TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 13/2024/DS-GĐT
Ngày 23-4-2024
V/v yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Du - Thẩm phán, Phó Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Minh;

Ông Ngô Hồng Phúc;

Ông Nguyễn Văn Dũng;

Ông Nguyễn Hồng Nam.

- Thư ký phiên tòa: Bà Chí Thị Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Sơn - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 23 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự *"Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Cụ Đỗ Thị T, sinh năm 1932; cư trú tại: Thôn 8, xã Kim H, huyện Thạch T, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trương Anh T1, sinh năm 1977 và bà Vũ Huyền N, sinh năm 1978; cùng cư trú tại: Số 109, nhà 8A, tập thể Đại học Thủy L, phường Trung L, quận Đống Đ, thành phố Hà Nội (Văn bản ủy quyền ngày 23/3/2019).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1945; cư trú tại: P 609 - B5 làng Quốc tế Thăng L, phường Dịch V, quận Cầu G, thành phố Hà Nội.

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

1. Ông Nguyễn Thanh M, sinh năm 1970;

2. Bà Kiều Nguyệt N1, sinh năm 1977;

Cùng cư trú tại: Thôn Cốc T, xã Kim Q, huyện Thạch T, thành phố Hà Nội.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Minh Đ - Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thạch T, thành phố Hà Nội (Văn bản ủy quyền ngày 14/8/2020);

4. Ủy ban nhân dân huyện Thạch T, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đinh Thị H - Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thạch T, thành phố Hà Nội (Văn bản ủy quyền ngày 13/4/2022).

5. Ủy ban nhân dân xã Kim Q, huyện Thạch T, thành phố Hà Nội;

Địa chỉ: Thị trấn Liên Q, huyện Thạch T, thành phố Hà Nội.

6. Văn phòng Công chứng Q;

7. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1949; cư trú tại: Xã Tân H, huyện Quốc O, thành phố Hà Nội.

8. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1957;

9. Ông Nguyễn Văn C2, sinh năm 1959;

10. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1965 (đã chết);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn K:

10.1. Bà Lê Thị T2, sinh năm 1967;

10.2. Anh Nguyễn Văn K1, sinh năm 1993;

10.3. Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1989;

11. Ông Nguyễn Kim L, sinh năm 1970;

12. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1975;

Cùng cư trú tại: Thôn 8, xã Kim Q, huyện Thạch T, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/3/2019 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là cụ Đỗ Thị T (do ông Trương Anh T1 và bà Vũ Huyền N là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Cụ T là vợ của cụ Nguyễn Văn T3. Cha mẹ chồng của cụ T là cố Nguyễn Văn G (chết năm 1938) và cố Cấn Thị Q (chết năm 1961). Cố G, cố Q sinh được 06 người con gồm: Cụ Nguyễn Văn M1 (chết năm 1977); cụ Nguyễn Văn X (chết khi còn nhỏ); cụ Nguyễn Văn T4 (hy sinh năm 1950, chưa có vợ con); cụ Nguyễn

Văn Đ1 (hy sinh năm 1948, chưa có vợ con); cụ Nguyễn Văn T5 (chết khoảng năm 2003); cụ Nguyễn Văn T3 (chết năm 2015).

Nguồn gốc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 17, diện tích 847m^2 (trước đây là thửa đất số 621, tờ bản đồ số 10, diện tích 920m^2) và thửa đất số 129, tờ bản đồ số 17, diện tích 801m^2 (trước đây là thửa đất số 584, tờ bản đồ số 10, diện tích 700m^2) tại địa chỉ Thôn 8, xã Kim Q, huyện Thạch T, thành phố Hà Nội (viết tắt là thửa đất số 145 và thửa đất số 129) là của tổ tiên để lại.

Đất trước đây do cố G và cố Q quản lý, sử dụng. Khi cải cách ruộng đất thì 02 thửa đất này bị chính quyền thu hồi. Khi Nhà nước sửa sai, do gia đình cố Q có 02 con là liệt sỹ trong kháng chiến chống Pháp, là gia đình kháng chiến nên được trả lại đất cho cụ T3 (không có văn bản về việc trả đất nhưng có cán bộ thuộc đội cải cách ruộng đất thời điểm đó là ông Cấn Văn C3 (hiện khoảng 90 tuổi, đang sinh sống tại Thôn 8 làm chứng). Do vậy, cụ T3 đứng tên trên sổ mục kê kèm bản đồ năm 1964.

Thửa đất số 145 và thửa đất số 129 trước đây đều là ao, không liền đất thổ cư. Những năm 1960, chỉ có gia đình cụ T ở tại địa phương và sử dụng ao để thả cá, trồng rau xung quanh. Quá trình sử dụng, vợ chồng cụ T không chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, ủy quyền cho bất kỳ ai. Toàn bộ diện tích của 02 thửa đất nêu trên vẫn nguyên bờ cõi, không có biến động gì. Sở dĩ, gia đình cụ T không phải nộp thuế vì cố Q là gia đình có công.

Khoảng năm 2011, bà Nguyễn Thị V (con của cụ M1 và cụ Lê Thị O) về xây tường rào. Lúc đó, cụ T3 vẫn còn sống nhưng bị di chứng do tai biến (nằm liệt giường từ năm 2008 - 2009). Bà V nói ao này của các cố cho nhà bà V, gia đình cụ T không biết đất đứng tên cụ T3 nên vẫn để cho bà V xây tường rào.

Năm 2018, bà V chuyển nhượng đất thì gia đình cụ T được ông Cấn Văn C3 thông báo đất là của gia đình cụ T nên gia đình tìm hiểu sổ mục kê tại Ủy ban nhân dân xã mới biết sổ mục kê ghi ở mục tên chủ hộ là "Nguyễn Văn T3". Tại phần "Cước chú" không đề ngày tháng năm ghi "Hiện nay Lê Thị O"; còn tại sao lại ghi tên cụ O trong mục cước chú và thời gian ghi thì cụ T không rõ (cụ O là vợ của cụ M1). Ngoài ra, Ủy ban nhân dân huyện Thạch T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) cho bà Nguyễn Thị V. Gia đình cụ T đã khiếu kiện đến chính quyền địa phương nhưng bà V đều vắng mặt.

Nay cụ T yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu Tòa án tuyên công nhận 02 thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng cụ T; tuyên hủy Quyết định cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 145; tuyên huỷ GCNQSDĐ đất đối với thửa đất số 129.

Tại đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 15/5/2021, cụ T bổ sung thêm yêu cầu khởi kiện: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị V và vợ chồng ông Nguyễn Thanh M; hủy GCNQSDĐ cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh M đối với 02 thửa đất nêu trên; buộc những người đang quản lý đất phải trả lại toàn bộ diện tích đất cho cụ T.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị V trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về quan hệ gia đình và quan hệ huyết thống.

Nguồn gốc thửa đất số 145 và thửa đất số 129 nêu trên là của cha ông để lại. Khoảng năm 1932 - 1933, cố G và cố Q chia tài sản cho các con, trong đó cha của bà là cụ M1 được chia: 2,5 mẫu ruộng; 03 sào ao (là 02 ao đang tranh chấp); 01 sào chè; 02 nhà gạch. Bà không có văn bản chia đất của cố G và cố Q nhưng "Lý lịch đảng" của cụ M1 thể hiện cụ M1 đã được chia những tài sản trên. Cụ T5 cũng được chia tài sản nhưng đã bán để về quê vợ. Cụ T3 ở cùng cố Quấy được chia những tài sản gì thì bà không biết, cụ T3 không được chia đất này.

Trước cải cách ruộng đất, do cha của bà đi theo kháng chiến, chỉ có mẹ của bà ở nhà nên 02 ao này cùng các tài sản khác do cố Q quản lý, sử dụng.

Thời kỳ cải cách ruộng đất, do bị quy là địa chủ nên cố Q bị thu hết tài sản gồm nhà cửa, ruộng vườn, trong đó có toàn bộ tài sản của cha mẹ bà đã được chia bao gồm diện tích 02 ao nêu trên để chia cho nông dân nghèo.

Do cha của bà đi kháng chiến trước năm 1945, nên năm 1956 chính quyền sửa sai và trả lại cho cha của bà một số tài sản trong đó có khu nhà ở, 03 sào ao (là 02 ao tranh chấp) và 01 sào trồng chè. Cha của bà không ở nhà nên trả lại cho mẹ của bà 02 ao cùng toàn bộ nhà cửa nêu trên. Việc thu toàn bộ tài sản nhà cửa, ruộng vườn của cố Q và trả lại cho cha của bà đều không có giấy tờ, bà cũng dựa trên "Lý lịch đảng" của cụ M1 để biết.

Sau khi được trả lại nhà cửa, ruộng vườn và ao thì mẹ của bà là cụ Lê Thị M2 (O) quản lý, sử dụng toàn bộ 2,5 mẫu ruộng; 02 ao đang tranh chấp; 01 sào chè, 02 nhà gạch. Cụ O đã trồng tre xung quanh bờ ao, ngâm tre và trồng rau dưới ao. Gia đình bà không biết sổ mục kê năm 1964 đứng tên cụ T3.

Khi còn sống, cụ O đã có giấy ủy quyền cho bà theo dõi, thực hiện và giải quyết mọi tranh chấp nếu xảy ra. Năm 1999, cụ O chết.

Năm 2002, gia đình bà làm thủ tục cấp GCNQSDĐ thì cụ T3 là người giúp gia đình bà đứng ra kê khai theo nguyện vọng của cụ O trước khi mất; cụ T3 cũng giúp cụ O chia 07 thửa đất cho 04 chị em của bà. Trong đó, bà được chia diện tích 02 ao hiện đang tranh chấp. Riêng nhà thờ thì cụ O giao cho cụ T3 trông coi, quản lý làm nhà thờ họ.

Ngày 16/5/2006, gia đình bà lập Biên bản họp gia đình về việc chia tài sản như ý nguyện của cụ O, có cụ T3, ông Nguyễn Trí K2 (là cán bộ Tư pháp), ông Lê Quý Đ2 (là cán bộ địa chính), ông Đỗ Quốc B (là Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Kim Q) làm chứng và xác nhận. Tại thời điểm lập Biên bản này, cụ T3 vẫn đang khỏe mạnh và minh mẫn (Biên bản họp gia đình được lập thành 06 bản, mỗi người giữ một bản, cụ T3 giữ một bản và lưu tại Ủy ban nhân dân xã Kim Q một bản).

Trước năm 2008, cụ O là người nộp thuế. Sau năm 2008, bà nộp thuế toàn bộ diện tích ao đến khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn M3.

Năm 2008, bà được Ủy ban nhân dân huyện Thạch T cấp GCNQSDĐ đối với 02 thửa đất nêu trên. Năm 2011, gia đình bà đổ đất lấp ao, thuê ông Kiều Văn S đổ đất, san nền hết 200.000.000 đồng và ông Nguyễn Văn C1 giám sát việc san nền, xây tường bao với số tiền 110.000.000 đồng.

Năm 2018, gia đình bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh M. Giá chuyển nhượng là bao nhiêu thì bà không cung cấp cho Tòa án.

Hiện nay, đất đang có tranh chấp để không, không có cây cối, nhà ở và công trình xây dựng nào. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Nguyễn Thanh M và bà Kiều Nguyệt N1 có yêu cầu độc lập trình bày:

Năm 2018, ông bà nhận chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên của bà V. Trước khi nhận chuyển nhượng, ông bà đã tìm hiểu và được biết 02 thửa đất này là bà V được thừa hưởng của cha mẹ. Vợ chồng ông bà đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng; thanh toán tiền đầy đủ theo hợp đồng và đã xin cấp đổi GCNQSDĐ, gộp thửa và ngày 12/02/2019, Ủy ban nhân dân huyện Thạch T cấp GCNQSDĐ cho ông bà đối với thửa đất số 280, tờ bản đồ số 17 tại Thôn 8, xã Kim Q với diện tích 1.648 m^2 đất (trong đó có 847m^2 đất ở và 801m^2 đất trồng cây lâu năm). Việc nhận chuyển nhượng đất của ông bà là ngay tình và hợp lệ. Ông bà đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu độc lập sau: Giữ nguyên và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết năm 2018 tại Văn phòng Công chứng Q giữa ông bà và bà Nguyễn Thị V; giữ nguyên GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 12/02/2019 đứng tên vợ chồng ông bà.

- Bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn C1, ông Nguyễn Văn C2, ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Kim L, ông Nguyễn Văn H1 trình bày: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn.

- Ông Nguyễn Văn C1 trình bày:

Ông có nhận 110.000.000 đồng của bà V để thuê người xây tường cho bà V; khi đó cha của ông là cụ T3 vẫn còn sống. Ông chỉ là người trông coi, giám sát và gọi người xây tường.

- Ủy ban nhân dân huyện Thạch T (do bà Đinh Thị H là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Đối với GCNQSDĐ ngày 10/11/2008 do Ủy ban nhân dân huyện Thạch T cấp cho bà Nguyễn Thị V: Theo Bản đồ xanh xã Kim Q, huyện Thạch T, tỉnh Sơn Tây (nay là thành phố Hà Nội) và Sổ mục kê năm 1964 thể hiện thửa đất số 621, tờ bản đồ số 10, diện tích 920m^2, loại đất T, chủ sử dụng là Nguyễn Văn T3 (mục cước chú có ghi hiện nay Lê Thị O - là mẹ bà V). Theo Bản đồ đo đạc năm 2001

thì thửa đất số 621 thành thửa đất số 145, tờ bản đồ số 17, diện tích 847m^2, loại T, sổ mục kê không thể hiện chủ sử dụng. Ngày 10/11/2008, Ủy ban nhân dân huyện Thạch T đã cấp GCNQSDĐ cho bà V. Căn cứ vào hồ sơ cấp GCNQSDĐ thì việc cấp cho bà V là đúng pháp luật.

Đối với GCNQSDĐ ngày 11/7/2017 do Ủy ban nhân dân huyện Thạch T cấp cho bà Nguyễn Thị V: Theo Bản đồ xanh xã Kim Q, huyện Thạch T, tỉnh Sơn Tây và Sổ mục kê năm 1964 thể hiện thửa đất số 584, tờ bản đồ số 10, diện tích 700m^2, loại đất A, chủ sử dụng là Nguyễn Văn T3 (mục cước chú có ghi hiện nay Lê Thị O - là mẹ bà V). Theo Bản đồ đo đạc năm 2001 thì thửa đất số 584 thành thửa đất số 129, tờ bản đồ số 17, diện tích 801m^2. Ngày 11/7/2017, Ủy ban nhân dân huyện Thạch T đã cấp GCNQSDĐ cho bà V. Căn cứ vào hồ sơ cấp GCNQSDĐ thì việc cấp cho bà V là đúng pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Ủy ban nhân dân xã Kim Q trình bày:*

(1) Về hệ thống bản đồ:

Hiện tại, Ủy ban nhân dân xã Kim Q, huyện Thạch T, thành phố Hà Nội sử dụng và lưu giữ 03 hệ thống bản đồ gồm:

Bản đồ xanh, tỷ lệ 1/1000, không thể hiện năm đo vẽ, không thể hiện cơ quan đo vẽ và không thể hiện được phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, có sổ mục kê các thửa được lập năm 1964 có các số liệu trùng khớp về thửa với Bản đồ xanh.

Bản đồ giải thửa đo vẽ năm 1986 kèm theo sổ mục kê năm 1988 (chỉ đo vẽ và quản lý đất nông nghiệp, còn lại khu dân cư chỉ đo vẽ thành 01 - 02 thửa).

Bản đồ địa chính đo vẽ năm 2001 được 03 cấp nghiệm thu theo đúng quy định của pháp luật và là bản đồ chính thức hiện nay.

(2) Về chủ sử dụng diện tích đất tranh chấp qua các bản đồ:

Tại Bản đồ xanh và Sổ mục kê năm 1964 thể hiện: Tại trang 44, thửa đất số 584, tờ bản đồ số 10, diện tích 700m^2, ghi tên chủ hộ "Nguyễn Văn T3", tại "Mục cước chú" bên phải của trang 44 có ghi "Hiện nay là Lê Thị O". Từ năm 2007, Ủy ban nhân dân xã Kim Q đã thấy có dòng chữ này nhưng không xác định cụ thể được năm viết và người viết.

Tại trang 47, thửa đất số 621, tờ bản đồ số 10, diện tích 920m^2, ghi tên chủ hộ "Nguyễn Văn T3", tại "Mục cước chú" bên phải của trang 47 có ghi "Hiện nay là Lê Thị O". Từ năm 2007, Ủy ban nhân dân xã Kim Q đã thấy có dòng chữ này nhưng không xác định cụ thể được năm viết và người viết.

Tại Bản đồ năm 1986, toàn bộ khu dân cư thôn Cốc T không thể hiện chủ sử dụng đất.

Bản đồ năm 2001, thửa đất số 621 (chuyển thành thửa đất số 145), tờ bản đồ số 17, diện tích 847m^2 không ghi chủ sử dụng đất. Thửa đất số 584 (chuyển thành thửa đất số 129), tờ bản đồ số 17, diện tích 801m^2 tại xã Kim Q, huyện

Thạch T, thành phố Hà Nội không ghi chủ sử dụng đất cá nhân mà ghi chủ sử dụng đất là Ủy ban nhân dân xã (Miếu).

Theo sổ gốc "Sổ mục kê kiêm thống kê đất đai năm 2002" hiện đang lưu giữ tại Ủy ban nhân dân xã Kim Q thể hiện: Tại trang số 66, số thứ tự 128, số thửa 129, diện tích 801m^2 đứng tên Ủy ban nhân dân xã (Miếu), loại đất XD; số thứ tự 144, số thửa 145 diện tích 847m^2, để trống phần chủ sử dụng đất, loại đất T6 Tuy nhiên, tại bản sao của "Sổ mục kê kiêm thống kê đất đai năm 2002" có đóng dấu sao y vào năm 2005 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thạch T, thành phố Hà Nội ghi nhận như sau: Tại trang số 66, số thứ tự 128, số thửa 129, diện tích 801m^2 đứng tên Ủy ban nhân dân xã (Miếu), loại đất XD; số thứ tự 144, số thửa 145, diện tích 847m^2, phần chủ sử dụng đất được ghi bằng tay dòng chữ "Nguyễn Thị V", bổ sung thêm tại cột địa chỉ là "Thôn 8" và điền bằng tay dòng số "1191" cạnh diện tích (được hiểu là số cấp GCNQSDĐ). Đối với sổ sao y này, sau khi phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thạch T đã cấp GCNQSDĐ cho các hộ dân thì điền bổ sung tên để tiện quản lý.

(3) Về việc cấp GCNQSDĐ đối với 02 thửa đất tranh chấp giữa cụ Đỗ Thị T và bà Nguyễn Thị V:

Năm 2001, bà V kê khai cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 145 (diện tích 847m^2) chỉ ghi nguồn gốc là đất ông cha để lại, không có tài liệu kèm theo. Năm 2006, Ủy ban nhân dân xã xác nhận đơn và trình Ủy ban nhân dân huyện. Năm 2008, bà V được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất này. Năm 2016, bà V kê khai cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 129 (diện tích 801m^2). Năm 2017, bà V được cấp GCNQSDĐ.

(4) Về các tài liệu, chứng cứ liên quan theo yêu cầu cung cấp của Toà án:

Ủy ban nhân dân xã Kim Q không có sổ sách, giấy tờ về việc thu hồi, trả lại đất thời kỳ cải cách ruộng đất đối với các thửa đất trong xã Kim Q nói chung và 02 thửa đất đang tranh chấp nói riêng.

Ủy ban nhân dân xã Kim Q không lưu giữ tài liệu liên quan đến việc biến động đất đai qua các thời kỳ đối với 02 thửa đất này.

Ủy ban nhân dân xã Kim Q không lưu bản gốc của Biên bản họp gia đình ngày 16/5/2006 của gia đình bà Nguyễn Thị V; có bản photo "Biên bản họp gia đình về việc chia tài sản thừa kế" ngày 16/5/2006. Tại biên bản này có chữ ký của tất cả các ông, bà trên và có xác nhận của Tư pháp xã là ông Nguyễn Tứ K3 và ông Lê Quý Đ3 (địa chính xã) và có xác nhận chữ ký của các thành phần do ông Đỗ Quốc B (Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã) xác nhận.

Ủy ban nhân dân xã Kim Q không lưu bản gốc "Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất ngày 30/3/2011".

Đối với "Đơn xin xác nhận" ngày 30/3/2011 của bà Nguyễn Thị V có xác nhận của cán bộ địa chính xã Kim Q là ông Cấn Văn H2 và Ủy ban nhân dân xã Kim Q do ông Cấn Xuân H3 (Chủ tịch xã) có xác nhận: "Thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị V, nội dung trình bày trên là đúng". Ủy ban

nhân dân xã Kim Q xác nhận có ký và xác nhận văn bản trên, căn cứ để xác nhận là "Biên bản họp gia đình" ngày 16/5/2006 nêu trên có chữ ký của cụ T3; ngoài ra, không căn cứ vào tài liệu nào khác.

- Văn phòng Công chứng Q trình bày:

Ngày 04/8/2018, Văn phòng Công chứng có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 145, tờ bản đồ số 17, xã Kim Q và thửa đất số 129, tờ bản đồ số 17, xã Kim Q giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị V và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh M và bà Kiều Nguyệt N1. Sau khi kiểm tra hồ sơ, nhận thấy việc giao kết hợp đồng của các bên là xác thực, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên đã thực hiện thủ tục công chứng theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 18/5/2022, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Đỗ Thị T về việc đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 026407 ngày 10/11/2008 do Ủy ban nhân dân huyện Thạch T cấp cho bà Nguyễn Thị V đối với thửa đất số 145, tờ bản đồ số 17, xã Kim Q; thu hồi đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Đỗ Thị T về việc đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 903733 ngày 11/7/2017 do Ủy ban nhân dân huyện Thạch T cấp cho bà Nguyễn Thị V đối với thửa đất số 129, tờ bản đồ số 17, xã Kim Q; thu hồi đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Đỗ Thị T về việc đề nghị Tòa án tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị V và vợ chồng ông Nguyễn Thanh M, bà Kiều Nguyệt N1; huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 884345 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 12/02/2019 đứng tên ông Nguyễn Thanh M, bà Kiều Nguyệt N1; tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thu hồi đối với Giấy chứng nhận sử dụng đất nói trên.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Đỗ Thị T về việc đề nghị Toà án tuyên công nhận quyền sử dụng đất 02 thửa đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng cụ, buộc những người đang quản lý đất phải trả lại toàn bộ diện tích đất đối với thửa đất số 145, tờ bản đồ số 17, xã Kim Q và thửa đất số 129, tờ bản đồ số 17, xã Kim Q.

Xác định thửa đất số 145, tờ bản đồ số 17, xã Kim Q và thửa đất số 129, tờ bản đồ số 17, xã Kim Q thuộc quyền sử dụng của cụ Đỗ Thị T và những người thừa kế của cụ Nguyễn Văn T3.

Buộc cụ Đỗ Thị T và hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Văn T3 hoàn trả cho bà Nguyễn Thị V số tiền xây tường rào 42.831.360 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị V không yêu cầu thanh toán về trị giá đổ đất.

Khi bản án có hiệu lực, cụ Đỗ Thị T và những người thuộc hàng thừa kế của cụ Nguyễn Văn T3 có quyền kê khai đăng ký đối với toàn bộ diện tích thửa đất số 145, tờ bản đồ số 17, xã Kim Q và thửa đất số 129, tờ bản đồ số 17, xã Kim Q.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh M và bà Kiều Nguyệt N1 về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và bà Nguyễn Thị V và giữ nguyên hiệu lực của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 884345 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 12/02/2019 đứng tên ông Nguyễn Thanh M, bà Kiều Nguyệt N1. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thu hồi đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng nói trên.

Dành quyền khởi kiện cho bà Nguyễn Thị V; ông Nguyễn Thanh M, bà Kiều Nguyệt N1 về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu về giá trị đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng một vụ kiện khác.

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

Ngày 25/6/2022, bị đơn là bà Nguyễn Thị V và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh M, bà Kiều Nguyệt N1 có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 186/2023/DS-PT ngày 24/4/2023, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị V; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Nguyễn Thanh M và bà Kiều Nguyệt N1; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 18/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội:

[1] Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ Đỗ Thị T, cụ thể:

- Về việc đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 026407 ngày 10/11/2008 do Ủy ban nhân dân huyện Thạch T cấp cho bà Nguyễn Thị V đối với thửa đất số 145, tờ bản đồ số 17, xã Kim Q;

- Về việc đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 903733 ngày 11/7/2017 do Ủy ban nhân dân huyện Thạch T cấp cho bà Nguyễn Thị V đối với thửa đất số 129, tờ bản đồ số 17, xã Kim Q;

- Về việc tuyên hủy quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên;

- Về việc đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị V và vợ chồng ông Nguyễn Thanh M, bà Kiều Nguyệt N1; huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 884345 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 12/02/2019 đứng tên ông Nguyễn Thanh M, bà Kiều Nguyệt N1; tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thu hồi đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

- Về việc đề nghị Toà án tuyên công nhận quyền sử dụng đất 02 thửa đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng cụ, buộc những người đang

quản lý đất phải trả lại toàn bộ diện tích đối với thửa đất số 145, tờ bản đồ số 17, xã Kim Q và thửa đất số 129, tờ bản đồ số 17, xã Kim Q.

[2] Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh M và bà Kiều Nguyệt N1 về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và bà Nguyễn Thị V và giữ nguyên hiệu lực của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 884345 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 12/02/2019 đứng tên ông Nguyễn Thanh M, bà Kiều Nguyệt N1.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 12/7/2023, cụ Đỗ Thị T có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 06/2024/KN-DS ngày 26/02/2024, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 186/2023/DS-PT ngày 24/4/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 18/05/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Cố Nguyễn Văn G (chết năm 1938) và cố Cấn Thị Q (chết năm 1961) có 06 người con gồm: 01 người chết lúc nhỏ, 02 liệt sỹ đã hy sinh trước năm 1950; còn lại 03 người là cụ Nguyễn Văn M1 (chết năm 1977 là cha của bà V - bị đơn), cụ Nguyễn Văn T5 (chết năm 2003) và cụ Nguyễn Văn T3 (chết năm 2015, là chồng của cụ T - nguyên đơn).

[2] Các bên đương sự đều thừa nhận nguồn gốc thửa đất số 145, diện tích 847m^2 (đất ở) và thửa đất số 129, diện tích 801m^2 (đất trồng cây lâu năm), cùng tờ bản đồ số 17, xã Kim Q, huyện Thạch T, thành phố Hà Nội là của cha ông để lại cho cố G, cố Q quản lý, sử dụng. Trong cải cách ruộng đất do bị quy là địa chủ nên cố Q bị tịch thu ruộng đất, trong đó có 02 thửa đất nêu trên. Tại thời điểm đó, chỉ có vợ chồng cụ T3, cụ T ở tại địa phương với cố Q. Như vậy, kể từ khi Nhà nước tịch thu đất thì 02 thửa đất nêu trên không còn là tài sản của cố Q, cố G.

[3] Bà V cho rằng 02 thửa đất nêu trên được các cố chia cho cụ M1, nhưng vẫn do cố Q quản lý; khi Nhà nước tịch thu và sau đó sửa sai đã trả lại 02 thửa đất nêu trên cho cụ Lê Thị O (là mẹ của bà V). Tuy nhiên, việc chia đất của các cố cho cụ M1 và việc trả lại đất cho cụ O không có tài liệu chứng cứ chứng minh.

[4] Cụ T cho rằng sau khi Nhà nước sửa sai đã trả lại 02 thửa đất nêu trên cho cụ T3. Những người làm chứng có người khai ao do cụ T3 sử dụng, có người khai ao do cụ O sử dụng. Tuy nhiên, theo Bản đồ xanh và Sổ mục kê lập năm 1964 thì thửa đất số 621, tờ bản đồ số 10 (nay là thửa đất số 145, tờ bản đồ 17) và thửa đất số 584, tờ bản đồ số 10 (nay là thửa đất số 129, tờ bản đồ số 17) đều đứng

tên cụ Nguyễn Văn T3. Thời điểm năm 1964, cố G và cố Q đều đã chết, cụ T3 là người đứng tên chủ sử dụng đối với 02 thửa đất này ngay sau thời kỳ cải cách ruộng đất. Mặt khác, theo lời trình bày của ông Cấn Xuân H3 (nguyên là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Kim Q) thì 02 thửa đất đang tranh chấp được giao cho cụ T3 trong cải cách ruộng đất. Như vậy, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ nêu trên có cơ sở xác định Nhà nước trả lại 02 thửa đất đang tranh chấp cho cụ T3.

[5] Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ, khoản 5 Điều 26 Luật đất đai năm 2013, Điều 1 Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội thì đất đai đã bị tịch thu trong quá trình thực hiện cải cách ruộng đất, sau đó Nhà nước giao cho ai thì người đó có quyền sử dụng. Việc cụ T3 đứng tên chủ sử dụng đất trong Sổ mục kê năm 1964 là căn cứ xác lập quyền sử dụng đất cho vợ chồng cụ T3 theo chính sách đất đai của Nhà nước trong giai đoạn này. Theo quy định tại Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì Sổ mục kê lập trước ngày 18/12/1980 được coi là một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, 02 thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng cụ T3, cụ T.

[6] Đối với dòng chữ "*Hiện nay là Lê Thị O*" được ghi tại mục cước chú trang 44 và trang 47 của Sổ mục kê năm 1964, Ủy ban nhân dân xã Kim Q xác nhận từ năm 2007 đã thấy dòng chữ này nhưng không xác định cụ thể được năm viết và người viết. Ủy ban nhân dân xã Kim Q và các cán bộ địa chính xã từ năm 1994 đến nay đều không biết ai là người ghi thêm, ghi thêm vào thời gian nào, hoàn cảnh ghi thêm như thế nào. Bên cạnh đó, các bên cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh dòng chữ ghi thêm "*Hiện nay là Lê Thị O*" là sự chuyển dịch quyền sử dụng đất hợp pháp từ cụ T3 sang cụ O, nên việc ghi thêm này là không có căn cứ.

[7] Đối với "*Biên bản họp gia đình về việc chia thừa kế*" đề ngày 16/05/2006, trong đó có nội dung chia thừa kế giữa các chị em của bà V, có chữ ký của cụ T3 tại trang 03. Theo Kết luận giám định số 63/C09-P5 ngày 17/5/2021 của V1 Bộ C5 xác định chữ ký tại trang 03 Biên bản họp gia đình nêu trên là chữ ký của cụ T3. Tuy nhiên, "*Biên bản họp gia đình về việc chia thừa kế*" đề ngày 16/05/2006 gồm 03 trang rời nhau, không có chữ ký của cụ T3 và những người có tên trong Biên bản họp ở trang 01, trang 02. Trong khi đó, phần liệt kê thửa đất số 129, thửa đất số 145 trong danh sách tài sản được chia thừa kế nằm ở trang 02 (hiện đang tranh chấp) lại không có chữ ký xác nhận của cụ T3 đối với nội dung này, nên không đủ cơ sở để xác định cụ T3 đã đồng ý định đoạt 02 thửa đất trên cho bà V. Mặt khác, tại phần xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Kim Q ngày 17/05/2006 (sau ngày họp 01 ngày) có nội dung "*Ủy ban nhân dân xã Kim Q xác nhận chữ ký các thành viên có mặt dự họp chia tài sản trên là đúng*". Tuy nhiên, theo ông Đỗ Quốc B (nguyên Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Kim Q) cung cấp thì: *Ông B và ông Nguyễn Tứ K3 (cán bộ Tư pháp xã) có đến chứng kiến bà V, cụ T3 trao đổi về nhiều diện tích đất (trong đó có 02 ao đang tranh chấp), nhưng ông không quan tâm và cũng không để ý nội dung trao đổi. Do chưa đủ thành*

phần và chưa hoàn thiện Biên bản nên ông B về. Ông không chứng kiến việc các thành viên thảo luận, không chứng kiến các thành viên ký Biên bản; ngày 17/05/2006, ông B nhận Biên bản do bà V soạn sẵn, không đọc lại nội dung và đã ký xác nhận. Như vậy, việc Ủy ban nhân dân xã Kim Q chứng thực vào Biên bản nêu trên là không có căn cứ, vi phạm Điều 11 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực. Bên cạnh đó, 02 thửa đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng cụ T3, trường hợp nếu bà V có căn cứ chứng minh cụ T3 đã định đoạt đối với 02 thửa đất này, trong khi không có sự đồng ý của cụ T thì việc định đoạt này cũng là vô hiệu. Do đó, việc Ủy ban nhân dân huyện Thạch T cấp GCNQSDĐ cho bà V đối với thửa đất số 145 vào năm 2008 và thửa đất số 129 vào năm 2017 là không đúng.

[8] Ngày 04/8/2018, bà V ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 129 và thửa đất số 145 cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh M, bà Kiều Nguyệt N1 tại Văn phòng Công chứng Q. Sau đó, gia đình cụ T có đơn khiếu nại về việc cấp GCNQSDĐ cho bà V. Ngày 11/9/2018 và 24/9/2018, Văn phòng đăng ký chi nhánh huyện Thạch T có Công văn giải quyết khiếu nại việc cấp GCNQSDĐ cho bà V. Vào các ngày 01/3/2019, ngày 05/3/2019, ngày 12/03/2019, Ủy ban nhân dân xã Kim Q đã tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai giữa cụ T và bà V. Như vậy, trong khi đất đang có tranh chấp và vẫn trong quá trình giải quyết khiếu nại, nhưng ngày 27/12/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thạch T lại cập nhật đăng ký biến động sang tên cho vợ chồng ông M, bà N1 đối với thửa đất số 145 và ngày 19/02/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông T2, bà N1 đối với diện tích 1.648m^2, thửa đất số 280, tờ bản đồ số 17, xã Kim Q (trên cơ sở hợp nhất 02 thửa đất số 129 và thửa đất số 145) là vi phạm khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 về điều kiện chuyển nhượng đất và cấp GCNQSDĐ.

[9] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ T; không chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông M, bà N1; dành quyền khởi kiện cho vợ chồng ông M, bà N1 đối với bà V trong một vụ án khác là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã đảm bảo quyền lợi của vợ chồng ông M, bà N1. Tòa án cấp phúc thẩm chỉ căn cứ vào Lý lịch Đảng do cụ M1 kê khai để nhận định diện tích đất tranh chấp được các cố chia cho cụ M1 và căn cứ vào mục cước chú ghi "*Hiện nay là Lê Thị O*" để cho rằng cụ O là người trực tiếp sử dụng đất từ trước đến nay là không có căn cứ. Bên cạnh đó, Tòa án cấp phúc thẩm không nhận định, đánh giá về sự kiện tịch thu ruộng đất, trong khi các đương sự đều thừa nhận và trong Lý lịch Đảng của cụ M1 kê khai cũng thể hiện "*Từ năm 1947 không liên lạc với gia đình, chỉ nghe tin đã bị tịch thu hết ruộng đất*" là vi phạm Điều 108 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về đánh giá chứng cứ; từ đó, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là trái với chính sách quản lý đất đai của Nhà nước qua các thời kỳ. Đồng thời, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V với vợ chồng ông M, bà N1; giữ nguyên hiệu lực của GCNQSDĐ cấp cho vợ chồng ông M, trong khi đất đang có tranh chấp là không đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 2 Điều 343, Điều 344 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 06/2024/KN-DS ngày 26/02/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 186/2023/DS-PT ngày 24/4/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội về vụ án *"Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn là cụ Đỗ Thị T với bị đơn là bà Nguyễn Thị V và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 18/05/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- VKSNDTC - Vụ 9;
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội;
- Cục THADS thành phố Hà Nội;
- Vụ Tổng hợp TANDTC (kèm hồ sơ vụ án);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Thẩm phán chủ tọa, Vụ GĐKT II TANDTC (3 bản), hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Du