

Bản án số: 173/2017/DS-PT

Ngày: 29/9/2017

V/v: Tranh chấp quyền sở hữu nhà,
quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp
đồng mua bán nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa : Bà Hoàng Thị Thu Lan

Các Thẩm phán : Bà Trần Thị Liên Anh

Bà Trần Thị Hải

- Thư ký phiên tòa :

Ông Đặng Văn Ngọc – Thư ký Tòa
án nhân dân thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội :

Bà Bùi Thị Hạnh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Ngày 29 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 41/2017/TLPT-DS ngày 27 tháng 3 năm 2017 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 272/2017/QĐ-PT ngày 23/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 209/2017/QĐ-H PT ngày 12 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị T- Sinh năm 1964;

Trú tại: 106 ngõ 254 phố M, tổ 28 phường H, quận H, Hà Nội; (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Xuân T- Sinh năm 1962;

HKTT: 73 tổ 6, phường Đ, quận B, Hà Nội;

Hiện đang chấp hành hình phạt tù tại Đội 47, phân trại số 1, Trại giam số 3 T, Nghệ An.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Bà Vũ Thị H- Sinh năm 1936; Trú tại: 106 ngõ 254 phố M, tổ 28 phường H, quận H, Hà Nội (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Vũ Thị Kiều A – Luật sư thuộc Công ty luật T, thành phố Hà Nội (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Thanh T- Sinh năm 1994(có mặt)

2. Chị Đàm Thị P- Sinh năm 1994 (vắng mặt)

Cùng trú tại: 106 ngõ 254 phố M, tổ 28 phường H, quận H, Hà Nội;

3. Bà Nguyễn Thị Tuyết N- Sinh năm 1964; (vắng mặt)

HKTT: 73, tổ 5 phường Đ, quận B, Hà Nội;

Bà N bị truy nã theo Quyết định truy nã số 24 ngày 02/4/2005 của Công an tỉnh Quảng Ninh.

4. UBND quận H- Hà Nội.

Địa chỉ: Khu hành chính quận H, phường T, quận H, Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang H- Chủ tịch UBND quận H;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh C- Phó trưởng ban bồi thường giải phóng mặt bằng quận H. (vắng mặt)

5. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình cấp thoát nước và môi trường thành phố Hà Nội - Sở xây dựng Hà Nội.

Địa chỉ: Số 102 C, quận K, Hà Nội.

Do ông Ngô Tuấn H – Cán bộ Ban quản lý dự án thoát nước Hà Nội – Sở xây dựng đại diện (xin vắng mặt)

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Xuân T – Bị đơn (do bà Vũ Thị H đại diện)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 15/02/2014 và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà Lê Thị T trình bày:

Bà và ông Nguyễn Văn H ly hôn nhau năm 1996, tại Bản án ly hôn phúc thẩm số 143/PTLH ngày 24/9/1996 của TAND thành phố Hà Nội đã quyết định: Chia cho bà diện tích nhà đất là 64,56m² tại địa chỉ tổ 4 phường M, quận B, Hà Nội (nay là nhà số 106 ngõ 254 phố M, tổ 28 phường H, quận H, Hà Nội). Bản án đã được thi hành án và bà đã sinh sống tại nhà đất này.

Năm 1999 do có mối quan hệ thân quen với vợ chồng ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Tuyết N, bà đã vay nợ của ông T, bà N số tiền cả gốc và lãi là 65 triệu đồng. Do ông T đòi tiền bà nhiều lần không được, đã ép bà viết giấy bán căn nhà cấp 4 trên diện tích 42m² đất (diện tích nhà đất này nằm trong diện tích 64,5m² nhà đất bà đã được chia theo bản án ly hôn). Thời điểm bà viết Giấy bán nhà cho ông T là năm 1999, tuy nhiên khi viết vào giấy bán nhà thì bà ghi thời gian là tháng 8/1996. Việc ghi lùi thời gian bán nhà là để hợp thức việc vay nợ tiền giữa hai bên. Năm 2000 ông T vi phạm pháp luật, phải chấp hành án tại Trại giam X, bà có vào trại giam để nói chuyện về việc trả nợ tiền cho ông T, nhưng ông T nói chờ ông ra tù rồi nói chuyện.

Năm 2002 bà N (vợ ông T) xây dựng nhà ở trên diện tích 42 m² đất mà bà đã viết giấy bán nhà cho ông T, bà N. Bà đã báo UBND phường để cưỡng chế không cho bà N xây dựng nhà trên đất của bà. Cùng trong năm 2002 bà đã khởi kiện đòi nhà đất đối với bà N tại TAND quận B, Hà Nội, vụ án đang giải quyết thì bà vi phạm pháp luật bị xử phạt 33 tháng tù giam vì vậy bà đã phải rút đơn khởi kiện. TAND quận B đã ra Quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án.

Năm 2005 sau khi chấp hành án về, bà thấy bà N đã xây dựng nhà ở trên diện tích đất bà viết giấy bán cho vợ chồng bà N. Năm 2006 bà khởi kiện đòi nhà đất đối với bà N, nhưng do bà N trốn truy nã nên bà lại rút đơn khởi kiện. Thời gian này nhà đất có các con bà N sinh sống. Năm 2007 bà vi phạm pháp luật phải đi chấp hành hình phạt tù đến tháng 3/2013 thì về, bà đã gặp ông T để yêu cầu ông T trả lại nhà đất, nhưng ông T không trả. Năm 2015 Nhà nước đã thu hồi hơn 20m² đất, gia đình ông T được bồi thường hỗ trợ khi thu hồi đất số tiền là 500.313.600 đồng. Gia đình ông T đã xây dựng nhà để ở trên diện tích đất còn lại là 23m², hiện nay nhà đất tranh chấp do con ông T bà N đang ở.

Bà T xác nhận Giấy bán nhà đề tháng 8/1996 là có thật, tuy nhiên thực chất không phải giao dịch mua bán mà là do bà nợ tiền ông T nên phải viết giấy bán nhà theo yêu cầu của ông T, bà N. Bà T xác nhận số tiền bà nợ ông T là 65 triệu đồng, đến nay bà vẫn chưa trả tiền cho ông T. Bà T đề nghị Tòa án hủy bỏ Giấy bán nhà đề tháng 8/1996, buộc ông T và những người trong gia đình ông T đang sinh sống trên diện tích nhà đất theo giấy bán nhà phải dọn đi

nơi khác ở để trả lại nhà đất cho bà. Đối với số tiền 65 triệu đồng theo giấy tờ mua bán nhà, bà sẽ có trách nhiệm trả cho ông T.

Bị đơn là ông Nguyễn Xuân T đang chấp hành hình phạt tù tại Trại giam số 3 T, Nghệ An. Ông T có lời khai ngày 16/11/2016 và lời khai tại Tòa án của bà Vũ Thị H (mẹ đẻ của ông T) là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào khoảng tháng 8/1996, ông T có mua của bà Lê Thị T một căn nhà cấp 4 trên diện tích 42m² đất tại địa chỉ tổ 4 phường M, quận B, Hà Nội (nay là 106 ngõ 254 phố M, tổ 28 phường H, quận H, Hà Nội). Khi mua bán nhà có giấy tờ viết tay, bà T đã nhận tiền và giao nhà cho ông T. Gia đình ông T đã sinh sống ổn định tại nhà đất mua của bà T từ năm 1996 cho đến nay. Năm 2002 bà T đã gửi đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân quận B, các bằng chứng bà T đưa ra để đòi nhà điều phi lý và không thuyết phục, vì vậy Tòa án nhân dân quận B đã đình chỉ giải quyết việc kiện của bà T.

Ngày 22/12/2014 gia đình ông T nhận được quyết định số 2039/QĐ-UBND ngày 15/4/2014 của UBND quận H về việc giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án thoát nước nhằm cải thiện môi trường Hà Nội - Dự án II, hạng mục cải tạo tuyến mương A2 A3 Hải Hà Hưng Kí, trên địa bàn phường H. Theo dự án, diện tích đất của vợ chồng ông T mua của bà T bị thu hồi 22m², số tiền được bồi thường khi thu hồi đất là 500.313.600 đồng. Gia đình bà đã chấp hành việc thu hồi đất.

Quá trình sử dụng đất, ông T đã mua thêm diện tích đất lưu không khoảng 1,9m² để sử dụng. Khi thu hồi đất, diện tích đất mua thêm này nằm trong diện bị thu hồi và không được bồi thường. Diện tích đất còn lại của gia đình ông T sau khi thu hồi đất là 23m², gia đình bà đã xây dựng nhà kiên cố để sinh sống. Hiện nay có các con ông T ở trên nhà đất này. Ngày 30/01/2015, gia đình bà đến UBND phường H để nhận tiền đền bù giải phóng mặt bằng theo quyết định thu hồi đất thì được biết do bà T đang khởi kiện tại Tòa án nên chưa trả số tiền đền bù cho gia đình bà.

Ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T với lý do việc mua bán đã xong, gia đình ông đã xây dựng nhà và sinh sống ổn định từ nhiều năm nay, yêu cầu bà T làm thủ tục chuyển nhượng mảnh đất trên cho gia đình ông.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Tuyết N (vợ ông T) bị truy nã theo Quyết định truy nã số 24 ngày 02/4/2005 của Công an tỉnh Quảng Ninh, đến nay không xác định được nơi cư trú của bà N. Tuy nhiên bà N đã có lời khai tại Tòa án quận B

năm 2002 khi bà Lê Thị T khởi kiện đòi nhà đối với bà N, lời khai của bà N thống nhất với lời khai của ông T.

- Anh Nguyễn Thanh T và vợ là chị Đàm Thị P thống nhất trình bày: Anh Nguyễn Thanh T là con đẻ của ông Nguyễn Xuân T và bà Nguyễn Thị Tuyết N. Năm 1996 ông T, bà N đã mua của bà Lê Thị T nhà đất có diện tích đất 42m² với giá 65 triệu đồng. Đến năm 2003 bà N đã dỡ bỏ nhà cũ và xây dựng nhà cấp 4 trên diện tích đất mua của bà T, bà T có cản trở việc xây dựng nhà của mẹ anh, nhưng UBND phường vẫn chấp nhận cho gia đình anh xây dựng nhà. Năm 2015 nhà của gia đình anh bị Nhà nước thu hồi 22m² đất để làm dự án thoát nước, còn lại là 23m² đất vợ chồng anh đã xây dựng nhà 2 tầng để ở cho đến nay. Do bà T có tranh chấp nên gia đình anh chưa được nhận tiền đền bù giải phóng mặt bằng khi bị thu hồi đất. Anh Thành, chị Phượng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T đề nghị Tòa án giải quyết để đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng anh.

- Người đại diện theo ủy quyền của UBND quận H; Người đại diện theo ủy quyền của Ban quản lý dự án thoát nước Hà Nội – Sở xây dựng Hà Nội trình bày:

Ngày 15/01/2008 UBND thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 223/QĐ-UBND về việc thu hồi 43.927m² đất tại các phường V1, K, thuộc quận B và các phường V2, M, H, thuộc quận H; giao cho Ban quản lý dự án công trình giao thông công chính (Sở Giao thông công chính) để thực hiện hạng mục cải tạo hai tuyến đường K5B và A2A3 Hải Hà Hưng Ký thuộc dự án thoát nước nhằm cải tạo môi trường Hà Nội, Dự án II (2005-2010).

Theo Dự án thì thửa đất số 39 (1F), tờ bản đồ số 5I-I-33, phường H (số nhà 106 ngõ 254 phố M, tổ 28 phường H, quận H, Hà Nội) có 22,1m² đất nằm trong diện bị thu hồi thực hiện dự án. Gia đình ông Nguyễn Xuân T đã đứng tên kê khai diện tích đất bị thu hồi năm 2012. Ngày 22/12/2014 UBND quận H ban hành Quyết định số 9755/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án thoát nước nhằm cải thiện môi trường Hà Nội - Dự án II, Nội dung quyết định: thu hồi 22,1m² đất của hộ gia đình ông Nguyễn Xuân T.

Theo Quyết định số 9764/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND quận H, về việc phê duyệt phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ để thực hiện Dự án thoát nước nhằm cải thiện môi trường Hà Nội - Dự án II, hạng mục cải tạo tuyến đường A2A3 Hải Hà Hưng Ký trên địa bàn phường H thì Hộ gia đình ông Nguyễn Xuân T được bồi thường tổng số tiền 547.763.010 đồng (Năm trăm bốn mươi bảy triệu bảy trăm sáu mươi ba nghìn mười đồng).

Khi gia đình ông T đến nhận tiền bồi thường thu hồi đất thì bà Lê Thị T có tranh chấp, do đó chủ đầu tư đã không chi trả số tiền bồi thường nêu trên cho gia đình ông T. Hiện nay số tiền bồi thường đang do chủ đầu tư là Ban quản lý dự án thoát nước Hà Nội quản lý. Trường hợp Tòa án quyết định diện tích đất tranh chấp không phải là của ông Nguyễn Văn Tiến thì UBND quận H sẽ đề nghị chủ đầu tư tiến hành việc bồi thường khi thu hồi đất theo quyết định của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Hà Nội đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T về việc đòi quyền sử dụng 42m² đất thuộc thửa đất 39 (1F), tờ bản đồ số 5I-I-33.

Tuyên bố Giấy bán nhà đề tháng 8/1996 giữa bà Lê Thị T với vợ chồng ông Nguyễn Xuân T vô hiệu do giả tạo và vi phạm điều cấm của pháp luật. Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Xác nhận diện tích đất 42m² thửa đất 39(1F), tờ bản đồ số 5I-I-33; số nhà 106 ngõ 254 phố M, tổ 28 phường H, quận H, Hà Nội thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị T.

Xác nhận diện tích đất đã bị thu hồi 22,1m² để thực hiện dự án thoát nước nhằm cải thiện môi trường Hà Nội- Dự án II, hạng mục cải tạo tuyến mương A2A3 Hải Hà Hưng Ký trên địa bàn phường H. Còn lại 23,5m² đất trên có diện tích nhà 02 tầng do vợ chồng anh Nguyễn Thanh T đang trực tiếp sử dụng. Giá trị xây dựng nhà là 155.170.500 đồng (Một trăm năm mươi lăm triệu một trăm bảy mươi nghìn năm trăm đồng).

Buộc bà T thanh toán cho anh Nguyễn Thanh T, chị Đàm Thị P tiền xây dựng nhà là 155.170.500 đồng (Một trăm năm mươi lăm triệu một trăm bảy mươi nghìn năm trăm đồng)

Buộc bà Lê Thị T thanh toán cho ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Bích N tổng số tiền 190.451.410 đồng (Một trăm chín mươi triệu bốn trăm năm mươi một nghìn bốn trăm mười đồng).

Khi bà Lê Thị T thanh toán khoản tiền cho ông T, bà N, anh T, chị P thì ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Bích N, anh Nguyễn Thanh T, chị Đàm Thị P cùng những người đang sinh sống tại nhà đất 23,5m², thuộc thửa đất 39(1F), tờ bản đồ số 5I-I-33; số nhà 106 ngõ 254 phố M, tổ 28 phường H, quận H, Hà Nội phải dọn đi nơi ở khác để trả lại toàn bộ nhà đất cho bà Lê Thị T.

Bà Lê Thị T có quyền liên hệ với Ban quản lý dự án thoát nước Hà Nội – Sở xây dựng và các cơ quan chức năng để nhận toàn bộ khoản tiền bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất theo Quyết định số 9764/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND quận H, về việc phê duyệt phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ để thực hiện Dự án thoát nước nhằm cải thiện môi trường Hà Nội- Dự án II, hạng mục cải tạo tuyến mương A2A3 Hải Hà Hưng Ký trên địa bàn phường H.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn là ông Nguyễn Xuân T (do bà Nguyễn Thị Hồng đại diện) có đơn kháng cáo ngày 23/01/2017, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Có đủ căn cứ xác định bà T đã bán nhà cấp 4 trên diện tích 42m² đất cho vợ chồng ông T bà N theo Giấy bán nhà đề tháng 8/1996. Vợ chồng ông T bà N đã trả đủ tiền cho bà T nhưng bà T không làm giấy tờ chuyển nhượng nhà đất cho ông T bà N.

Quá trình sử dụng nhà đất mua của bà T, gia đình ông T bà N đã dỡ bỏ toàn bộ nhà cũ và xây dựng nhà mới năm 2002 để ở. Năm 2012 nhà nước tiến thu hồi đất để thực hiện Dự án thoát nước trên địa bàn phường H, gia đình ông T đã kê khai hồ sơ bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng khi thu hồi đất. Bà T không có ý kiến gì về việc gia đình ông T kê khai hồ sơ bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng đối với diện tích đất bị thu hồi. Năm 2015, sau khi thực hiện việc giải phóng mặt bằng, gia đình ông T đã xây dựng nhà 2 tầng trên diện tích đất còn lại để ở cho đến nay. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

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

Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, thư ký và các Thẩm phán tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm. Các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Giấy bán nhà đề tháng 8/1996 do bà T viết, bà T thừa nhận toàn bộ nội dung của hai mặt giấy bán nhà là do bà T viết. Tuy nhiên cấp

sơ thẩm đã không xem xét đến nội dung bà T viết bằng mực tím tại mặt trước và mặt sau giấy bán nhà, không làm rõ những khoản tiền viết bằng mực tím trong giấy bán nhà là những khoản tiền gì và viết vào thời gian nào. Bà T đề nghị hủy Giấy bán nhà đề tháng 8/1996 với lý do giấy bán nhà là hợp đồng giả mạo nhằm che dấu việc vay nợ giữa bà và ông T. Vì vậy, cần có sự đối chất giữa ông T và bà T. Giấy bán nhà đề tháng 8/1996 bà T viết bán nhà cho vợ chồng ông T bà N, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm cần xác định bà N là bị đơn trong vụ án, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định bà N là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là chưa đúng.

Bà N trốn truy nã từ năm 2005, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bà N có tình giấu địa chỉ là có căn cứ, nhưng cấp sơ thẩm không triệu tập bà N đến Tòa án lấy lời khai, hòa giải, không thực hiện việc cấp, tổng đạt, thông báo cáo văn bản tố tụng cho bà N theo quy định tại điều 70, 177, 179, 180 của Bộ luật TTDS là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm để điều tra xét xử lại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định :

Về tố tụng:

Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã triệu tập hợp lệ các đương sự trong vụ án đến phiên tòa lần này là lần thứ 2 nhưng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Đàm Thị P, đại diện Ủy ban nhân dân quận H vắng mặt, không vì sự kiện bất khả kháng, họ không kháng cáo bản án sơ thẩm, đại diện Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình cấp thoát nước và môi trường thành phố Hà Nội đề nghị xét xử vắng mặt. Theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án.

Đối với người tham gia tố tụng: Nguyên đơn là bà Lê Thị T khởi kiện @èi vói ông Nguyễn Xuân T, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Nguyễn Xuân T là bP @-n, x,c @Đnh bà Nguyễn Thị Tuyết N (vợ ông T) là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp với quy định tại khoản 3, 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bà Nguyễn Thị Tuyết N trốn truy nã từ năm 2005, đến nay không xác định được nơi cư trú của bà N, vì vậy xác định bà N cố tình giấu địa chỉ. Tòa án cấp sơ thẩm không T hành thủ tục niêm yết các văn bản tố tụng tại nơi cư trú cuối cùng của bà N là vi phạm thủ tục tố tụng. Tuy nhiên bà N đã có lời khai tại Tòa án quận B vào năm 2002 khi bà T khởi kiện Đòi nhà đối với bà N, lời khai của bà N thống nhất với lời khai của bị đơn là ông Nguyễn Xuân T (chồng bà N) và quyền lợi của bà N thống nhất với quyền lợi của ông T. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã tiến hành thủ tục niêm yết các văn bản tố tụng tại nơi cư trú cuối cùng của bà N nhưng cũng không có tin tức của bà N do đó việc hủy Bản án sơ thẩm để triệu tập bà N đến Tòa án lấy lời khai, hòa giải và thực hiện việc cấp, tổng đạt, thông báo cáo văn bản tố tụng cho bà N theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự là không cần thiết.

Về nội dung vụ án: Bà Lê Thị T khởi kiện đối với ông Nguyễn Xuân T yêu cầu đòi lại nhà cấp 4 trên diện tích 42m² đất tại địa chỉ nhà số 106 ngõ 254 phố M, tổ 28 phường H, quận H, Hà Nội và yêu cầu hủy Giấy bán nhà đề tháng 8/1996 đã xác lập giữa bà Lê Thị T và vợ chồng ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Bích N. Ông T, bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T với lý do do việc mua bán giữa hai bên đã xong, gia đình ông bà đã xây dựng nhà và sinh sống ổn định từ nhiều năm nay, yêu cầu bà T làm thủ tục chuyển nhượng mảnh đất trên cho gia đình ông bà.

Xét yêu cầu của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Thửa đất số 202, tờ bản đồ số 03 tại địa chỉ tổ 4 phường M, quận B, Hà Nội (nay là nhà số 106 ngõ 254 phố M, tổ 28 phường H, quận H, Hà Nội) đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/11/1990 đứng tên ông Nguyễn Văn H.

Tại Bản án ly hôn phúc thẩm số 143/PTLH ngày 24/9/1996 của TAND thành phố Hà Nội xét xử vụ án ly hôn giữa bà Lê Thị T và ông Nguyễn Văn H đã quyết định: Chia thửa đất số 202, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ tổ 4 phường M, quận B, Hà Nội diện tích 170,6m² đất thành 2 phần: Bà T được sở hữu, sử dụng diện tích 64,56m² đất, trên đất có 17 m² nhà; Ông H được sở hữu, sử dụng phần nhà đất còn lại. Bản án phúc thẩm đã được thi hành án, ông H chết năm 2003.

Nhà đất tranh chấp trong vụ án là nhà cấp 4 trên diện tích 42m² đất (nay là thửa đất 39(1F), tờ bản đồ số 5I-I-33, số nhà 106 ngõ 254 phố M, tổ 28 phường H, quận H, Hà Nội) nằm trong diện tích 64,56m² đất của bà T được chia khi ly hôn ông H.

Xét Giấy bán nhà đề tháng 8/1996 có nội dung:

“ Tôi là Lê Thị T, có hộ khẩu tại tổ 4 phường M, tôi có căn nhà cấp 4 trên diện tích 42m² tôi có nhượng lại cho anh chị T - N ở Thanh Lương với số tiền là 65 triệu đồng, nay tôi đã nhận số tiền là 35 triệu đồng, hẹn anh chị khi nào anh chị hoàn nốt số tiền tôi sẽ làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng cho anh chị. ”

Phía dưới chữ ký của bà T, bà T viết bằng mực tím tại cuối trang 1 và trang 2 ghi các số tiền bà T đã nhận của ông T, bà N. Tổng số tiền bà T đã nhận là 65 triệu đồng .

Phần cuối Giấy bán nhà (trang 2), bà T viết: *“Toàn bộ số tiền tôi đã nhận đủ. Tôi có trách nhiệm lo làm giấy chuyển nhượng đất cho chị N, anh Tiến nếu sai tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật ”*

Bà T thừa nhận toàn bộ nội dung của hai mặt Giấy bán nhà đề tháng 8/1996 là do bà T viết. Bà T khai: thực chất không có việc mua bán nhà mà là do bà nợ tiền ông T nên phải viết giấy bán nhà theo yêu cầu của ông T, tuy nhiên bà T không có tài liệu nào chứng minh. Bà T xác nhận số tiền bà nợ ông T là 65 triệu đồng, đến nay bà vẫn chưa trả số tiền trên cho ông T. Tại phiên tòa bà T cũng không chứng minh được các khoản tiền viết trong giấy bán nhà có liên quan đến việc bà T vay nợ tiền của ông T. Ông T, bà N không chấp nhận lời khai trên của bà T. Trên thực tế, gia đình ông T bà N đã sử dụng nhà đất mua của bà T từ đó đến nay. Do đó có đủ căn cứ xác định bà T đã bán căn nhà cấp 4 trên diện tích 42m² đất cho vợ chồng ông T bà N theo Giấy bán nhà đề tháng 8/1996, vợ chồng ông T bà N đã thanh toán đủ tiền mua nhà đất cho bà T, nhưng bà T không làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho ông T bà N. Bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng nhà đất xác lập tháng 8/1996 giữa bà T và vợ chồng ông T, bà N vô hiệu do giả tạo để che dấu giao dịch vay tiền là không có căn cứ pháp luật.

Sau khi bán nhà đất cho vợ chồng ông T thì bà T đã khởi kiện đòi nhà đất với bà N vào năm 2002 tại Tòa án nhân dân quận B và khởi kiện đòi nhà đất với anh Lê Thanh T, chị Đỗ Thị Q (người đang sử dụng nhà đất tranh chấp) vào năm 2006 tại Tòa án nhân dân quận H, sau đó Tòa án đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án do bà T rút đơn khởi kiện.

Quá trình sử dụng nhà đất mua của bà T, gia đình ông T bà N đã dỡ bỏ toàn bộ nhà cũ và xây dựng nhà mới năm 2002 để ở, năm 2012 Nhà nước tiến hành thu hồi đất để thực hiện Dự án thoát nước trên địa bàn phường H thì gia đình ông T, bà N đã tiến hành kê khai hồ sơ bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng. Gia đình bà T có nhà gần đó cũng bị thu hồi một phần đất nhưng không

có ý kiến gì về việc gia đình ông T, bà N kê khai hồ sơ bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng đối với diện tích nhà đất đã mua của bà T.

Theo Quyết định số 9764/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND quận H thì Nhà đất của ông T, bà N có diện tích 42m², diện tích đất bị thu hồi là 20,2m² đất, được bồi thường tổng số tiền là: 547.763.010 đồng, trong đó: Tiền đất là 500.313.600 đồng, tiền tài sản trên đất và tiền hỗ trợ là 47.449.410 đồng. Diện tích đất còn lại của gia đình ông T là 21,8 m², gia đình ông T đã xây dựng nhà 2 tầng để ở cho đến nay.

Do đó căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao: Công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đối với diện tích 21,8 m² đất mà gia đình ông T đã xây dựng nhà ở, hủy phần hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đối với diện tích 20,2 m² đất bị thu hồi.

Về việc giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất bị thu hồi như sau: Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên vi phạm về hình thức nên hai bên cùng có lỗi, bên bán không làm thủ tục chuyển nhượng cho bên mua nên có lỗi nhiều hơn, phải chịu lỗi là 70%, bên mua chịu lỗi là 30%, cụ thể:

Diện tích 20,2 m² đất bị thu hồi được bồi thường số tiền là 500.313.600đ, giá trị 20,2 m² đất tại thời điểm chuyển nhượng là 31.261.904đ. Thiệt hại do hủy hợp đồng là: 500.313.600đ - 31.261.904đ = 469.051.696 đồng.

Bà T phải chịu lỗi 70% nên được nhận tiền bồi thường diện tích đất bị thu hồi là 140.715.500đ. Ông T, bà N phải chịu lỗi 30% nên được nhận tiền bồi thường diện tích đất bị thu hồi là 328.336.187 đồng.

Ông T, bà N được bồi thường tiền tài sản trên đất thu hồi, tiền hỗ trợ số tiền là 47.449.410đ và được trả lại tiền mua 20,2m² đất là 31.261.904 đồng.

Tổng số tiền bồi thường ông T, bà N được nhận là 407.047.500 đồng.

Từ nhận định trên, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Hà Nội chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Xuân T (do bà Vũ Thị H đại diện).

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử.

Quan điểm của đại diện VKSNDTP Hà Nội tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Về án phí sơ thẩm:

- Bà Lê Thị T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 7.036.000 đồng. Đối trừ vào tiền tạm ứng án phí sơ thẩm bà T đã nộp là 21.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 9527 ngày 11/12/2014 của Chi cục thi hành án dân sự quận H. Bà Lê Thị T được hoàn lại số tiền là 13.964.000 đồng

- Ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Bích N phải liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm là 20.281.900 đồng.

Về án phí phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

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

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

Điều 131, 139, 443, 444, 705, 707 Bộ luật Dân sự 1995; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 27, 30 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Xử:

I. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Xuân T (do bà Vũ Thị H đại diện)

II. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Hà Nội. Cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của bà Lê Thị T đối với ông Nguyễn Xuân T.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập tháng 8/1996 giữa bà Lê Thị T và vợ chồng ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Bích N của bà Lê Thị T đối với ông Nguyễn Xuân T.

- Công nhận hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất gia đình ông Nguyễn Xuân T đã xây dựng nhà ở là 21,8m² đất tại thửa đất 39(1F), tờ bản đồ số 5I-I-33 phường H, quận H, Hà Nội.

Ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Bích N có trách nhiệm đến cơ quan nhà đất có thẩm quyền để đăng ký quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Hủy hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị thu hồi là 20,2m² đất tại thửa đất 39(1F), tờ bản đồ số 5I-I-33 phường H, quận H, Hà Nội .

Xác nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi diện tích 20,2m² đất theo Quyết định số 9764/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND quận H, Hà Nội là 547.763.000 đồng (Năm trăm bốn mươi bảy triệu, bảy trăm sáu mươi ba nghìn đồng). Bà T được nhận số tiền bồi thường là 140.715.500 đồng (Một trăm bốn mươi triệu, bảy trăm mười lăm nghìn, năm trăm đồng). Vợ chồng ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Bích N được nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ là 407.047.500 đồng (Bốn trăm linh bảy triệu, không trăm bốn mươi bảy nghìn, năm trăm đồng).

Bà Lê Thị T, vợ chồng ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Bích N có quyền liên hệ với Ban quản lý dự án thoát nước Hà Nội – Sở xây dựng và các cơ quan chức năng để nhận khoản tiền bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi diện tích 20,2m² đất theo Quyết định của bản án.

3. Về án phí:

- Bà Lê Thị T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu đòi quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất không được chấp nhận là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền được bồi thường khi thu hồi đất là 7.036.000 đồng (Bảy triệu, không trăm ba mươi sáu nghìn đồng). Đối trừ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm bà Lê Thị T đã nộp là 21.000.000 đồng (Hai mươi một triệu đồng) theo Biên lai thu tiền số 9527 ngày 11/12/2014 của Chi cục thi hành án dân sự quận H. Bà Lê Thị T được hoàn lại số tiền là 13.764.000 đồng (Mười ba triệu, bảy trăm sáu mươi tư nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Xuân T, bà Nguyễn Thị Bích N phải liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền được bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất là 20.281.900 đồng (Hai mươi triệu, hai trăm tám mươi một nghìn, chín trăm đồng). Đối trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 09985 ngày 23/01/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận H, thành phố Hà Nội (do bà Vũ Thị H đại diện nộp). Ông T, bà N còn phải nộp tiếp là 20.081.900 đồng (Hai mươi triệu, không trăm tám mươi một nghìn, chín trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận :

- VKSND TP.Hà Nội;
- TAND quận H;
- Chi cục THA dân sự quận Hoàng Mai
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Hoàng Thị Thu Lan