình bày là đúng sự thật. Quá trình mua bán đất, chính ông H là người có ý định bán đất, bàn bạc với bà H về diện tích, giá cả, nhờ ông giao tiền, nhận đất theo thỏa thuận hai bên. Do bà H đang ở Malayxia nên đã gửi tiền mua đất về cho ông để giao lại cho ông H. Do ông H hạn chế về chữ viết nên ông và ông H thống nhất nhờ ông T là con rể ông (chồng bà H) viết Giấy bán đất. Hai bên đã ký tên đầy đủ dưới sự chứng kiến của Trưởng thôn ông Võ Đình L. Việc mua bán đất là có thật, hai bên đã giao đất và giao tiền, bà H đã xây dựng nhà ở kiên cố. Ông H cho rằng chỉ bán móng nhà và hai gian lều là không đúng. Bởi vì bà H chưa có ý định mua đất nhưng vì ông H có ý định bán đất, nhờ bà H mua nên bà H mới gửi tiền về nhờ ông đứng ra mua hộ. Hơn nữa nếu mua móng và hai gian lều thì giá trị không lên đến 30 triệu đồng, tương đương với giá đất tại thời điểm đó. Vì vậy, đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng hợp pháp của bà H đối với phần diện tích ông H đã bán và hủy Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất của Uỷ ban nhân dân thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh cấp cho ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị H.

Tại Bản tự khai ngày 09/9/2021, ông Nguyễn Xuân T trình bày: Sự việc mua bán đất đúng như nội dung bà H khởi kiện. Ông H là người nhờ ông đến viết Giấy mua bán đất với diện tích 270m^2 số tiền 30 triệu đồng, ông Q là người giao tiền cho ông H. Vì vậy, đề nghị Tòa án buộc ông H phải trả lại đất cho bà H như sự việc mua bán đã có giữa các bên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự không thống nhất được toàn bộ nội dung vụ án; nguyên đơn giữ nguyên toàn bộ nội dung khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh sau khi nhận xét việc chấp hành pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử sơ thẩm, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại 270m^2 cho nguyên đơn theo nội dung đã thỏa thuận tại Giấy bán đất xác lập ngày 29/6/2009; tuyên hủy Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CO 523288, số vào sổ CH 00858 do Uỷ ban nhân dân thị xã K cấp đổi cho ông Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị H, ngày 30/10/2018 tại thửa đất số 140, tờ bản đồ 63, địa chỉ: Thôn T, xã K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Trên cơ sở xem xét, đánh giá toàn diện, khách quan toàn bộ tài liệu, chứng cứ đã được thu thập hợp pháp; quá trình tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bà Nguyễn Thị H khởi kiện buộc Tòa án công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích 270m^2 bà đã mua của ông Nguyễn Xuân H đồng thời yêu cầu hủy Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất được Uỷ ban nhân dân thị xã K cấp đổi cho ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị H. Mặt khác, ông Nguyễn Văn T là chồng bà H hiện nay đang lao động tại biển Đài Loan theo Hợp đồng lao động số 14/2017/HĐTD-TV ngày 15/11/2017. Căn cứ quy định tại Điều 34, 37, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

[1.2] Diện tích đang có tranh chấp đã được cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H cung cấp Giấy bán đất giữa bà và ông H; ông H thừa nhận có việc mua bán đất nhưng sau đó thay đổi lời khai. Trên diện tích đang có tranh chấp, bà H sinh sống ổn định và làm nhà ở kiên cố từ năm 2009 đến nay. Việc ông H không hợp tác làm thủ tục cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đã bán cho bà H đã làm mất quyền sử dụng đất hợp pháp của bà H. Vì vậy, xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp quyền sử dụng đất là đúng quy định.

[1.3] Xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự đã được thực hiện đúng quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.4] Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị D đề nghị giải quyết vắng mặt; ông Nguyễn Văn T đang lao động tại Đài Loan, Tòa án đã thông qua bà H là vợ ông T để tống đạt các văn bản tố tụng là thực hiện đúng quy định tại Công văn số 253/TANDTC-PC ngày 26 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tối cao.

[1.5] Thửa đất đang có tranh chấp có nguồn gốc là tài sản chung vợ chồng ông H và bà D. Ông H không cung cấp được bản gốc Giấy xin cam kết việc phân chia tài sản chung của vợ chồng nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã lấy lời khai của bà D. Bà D không có yêu cầu gì liên quan đến tài sản chung vợ chồng, thừa nhận nội dung đã cam kết. Do đó, Tòa án căn cứ vào các tài liệu này để giải quyết vụ án.

[1.6] Về tên gọi Nguyễn Xuân H, Nguyễn Văn H. Tòa án đã xác minh làm rõ ông Nguyễn Xuân H và ông Nguyễn Văn H trong vụ án là một người.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất đang có tranh chấp:

Ủy ban nhân dân xã K, thị xã K xác định thửa đất đang có tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị D, mục đích làm nhà ở. Quá trình thu thập chứng cứ không có tài liệu nào thể hiện thời điểm kết hôn, tính pháp lý của thủ tục đăng ký kết hôn giữa ông Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị D. Hồ sơ giải quyết ly hôn giữa ông H, bà D tại Tòa án nhân dân thị xã K thể hiện việc Uỷ ban nhân dân xã K đã xác nhận sự việc ông H và bà D đã đăng ký kết hôn tại Uỷ ban nhân dân xã K nhưng hiện nay không còn hồ sơ lưu trữ. Đây cũng là căn cứ để Tòa án thị xã K giải quyết ly hôn giữa ông H và bà D. Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 04/2017/QĐST-HNGĐ ngày 14/02/2017 của Tòa án nhân dân thị xã K đã có hiệu lực pháp luật và được thi hành. Do đó, có cơ sở để công nhận ông H và bà D là

vợ chồng từ năm 1995 – theo lời khai của ông H và bà D. Ông H khai nại rằng, thửa đất đó là tài sản của cá nhân ông H, không liên quan đến bà D nhưng Bản cam kết giữa bà D và ông H lại thể hiện sự thỏa thuận phân chia tài sản chung vợ chồng trong đó có thửa đất này. Từ đó, có căn cứ để xác định Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số K 039359 ngày 16/01/1999 cho ông Nguyễn Văn H (Nguyễn Xuân H) tại thửa đất số 86, tờ bản đồ 12, diện tích 500m^2 tại xóm T, xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh là tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân của ông H và bà D.

Theo sơ đồ vị trí thửa đất xin cấp đổi Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2018 thì diện tích thửa đất tranh chấp có sự thay đổi từ 500m^2 còn 420,4m^2. Lý do của sự thay đổi này đã được Ủy ban nhân dân xã K, thị xã K trình bày rõ là do đường giao thông được mở rộng nên diện tích bị thu hẹp, bà H và ông H không có ý kiến về sự thay đổi diện tích này và đã ký hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và sơ đồ vị trí thửa đất đo đạc năm 2018 làm cơ sở để giải quyết vụ án.

[2.2] Về xác định tính pháp lý của Giấy bán đất ngày 29/6/2009:

[2.2.1] Giấy bán đất ngày 29/6/2009 có nội dung: *"Tên tôi là: Nguyễn Xuân H, sinh năm: 1971, quê quán: Thôn T, K, K, Hà Tĩnh có bán cho em Nguyễn Thị H 270m^2 đất nhà ở và có 01 móng nhà kèm theo lều với giá là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng chẵn) phía Đông giáp nhà anh H, phía Bắc giáp anh N, phía Tây Nam là đường nhựa. Hai bên đã thỏa thuận nhất trid thỏa thuận với số đất và giá nói trên. Nếu có gì sai sót tôi chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật. K ngày 29/6/2009 dl",* dưới văn bản có chữ ký và viết tên "Nguyễn Xuân H"; có chữ ký của "cha người mua đất hộ con H": Nguyễn Xuân Q và chữ ký, viết tên của thôn trưởng: "Võ Đình L". Quá trình giải quyết vụ án, ông T, ông Q và ông L đều thừa nhận sự việc mua bán đất giữa các bên; ban đầu ông H thừa nhận việc mua bán đất nhưng sau đó thay đổi lời khai cho rằng ông chỉ bán móng nhà và hai gian lều chứ không bán đất, có lời khai ông cho rằng hai bên không có sự việc mua bán đất… Tuy nhiên, căn cứ lời khai của những người làm chứng, nội dung Giấy bán đất thì đủ cơ sở để khẳng định việc mua bán đất giữa hai bên là có thật; bà H cũng đã sinh sống ổn định, không có tranh chấp trên thửa đất từ năm 2009 đến nay, năm 2015 xây dựng nhà ở kiên cố nhưng ông H không có ý kiến gì; toàn bộ nghĩa vụ tài chính bà H là người thực hiện theo quy định của pháp luật; bà H không có thửa đất nào khác để sinh sống. Mặc dù việc mua bán không đảm bảo về hình thức nhưng tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *"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"*. Do đó, việc mua bán đất đai giữa ông Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị H đã hoàn thành, bên mua đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán, bên bán đã bàn giao tài sản nên được công nhận trên thực tế. Vì vậy, buộc ông H có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ bàn giao tài sản theo nội dung hai bên đã thỏa thuận tại Giấy bán đất ngày 29/6/2009.

[2.2.2] Về xác định tính pháp lý việc bán đất cho bà H của ông Nguyễn Xuân H: Thửa đất mang tên ông Nguyễn Văn H (đã xác minh làm rõ Nguyễn Văn H và Nguyễn Xuân H là một người) nhưng theo lời khai của ông H, bà D thì vợ chồng kết hôn năm 1995; thửa đất được cấp năm 1999 – trong thời kỳ hôn nhân; năm 2006, ông H, bà D lập "Giấy xin cam kết" cũng thừa nhận đây là tài sản chung của vợ chồng. Tại thời điểm năm 2009, bà D đã đi làm việc tại Bình Dương và không biết việc mua bán đất giữa các bên. Năm 2017, thời điểm giải quyết ly hôn, không yêu cầu Tòa án giải quyết tài sản chung vợ chồng vì bà và ông H đã thỏa thuận từ trước (năm 2006) và bà không còn liên quan đến tài sản chung của vợ chồng. Mặc dù ông H không cung cấp được bản gốc Giấy cam kết lập năm 2006 giữa bà D và ông H. Tuy nhiên, tại thời điểm giải quyết vụ án, bà D thừa nhận giữa bà và ông H không còn liên quan đến tài sản chung vợ chồng từ năm 2006. Nội dung "Giấy xin cam kết" giữa bà D và ông H thể hiện*: "Trong thời gian anh H đi làm ăn ở nước ngoài nên tôi ở nhà phải đi vay nợ để sinh nở và nuôi con ăn học của ba người ở Tân Giang với số tiền cụ thể: Chị K: 2.000.000 đồng; chị: 2.000.000 đồng; chị H: 5.000.000 đồng. Tổng số tiền là 9 triệu đồng nhưng giờ vì lý do việc làm tôi không về được trực tiếp để giải quyết mọi việc của gia đình tôi với anh H nên tôi viết giấy này gửi về để giao lại cho anh H trả dùm cho tôi khoản nợ mà tôi đã vay ba người nói trên và giao anh H nuôi 03 con ăn học nên người. Nếu anh H làm đúng như yêu cầu của tôi thì tôi xin hứa cam đoan là tôi không làm phiền anh H nữa và tôi giao lại toàn bộ tài sản nhà đất đồ dùng trong nhà cho anh H toàn quyền sử dụng".* Cuối văn bản có xác nhận của đại diện Ban cán sự xóm. "Giấy xin cam kết" mặc dù chưa đảm bảo về hình thức, tính pháp lý, tuy nhiên Điều 38 Luật Hôn nhân gia đình 2014 quy định: *"Trong thời kỳ hôn nhân, vợ chồng có quyền thỏa thuận chia một phần hoặc toàn bộ tài sản chung…".* Tòa án đã làm việc với bà K, bà D, bà H đều có lời khai khẳng định ông H đã thanh toán toàn bộ số tiền nợ của bà D và hiện nay họ không có ý kiến khác. Đây là các sự kiện có thực đã được chứng minh. Do đó, có cơ sở để khẳng định từ ngày 25/11/2006 bà D đã từ bỏ quyền sở hữu và quyền sử dụng tài sản chung vợ chồng của bà và ông H. Vì vậy, ông H có quyền tự định đoạt đối với tài sản chung của ông H và bà D trong đó có việc chuyển nhượng 270m^2 đất cho bà H.

[2.3] Xét tính hợp pháp của Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số CO523288 ngày 30/10/2018 được Uỷ ban nhân dân thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh cấp cho ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị H tại thửa đất số 140, tờ bản đồ 63, địa chỉ: Thôn T, xã K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh.

Tại văn bản trình bày quan điểm cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Uỷ ban nhân dân thị xã K đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 523288 ngày 30/10/2018 do hồ sơ cấp đổi giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất chưa tuân thủ trình tự thủ tục theo quy định. Bà Nguyễn Thị H cũng thừa nhận tại thời điểm cấp đổi Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất ông H không có mặt tại địa phương, thủ tục cấp đổi là do bà tự ý làm. Hiện nay, Uỷ ban nhân dân thị xã K đã có Thông báo thu hồi Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 523288 ngày 30/10/2018 nhưng chưa có Quyết định thu hồi do

vụ việc đang được giải quyết tại Tòa án. Từ những nội dung trên thấy rằng yêu cầu hủy Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số CO523288 ngày 30/10/2018 được Uỷ ban nhân dân thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh cấp cho ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị H tại thửa đất số 140, tờ bản đồ 63, địa chỉ: Thôn T, xã K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh là có cơ sở.

Từ những luận cứ nên trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ nội dung bà Nguyễn Thị H khởi kiện. Buộc ông Nguyễn Xuân H trả lại 270m^2 đất đã bán cho bà H theo Giấy bán đất lập đã lập ngày 29/6/2009 với diện tích 270m^2 số tiền 30 triệu đồng, tứ cận: Phía Đông giáp nhà anh H; phía Bắc giáp đất anh N; phía Tây Nam là đường nhựa (hiện nay thửa đất có tứ cận: phía Bắc giáp đất ông N, phía Nam giáp đường giao thông rộng 9m; phía Đông giáp đường giao thông rộng 2,8m; phía Nam giáp đất chưa sử dụng của ông Nguyễn Xuân H) và hủy Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số số CO523288 ngày 30/10/2018 được Uỷ ban nhân dân thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh cấp cho ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị H tại thửa đất số 140, tờ bản đồ 63, địa chỉ: Thôn T, xã K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh.

[3] Bị đơn – ông Nguyễn Xuân H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định; ghi nhận sự tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản của bà Nguyễn Thị H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ Điều 34, 235, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 Luật Tố tụng hành chính:

Áp dụng Điều 121, 122, 134, 174, 192, 234, 280, 281, 688, 689, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 116, khoản 2 Điều 129, Điều 169, Điều 189, Điều 223, 500 BLDS 2015; Điều 99, 105, 166, 167 Luật Đất đai 2013; Điều 33, 39 Luật Hôn nhân gia đình năm 2014.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Công nhận quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị H đối với 270m^2 đất được xác lập theo Giấy bán đất ngày 29/6/2009 có tứ cận: Phía Đông giáp nhà anh H; phía Bắc giáp đất anh N; phía Tây Nam là đường nhựa (hiện nay thửa đất có tứ cận: phía Bắc giáp đất ông N, phía Nam giáp đường giao thông; phía Đông giáp đường giao thông; phía Nam giáp đất chưa sử dụng của ông Nguyễn Xuân H) *(có sơ đồ kèm theo bản án).*

Bà Nguyễn Thị H có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Hủy Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO523288 ngày 30/10/2018 được Uỷ ban nhân dân thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh cấp cho ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị H tại thửa đất số 140, tờ bản đồ 63, địa chỉ: Thôn T, xã K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Xuân H phải chịu án phí 300.000 đồng. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm 300.000 đồng

(ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai số 0007079 ngày 05/3/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh.

3. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Chấp nhận sự tự nguyện nộp chi phí thẩm định tại chỗ của nguyên đơn.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

4. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết công khai./.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- Chi cục THA.DS thị xã K;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Bùi Đình Thông