

Bản án số 609/2023/DS-PT

Ngày 27/12/2023

*V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy GCNQSDĐ.*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Việt Hà;

Các Thẩm phán:

Ông Ngô Tự Học;

Ông Nguyễn Mạnh Tiến.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Ly, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Thanh Thủy, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 27 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 306/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 29 và 30/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 14375/2023/QĐPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Vũ Thị M, sinh năm 1948; nơi ĐKKHKT: số 4c ngõ A phường H, quận L, thành phố Hải Phòng; trú tại: số A - B phố K, phường K, quận T, thành phố Hà Nội; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Các luật sư Đỗ Thái H, ông Phạm Ngọc T, ông Nguyễn Văn H1 - Văn phòng L3 thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; luật sư T, luật sư H1 vắng mặt; luật sư H có mặt.

*** Bị đơn:** Ông Nguyễn Thế H2, sinh năm 1942; Trú tại: số A ngõ H, đường P, phường C, quận B, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

+ Bà Đỗ Thị Hồng H3, sinh năm 1978; địa chỉ: thôn Đ, xã U, huyện Đ, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

+ Ông Phí Trọng H4, sinh năm 1951; trú tại: U, L14 đô thị Đ, phường Y, quận H, thành phố Hà Nội; có mặt.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:** Ông Phí Trọng H4, sinh năm 1951; trú tại: U, L14 đô thị Đ, phường Y, quận H, thành phố Hà Nội; có mặt.

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

1. Bà Trịnh Thị H5, sinh năm 1943; trú tại: số A ngách F đường P, quận B, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1968; trú tại: số A ngách F đường P, quận B, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Hồng Q, sinh năm 1974; trú tại: số A, nhà C, tập thể Cục đo lường, phường C, quận B, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1978; trú tại: Tổ dân phố H, phường C, quận B, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

5. Ủy ban nhân dân huyện S, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

6. Phòng C2, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

7. Ông Nguyễn Văn T1; vắng mặt.

8. Bà Nguyễn Thị M1 (vợ ông T1); vắng mặt.

Đều trú tại: thôn G, xã H, huyện S, thành phố Hà Nội.

9. Bà Cao Thị H6 (vợ ông Nguyễn Ngọc Y); trú tại: thôn G, xã H, huyện S, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo Đơn khởi kiện ngày 25/3/2019 và các văn bản tiếp theo trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Vũ Thị M trình bày:**

Năm 2003, thông qua anh Lê Văn H7, bà Vũ Thị M đã nhận chuyển nhượng thửa đất của vợ chồng anh Nguyễn Ngọc Y, chị Cao Thị H6 và vợ chồng anh Nguyễn Văn T1, chị Nguyễn Thị M1 thửa đất 175, tờ bản đồ số 47, tại thôn G, xã H, huyện S, thành phố Hà Nội, tổng diện tích đất nhận chuyển nhượng của 2 gia đình là 1.569m². Số tiền thanh toán để nhận chuyển nhượng của gia đình anh Y, chị H6 là 131.000.000 đồng; của gia đình anh T1, chị M1 là 86.000.000 đồng. Sau đó, bà M mua thêm của gia đình anh Y, chị H6 280m² loại đất 64 với giá 38.000.000 đồng và mua hơn 30m² đất ruộng của ông Nguyễn Văn L là hộ liền kề, giá 600.000 đồng.

Toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng đất, bà M là người trực tiếp thanh toán đầy đủ cho gia đình anh T1, anh Y (đều có xác nhận của vợ chồng anh T1 và vợ chồng anh Y). Ngoài ra, bà M còn cho thêm gia đình anh T1 1.000.000 đồng để chuyển nhà đi nơi khác.

Việc chuyển nhượng đất giữa bà M và gia đình anh T1, anh Y có xác nhận của cán bộ thôn là ông Đoàn Thanh T2 và xác nhận của Chủ tịch UBND xã H là ông Lê Thanh T3 vào ngày 06/8/2003. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà M đã mang toàn bộ hồ sơ lên UBND xã H để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại đây, cán bộ địa chính (ông D) đã giải thích cho bà M quy định của UBND thành phố Hà Nội không cho người ngoại tỉnh nhận chuyển nhượng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội. Do không có hộ khẩu tại thành phố Hà Nội, nên bà M đã nhờ ông Nguyễn Thế H2 là người có quan hệ tình cảm nam nữ, sống chung với nhau như vợ chồng, có hộ khẩu tại số A ngõ H, đường P, thành phố Hà Nội đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì tin tưởng ông H2 nên bà M và ông H2 chỉ thỏa thuận miệng với nhau mà không lập thành văn bản (việc này có cán bộ địa chính xã H chứng kiến).

Khi được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà M được cán bộ địa chính bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và là người lưu giữ, bảo quản giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngay sau khi nhận chuyển nhượng, bà M đã thuê người xây tường bao, xây nhà ở trên thửa đất của mình. Tuy nhiên, do tính chất công việc, nên bà M phải thường xuyên đi công tác tại T, thỉnh thoảng mới có thời gian về nhà. Vì vậy, năm 2004 ông Nguyễn Thế H2 đã lợi dụng lúc bà M không có nhà đã lấy cắp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà M cất giữ để giao lại cho ông Phí Trọng H4.

Tiếp đó, ông H4 cho người đập phá nhà, tường bao trên thửa đất 175, tờ bản đồ số 47 do bà M trực tiếp xây dựng. Đến năm 2011, bà M xây dựng lại nhà cửa tường bao và trực tiếp quản lý, sử dụng, sinh sống ổn định ở trên thửa đất này.

Cho đến năm 2018, bà M nhận công trình xây dựng ở thành phố Hải Phòng, nên thường xuyên đi lại giữa thành phố Hà Nội và thành phố Hải Phòng. Bà M đã nhờ ông Đỗ Văn S là người làng Gò S, trông nom nhà cửa, đất đai giúp cho bà trong thời gian bà đi làm việc. Thời gian sau, lợi dụng khi bà M không có ở nhà, một số đối tượng, gồm: Nguyễn Hữu Q1 có địa chỉ tại V, huyện S, Hà Nội; Đỗ Thị Hồng H3 cùng chồng là H8 có hộ khẩu thường trú tại Đ, xã U, huyện Đ, Hà Nội đã tự ý phá khóa vào nhà, vứt đồ đạc ra ngoài, chiếm giữ bất hợp pháp nhà đất của bà, không cho bà M vào nhà của mình. Việc này bà M đã có đơn trình báo đến Công an huyện S, UBND xã H và Công an xã H. UBND xã H đã tiến hành lập biên bản ghi nhận sự việc.

Vì vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bà M đề nghị Tòa án thành phố Hà Nội giải quyết các yêu cầu sau đây:

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất V 774001, số vào sổ 00052 do UBND huyện S cấp ngày 30/9/2003 cho hộ ông Nguyễn Thế H2, thuộc thửa đất số 175, tờ bản đồ 47, tọa lạc tại thôn G, xã H, huyện S, thành phố Hà Nội.

2. Tuyên thừa đất số 175, tờ bản đồ 47, tọa lạc tại thôn G, xã H, huyện S, thành phố Hà Nội thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tôi Vũ Thị M.

****Bị đơn ông Nguyễn Thế H2 trình bày:***

Ông Nguyễn Thế H2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M, những điều bà M trình bày là hoàn toàn sai sự thật. Ông H2 khẳng định toàn bộ số tiền mua thửa đất số 175, tờ bản đồ 47, tại thôn G, xã H, huyện S, thành phố Hà Nội là do ông bỏ tiền ra mua, bà M không có đóng góp tiền bạc hay công sức gì. Lý do ông mua mảnh đất trên là vào tháng 6/2003 sau khi ông ly hôn và bán nhà thì ông có một khoản tiền. Do vậy, ông có nhu cầu mua đất ở S, thông qua ông Lê Văn H7 là người địa phương tại S (đồng thời cũng là người môi giới mua bán đất) thì ông đã gặp ông Nguyễn Văn Ý1 (đã chết năm 2006) và vợ là bà Cao Thị H6, cùng với ông Nguyễn Văn T1 và vợ là bà Nguyễn Thị M1 có nhu cầu bán thửa đất 1.569m². Thửa đất này do ông Y và ông T1 là hai anh em ruột cùng sở hữu chung. Thời điểm ông mua thửa đất này chưa có sổ đỏ. Sau khi hai bên thỏa thuận, ông đồng ý mua đất của ông Y và ông T1 với giá 123.497.000 đồng với thửa đất của gia đình ông Y và 62.300.000 đồng đối với thửa đất của gia đình ông T1. Sau khi thống nhất về giá và phương thức thanh toán, vào ngày 06/8/2003 ông viết giấy đặt cọc đối với hai thửa đất mua của ông T1 và ông Y với số tiền là 11.000.000 đồng. Tiền đặt cọc này ông giao cho bà Cao Thị H6 (vợ ông Y) nhận, bà H6 có ký giấy biên nhận tiền đặt cọc.

Ngày 07/8/2003 ông H2 thanh toán số tiền 113.497.000 đồng (bao gồm cả tiền đặt cọc) cho ông Nguyễn Ngọc Y, do bà H6 và ông Y trực tiếp ký nhận tiền, còn lại 10.000.000 đồng thì hai bên cam kết đến ngày 10/10/2003 ông trả nốt ở buổi bàn giao đất. Giấy nhận tiền này có người làm chứng là ông Lê Văn H7 (là người môi giới) và ông Trần Đức L1 (là người địa phương). Đồng thời ngày 07/8/2003, ông trả cho ông T1, bà M1 số tiền là 57.300.000 đồng, số tiền còn lại là 5.000.000 đồng ông trả nốt vào ngày 10/10/2003 ở buổi bàn giao đất. Giấy nhận tiền này có người làm chứng là ông Lê Văn H7 (là người môi giới) và ông Trần Đức L1 (là người địa phương), ông Trần Đức L1 là người được ông H2 và vợ chồng ông Y bà H6, vợ chồng ông T1 bà M1 nhờ đứng ra viết giấy giao nhận tiền cho các bên, sau khi giao nhận tiền thì các bên ký xác nhận.

Đúng ngày 10/10/2003, theo như thỏa thuận ông đã thanh toán toàn bộ số tiền còn lại cho ông Y, bà H6 số tiền là 10.000.000 đồng và cho ông T1, bà M1 là 5.000.000 đồng, đồng thời nhận bàn giao đất. Việc thanh toán giữa hai bên đã hoàn thành xong, tuy nhiên việc trả nốt tiền và việc bàn giao đất thì không lập biên bản.

Sau khi ông hoàn thành thủ tục mua đất của gia đình ông Y, ông T1 thì ông có nhờ ông H7 (là người môi giới đồng thời là người xây dựng) xây hộ ông toàn bộ tường bao xung quanh, phá một nhà cấp 4, lấp giếng của thửa đất đã mua và nhờ bà H6 (vợ ông Y) trông nom. Việc trông nom do thân quen nên ông

không phải trả công cho bà H6. Việc thuê ông H7 xây tường, phá nhà, lấp giếng thì ông H7 thực hiện, sau đó ông H7 bảo hết bao nhiêu tiền là ông trả cho ông H7, do thời gian đã lâu nên ông không nhớ đã thanh toán cho ông H7 bao nhiêu tiền. Ngoài ra, ông không mua thêm phần diện tích đất nào khác.

Sau khi mua đất xong thì ông có trực tiếp gặp ông Nguyễn Văn D1 (địa chính xã H) để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông D1 sau khi tiếp nhận hồ sơ có yêu cầu ông nộp 24.000.000 đồng để ra huyện làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông đã nộp số tiền 24.000.000 đồng cho ông D1 nhưng không có giấy tờ. Khi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận thì bà M đều đi cùng ông, do ông và bà M có quan hệ tình cảm với nhau. Toàn bộ thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông nhờ ông D1 làm hết, ông D1 bảo ông ký giấy tờ gì thì ông ký. Lúc làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà M không liên quan gì mà chỉ đi theo ông, ông khẳng định bà M không có một đồng tiền nào góp cùng ông trong việc nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn Ý1, bà Cao Thị H6 và ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị M1.

Đến ngày 20/9/2003 UBND huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00052/QSDĐ tại tờ bản đồ số 47, thửa đất số 175 với tổng diện tích 1.569m², trong đó có 400m² là đất ở lâu dài và 1.169m² là đất vườn cho hộ gia đình ông Nguyễn Thế H2.

Việc bà M khai bà M mua và nhờ ông đứng tên là hoàn toàn không có vì bà M không góp với ông một đồng nào để mua thửa đất trên. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông D1 có thông báo với ông và bảo ông đi nhận sổ đỏ, ông là người trực tiếp đi nhận sổ đỏ. Ông có đến UBND xã gặp ông D1 để lấy giấy chứng nhận, ông không nhớ là ông có ký nhận khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không.

Đến tháng 4/2004 ông đã chuyển nhượng cho ông Phí Trọng H4 toàn bộ thửa đất trên để ông H4 xây nhà, làm cổng, xây tường, tôn tạo thửa đất vì giữa ông và ông H4 có quan hệ đồng nghiệp trong cơ quan, ông là thủ trưởng cũ của ông H4 nên giữa hai bên chưa lập hợp đồng lúc đó. Đến ngày 05/4/2008 gia đình ông mới làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phí Trọng H4 và vợ là Nguyễn Thị B tại Phòng C2, với giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng. Ông đã nhận đủ đó tiền do ông H4 giao. Cùng thời điểm này, ông đã bàn giao toàn bộ đất cho vợ chồng ông H4 có sự chứng kiến của chủ nhà cũ là bà Cao Thị H6 và ông Nguyễn Văn T1.

Ông khẳng định việc gia đình ông sử dụng thửa đất trước khi chuyển nhượng lại cho ông H4 là hoàn toàn hợp pháp, không phải là tài sản chung với bất cứ ai, chỉ có hộ gia đình nhà ông toàn quyền sử dụng và định đoạt. Tại thời

điểm ông được cấp sổ đỏ, hộ gia đình ông gồm có ông và vợ cũ của ông là Trịnh Thị H5, hai con ông là Nguyễn Hồng Q và Nguyễn Thị Hồng N.

Nay bà M khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 774001, số vào sổ 00052 do UBND huyện S cấp ngày 30/9/2003 cho hộ ông Nguyễn Thế H2, thuộc thửa đất số 175, tờ bản đồ 47, tại thôn G, xã H, huyện S, thành phố Hà Nội và tuyên thửa đất số 175, tờ bản đồ 47, tọa lạc tại thôn G, xã H, huyện S, thành H thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Vũ Thị M, ông không bao giờ đồng ý vì các lời khai và chứng cứ do bà M đưa ra là hoàn toàn bịa đặt, không có căn cứ. Ông đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị M.

****Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, ông Phí Trọng H4 trình bày:***

Vào tháng 4/2004 ông đã nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thế H2 toàn bộ thửa đất số V 774001, số vào sổ 00052 do UBND huyện S cấp ngày 30/9/2003 cho hộ ông Nguyễn Thế H2, thuộc thửa đất số 175, tờ bản đồ 47, tại thôn G, xã H, huyện S, thành phố Hà Nội. Sau khi mua đất của ông H2, ông đã xây nhà, làm cổng, xây tường, tôn tạo thửa đất. Giữa ông và ông H4 có quan hệ đồng nghiệp trong cơ quan, ông H2 là thủ trưởng cũ của ông nên giữa hai bên chưa lập hợp đồng khi mua. Đến ngày 05/4/2008 hai bên mới làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông tại Phòng C2, với giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng. Ông đã giao đủ toàn bộ số tiền mua đất cho ông H2 và ông H2 đã bàn giao toàn bộ đất cho vợ chồng ông, có sự chứng kiến của chủ nhà cũ là bà Cao Thị H6 và ông Nguyễn Văn T1.

Ngoài phần diện tích ông mua của gia đình ông H2 thì ngày 30/5/2005 ông còn mua thêm của bà Nguyễn Thị B1 26,8m² đất vườn để làm đường đi với giá 20.100.000 đồng. Ông đã thanh toán tiền xong cho bà B1, phần đất ông mua của bà B1 không có tranh chấp gì. Do vậy, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết việc mua bán giữa ông và gia đình bà B1.

Việc ông mua thửa đất trên của gia đình ông H2 là hoàn toàn hợp pháp. Ông đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông H2 đối với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại thôn G, xã H, huyện S, thành phố Hà Nội. Ngoài ra, ông yêu cầu bà M phải bồi thường cho ông số tiền 50.000.000 đồng do bà M làm mất thời gian của ông, ông phải đi lại tranh tụng tại Tòa án từ năm 2008 đến nay.

Tuy nhiên phiên tòa sơ thẩm, ông Phí Trọng H4 rút yêu cầu về việc buộc bà M phải bồi thường cho ông số tiền 50.000.000 đồng.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Cao Thị H6 trình bày:***

Bà xác nhận toàn bộ lời khai của ông H2 là hoàn toàn đúng. Bà M trình bày là hoàn toàn sai sự thật.

Ông Nguyễn Văn Ý1 và bà là vợ chồng, ông Y đã chết năm 2006, bà và ông Y có một con chung tên là Nguyễn Văn C, sinh năm 1985, trú tại: xóm G, thôn I, xã H, huyện S, thành phố Hà Nội.

Thông qua ông Lê Văn H7 là người môi giới nhà đất nên bà biết ông Nguyễn Thế H2. Thửa đất số 175, tờ bản đồ số 47, tại thôn G, xã H, huyện S, thành phố Hà Nội do bố mẹ chồng bà chia cho vợ chồng bà và vợ chồng ông T1, bà M1. Thời điểm giao dịch mua bán thửa đất trên vào tháng 8/2003, khi giao dịch thì bà và ông Y, ông T1, bà M1 đứng ra giao dịch chuyển nhượng thửa đất trên với ông H2. Bà là người nhận tiền chuyển nhượng trực tiếp từ ông H2, đi cùng ông H2 có bà M, còn tiền của ông H2 hay bà M thì bà không biết vì bà nghĩ ông H2 và bà M là vợ chồng.

- Đối với “Giấy nhận tiền bán đất” ngày 07/8/2003 và “Giấy nhận tiền bán đất” ngày 24/12/ âm lịch 2004 do bà M xuất trình, bà khẳng định là bà không biết giấy này. Cả bà và ông Y đều không ký giấy này chữ ký không phải là chữ ký của bà và chồng bà.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị M1 trình bày:**

Bà Nguyễn Thị M1 được Tòa án triệu tập nhưng không tham gia tố tụng tại Tòa và không có lời khai.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 04/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện S, ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Tháng 8/2003, thông qua ông Lê Văn H7 là người môi giới nhà đất nên ông biết bà M. Thửa đất số 175, tờ bản đồ số 47, tại thôn G, xã H, huyện S, thành phố Hà Nội là do bố mẹ ông chia cho vợ chồng ông và vợ chồng ông Y, bà H6 nên cả hai vợ chồng ông và vợ chồng ông Y đều đứng tên.

Thời điểm giao dịch mua bán thửa đất trên vào tháng 8/2003, khi giao dịch thì ông và ông Y, bà H6, bà M1 đứng ra giao dịch chuyển nhượng thửa đất trên với Bà M, vợ chồng ông và vợ chồng ông Y không giao dịch bán đất với ông H2.

Đối với “Giấy nhận tiền bán đất” ngày 07/8/2003 do ông H2 xuất trình, ông khẳng định không phải là chữ ký của ông, còn những chữ ký khác do bà M xuất trình là chữ ký của ông.

Tại Bản tự khai ngày 01/11/2022 tại Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Thông qua ông Lê Văn H7 là người môi giới nhà đất nên vợ chồng ông và vợ chồng ông Y biết ông Nguyễn Thế H2. Thửa đất số 175, tờ bản đồ số 47, tại thôn G, xã H, huyện S, thành phố Hà Nội do bố mẹ đẻ

ông chia cho vợ chồng ông và vợ chồng ông Y, bà H6. Vào ngày 06/8/2003 ông Lê Văn H7 dẫn ông H2 và bà M đến gặp vợ chồng ông và vợ chồng ông Y, ban đầu ông nghĩ ông H2 và bà M là vợ chồng nhưng sau khi giới thiệu thì ông biết bà M là bạn gái ông H2, sau khi thống nhất thì vợ chồng ông và vợ chồng ông Y đồng ý bán cho ông Nguyễn Thế H2 1569m² đất mang tên ông là Nguyễn Văn T1 và vợ ông là Nguyễn Thị M1 và anh trai ông là Nguyễn Văn Ý1 và vợ là Cao Thị H6, hai bên thống nhất ông H2 trả 123.497.000 đồng với thửa đất của gia đình ông Y và 62.300.000 đồng đối với thửa đất của gia đình ông, ông H2 giữ lại của vợ chồng ông 5.000.000 đồng và giữ lại của vợ chồng ông Y 10.000.000 đồng, khi nào bàn giao đất thì thanh toán nốt, sở dĩ ông Y được nhiều tiền hơn ông vì ông Y là con trưởng, cùng ngày 06/8/2003 thì ông H2 đã giao cho ông Y, bà H6 tiền đặt cọc là 11.000.000 đồng. Ngày 07/8/2003 thì ông H2 đã giao cho ông Y, bà H6 số tiền 113.497.000 đồng và giao cho vợ chồng ông số tiền 57.300.000 đồng. Khi giao dịch mua bán, trả tiền diện tích đất trên với ông H2 thì có bà H6, ông Y, ông và bà M1, ngoài ra còn có bà M, ông H7, ông L1 là người chứng kiến. Ông khẳng định vợ chồng ông và vợ chồng ông Y chỉ bán đất cho một mình ông H2, vợ chồng ông và vợ chồng ông Y không mua bán giao dịch gì với bà M. Tháng 10/2003 ông H2 đã thanh toán nốt số tiền 15.000.000 đồng cho ông và ông Y, hai bên đã bàn giao đất tại thửa đất đã mua bán, sau đó ông H2 đã thuê ông H7 xây tường bao và xây dựng những công trình khác, khi ông và ông Y bán đất cho ông H2 thì trên đất có hai nhà gỗ cũ gồm có nhà ông và nhà ông Y, khi xây tường bao thì ông H7 phá luôn cả hai căn nhà gỗ trên.

Về Biên bản lấy lời khai ngày 04/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện S. ông Nguyễn Văn T1 cho rằng khai không trung thực vì sau khi bán nhà đất cho ông H2 vài năm thì bà M có quay trở lại nhà ông và bồi dưỡng cho ông 2.000.000 đồng và nhờ ông ký vào những giấy tờ do bà M viết sẵn, bà M nói rằng bà M với ông H2 giờ là một, bà nhờ ông ký những giấy tờ này để bà M xây nhà, do vậy ông đã ký cho bà M, ký vào những giấy tờ mua bán này sau khoảng 3 đến 4 năm sau khi ông H2 mua nhà đất và cũng chỉ có mình ông ký mà không có chữ ký của vợ ông là bà M1.

*** UBND huyện S** không có ý kiến có đơn xin xét xử vắng mặt.

*** Văn Phòng C3 thành phố Hà Nội trình bày:**

Ngày 5/4/2008, Công chứng viên Văn Phòng C3 thành phố Hà Nội đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Thế H2, bà Trịnh Thị H5, ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị Hồng N với bên chuyển nhượng là ông Phí Trọng H4 đã được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Phòng C2 thành phố Hà Nội xin được xét xử vắng mặt. Kèm theo Công văn Phòng công chứng số C4

thành phố Hà Nội cung cấp bản sao văn bản công chứng và hồ sơ công chứng của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất nêu trên.

*** Người làm chứng trình bày:**

1. Ông Nguyễn Xuân H9 trình bày: Tôi xin cam đoan lời khai của tôi là đúng sự thật và xin chịu trách nhiệm về lời khai của mình trước pháp luật. Về “Giấy biên nhận” ngày 23/10/2018. Giấy này do tôi ghi, tôi xác nhận chữ ký và chữ viết đúng là của tôi. Tôi không chứng kiến việc bà M mua đất và giao tiền cho ông Y, ông T1 nhưng tôi là người ở liền kề thửa đất tranh chấp, mỗi lần bà M mua, trả tiền cho ông Y, ông T1 đều kể cho tôi nghe nên tôi mới ghi lại nội dung như vậy. Tôi cũng chính là người được bà M nhờ đi mua vật liệu để xây nhà.

2. Ông Lê Văn H7 trình bày: Tôi xin cam đoan lời khai của tôi là đúng sự thật và xin chịu trách nhiệm về lời khai của mình trước pháp luật. Tôi xác nhận lời trình bày của ông H2 là đúng, lời trình bày của bà M là sai vì ông H2 là người nhờ tôi đi tìm đất để mua. Tôi là người môi giới đất và tôi đưa cả ông H2 và bà M đi xem đất, lúc đó hai người có phải là vợ chồng hay không thì tôi không biết. Tất cả những lần ông H2 trả tiền cho ông vợ chồng ông Y, ông T1 tôi đều có mặt, ông H2 là người đưa tiền còn bà M đi cùng ông H2. Tiền môi giới mua bán đất thì do ông H2 trả cho tôi.

3. Ông Đinh Xuân V trình bày: Tôi xin cam đoan lời khai của tôi là đúng sự thật và xin chịu trách nhiệm về lời khai của mình trước pháp luật. Tôi xác nhận lời khai của bà M là đúng, ông H2 là sai. Tôi là trưởng thôn xã H thời điểm cuối năm 2004 đến cuối năm 2022. Tôi không chứng kiến việc mua bán cụ thể giữa gia đình ông Y, ông T1 với ông H2, không chứng kiến việc bên bán, bên mua giao nhận tiền cho nhau nhưng tôi chứng kiến việc bà M thuê tôi khoan giếng và bà M tạm trú ở đây từ năm 2004, mỗi lần xây dựng nhà cửa thì bà M đều là người báo cáo, xin phép thôn (bằng miệng); bà M cũng mở công ty xây dựng trên địa bàn của xã.

4. Ông Nguyễn Văn D1 trình bày: Tôi xin cam đoan lời khai của tôi là đúng sự thật và xin chịu trách nhiệm về lời khai của mình trước pháp luật. Tôi là cán bộ địa chính xã H từ năm 1988 đến năm 2008. Tôi chỉ nhớ là khoảng năm 2003 thì bà M cùng với ông H2 có lên địa chính xã để xin làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp. Cả bà M và ông H2 đều đề nghị xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Vũ Thị M và ông Nguyễn Thế H2, nhưng sau khi xem hồ sơ thì tôi nhận thấy bà M không có hộ khẩu ở Hà Nội nên không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì thế tôi mới trao đổi lại với ông H2 và M về quy định đó, chứ lúc ấy tôi cũng không biết quan hệ của bà M và ông H2 như thế nào. Bà M nói “quy định nhà nước thế rồi thì biết làm thế nào được, thôi thì để anh H2 đứng tên”. Toàn bộ giấy tờ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tôi đưa cho bà M

và bà M là người kê khai. Khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tôi có gọi ông H2 bà M lên UBND xã để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tôi giao cho ông H2 bà M vì lúc nào bà M cũng đi cùng với ông H2.

Chi phí xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì do thời gian đã lâu nên tôi không nhớ bao gồm những khoản gì, nhưng do bà M đưa tiền cho tôi và nhờ tôi nộp, tên người nộp thì vẫn mang tên ông H2 là người có sổ.

“Đơn xin chuyển nhượng nhà đất” ngày 6/8/2003 giữa ông Y và bà M, ông H2 do ai viết tôi không nhớ, tôi đưa mẫu cho bà M về viết và các bên tự thỏa thuận và tự ký. Tôi không chứng kiến việc ông Y, bà H9, ông T1, bà M1 ký.

5. Ông Lê Thanh T3 trình bày: Tôi xin cam đoan lời khai của tôi là đúng sự thật và xin chịu trách nhiệm về lời khai của mình trước pháp luật. Tôi nguyên là Chủ tịch xã H thời điểm năm 1999 đến năm 2011. Tôi có nắm được thời điểm năm 2003 bà M, ông H2 mua đất của gia đình ông Y, ông T1 nhưng việc mua bán, giao tiền giữa hai bên cụ thể thế nào thì tôi không trực tiếp chứng kiến. Việc anh D1 trình bày về việc bà M, ông H2 lên xã xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng và cũng đúng là tại thời điểm đó do bà M không có hộ khẩu tại địa phương nên không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà M sau khi làm việc với cán bộ địa chính thì có qua phòng tôi chào tôi và nói là để ông H2 đứng tên. Sau đó, tôi là người ký xét duyệt các cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình ông Nguyễn Thế H2.

“Đơn xin chuyển nhượng nhà đất” ngày 06/8/2003 giữa ông Y và bà M, ông H2 do cơ quan chuyên môn trình lên thì tôi ký, trách nhiệm thẩm định hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất là của cơ quan chuyên môn.

6. Ông Đỗ Ngọc C1, sinh năm 1950; trú tại: Hồ N, S, Hà Nội trình bày: Tôi là Trưởng công an xã H giai đoạn cuối năm 2004, đến năm 2010. Tôi không biết, không chứng kiến việc ông H2, bà M mua bán đất thế nào nhưng có nghe nói hai ông bà mua bán đất của bên gia đình ông Y, ông T1. Đăng ký tạm trú, tạm vắng với địa phương thì chỉ có bà M lên đăng ký vào thời điểm vào khoảng cuối năm 2004 đầu năm 2005. Và việc tranh chấp giữa ông H2 bà M về việc xây tường, phá nhà thì tôi đã 2 lần phải đưa lực lượng xuống để can thiệp.

7. Ông Trần Đức L1 trình bày: Tôi xin cam đoan lời khai của tôi là đúng sự thật và xin chịu trách nhiệm về lời khai của mình trước pháp luật. Đối với 02 “Giấy nhận tiền bán đất thổ cư” cùng ngày 07/8/2003 ông H2 trả tiền cho ông Y, bà H9 113.497.000 đồng và ông T1, bà M1 57.300.000 đồng tôi là người trực tiếp viết giấy và là người chứng kiến việc ông H2 trả tiền, có bà M đi cùng, tiền là của ông H2.

Tại Kết luận Giám định ngày 06/01/2023 số 429/KL-KTHS của V1 Bộ C5 kết luận:

5.1 Chữ ký “*Hồng*” dưới mục “*Người nhận tiền*” trên mẫu cần giám định ký hiệu A1, chữ ký “*Hồng*” và các chữ “*Cao Thị H6*” dưới mục “*Bên nhận tiền*” trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 chữ ký “*Hồng*” dưới “*NGƯỜI LÀM ĐƠN*” trên mẫu cần giám định ký hiệu A4 so với chữ ký, chữ viết của *Cao Thị H6* trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 do cùng một người ký, viết ra.

5.2 Chữ ký “*Cao Thị H6*” dưới mục “*Người nhận tiền*” trên mẫu cần giám định ký hiệu A1, “*NGƯỜI LÀM ĐƠN*” trên mẫu cần giám định ký hiệu A4 chữ ký “*Hồng*” và các chữ “*Cao Thị H6*” dưới mục “*Người nhận tiền*” trên mẫu cần giám định ký hiệu A3 so với chữ ký, chữ viết của *Cao Thị H6* trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 không phải do cùng một người ký, viết ra.

5.3 Chữ ký “*Thủy*” dưới mục “*NGƯỜI LÀM ĐƠN*” trên mẫu cần giám định ký hiệu A4 chữ ký đứng tên *Nguyễn Văn T1* và các chữ “*nguyễn văn T1*” dưới mục “*Bên nhận tiền ký*” trên mẫu cần giám định ký hiệu A5 “*người bàn giao đất*” trên mẫu cần giám định ký hiệu A6, chữ ký đứng tên *Nguyễn Văn T1* và các chữ “*nguyễn văn T1*” tại dòng chữ viết thứ 4 tính từ dưới lên dưới mục “*Người nhận tiền*” trên mẫu cần giám định ký hiệu A7 chữ ký và các chữ “*nguyễn văn T1*” dưới mục “*người xác nhận*” trên mẫu cần giám định ký hiệu A8, *người bán đất*” trên mẫu cần giám định ký hiệu A9 “*Chủ bán đất*” trên mẫu cần giám định ký hiệu A10 so với chữ ký, chữ viết của *Nguyễn Văn T1* trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M8 đến M11 do cùng một người ký, viết ra.

5.4 Không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên *Nguyễn Văn T1* dưới mục “*Người nhận tiền ký*” trên mẫu cần giám định ký hiệu A11 so với chữ ký, chữ viết của *Nguyễn Văn T1* trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M8 đến M11 có phải do cùng một người ký, viết ra hay không?

5.5 Các chữ *Nguyễn Văn T1* dưới mục “*NGƯỜI LÀM ĐƠN*” trên mẫu cần giám định ký hiệu A4 tại dòng chữ viết thứ 3 tính từ dưới lên dưới mục “*Người nhận tiền Ký*” trên mẫu cần giám định ký hiệu A11 trên mẫu cần giám định ký hiệu A11 so với chữ ký, chữ viết của *Nguyễn Văn T1* trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M8 đến M11 không phải do cùng một người viết.

5.6 Chữ ký “*Hiền*” dưới mục “*Chủ bán đất*” trên mẫu cần giám định ký hiệu A10 so với chữ ký, chữ viết của *Lê Văn H7* trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M3 đến M7 không phải do cùng một người ký, viết ra.

Tại Bản án sơ dân sự thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 29 và 30/3/2023, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định: Áp dụng Điều 26, Điều 37, Điều 38, Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 6, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Điều 697, Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 221, Điều 223, Điều 500, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 774001, số vào sổ 00052 do UBND huyện S cấp ngày 30/9/2003 cho hộ ông Nguyễn Thế H2, thuộc thửa đất số 175, tờ bản đồ 47, tại thôn G, xã H, huyện S, thành phố Hà Nội.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà M về việc yêu cầu xác định thửa đất số 175, tờ bản đồ 47, tại thôn G, xã H, huyện S, thành H thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Vũ Thị M.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phí Trọng H4 về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại thôn G, xã H, huyện S, thành phố Hà Nội giữa ông và ông H2 lập ngày 5/4/2008 tại trụ sở Phòng C2 thành phố Hà Nội.

Ông Phí Trọng H4 có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký, kê khai, điều chỉnh biến động và yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã nhận chuyển nhượng theo quy định của luật đất đai và theo quyết định của bản án.

4. Đình chỉ đối với yêu cầu của ông Phí Trọng H4 buộc bà M phải bồi thường cho ông H4 số tiền 50.000.000 đồng.

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

Ngày 05/4/2023, nguyên đơn bà Vũ Thị M kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên toà phúc thẩm,

Nguyên đơn bà Vũ Thị M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bà M và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M trình bày: Năm 2003, bà M đã nhận chuyển nhượng thửa đất của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Y, bà Cao Thị H6 và vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị M1 thửa đất 175, tờ bản đồ số 47, tại thôn G, xã H, huyện S, thành phố Hà Nội, diện tích 1.569m². Bà M là người trực tiếp thanh toán đầy đủ cho gia đình ông Y, bà H6 131.000.000 đồng; gia đình ông T1, bà M1 86.000.000 đồng. Sau đó, bà M mua thêm của gia đình ông Y, bà H6 280m² loại đất 64 với giá 38.000.000 đồng (đều có xác nhận của vợ chồng ông T1 và vợ chồng ông Y) và mua hơn 30m² đất ruộng của ông Nguyễn Văn L là hộ liền kề, giá 600.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất giữa bà M và gia đình ông T1, ông Y có xác nhận của cán bộ thôn là ông Đoàn Thanh T2 và xác nhận của Chủ tịch UBND xã H là ông Lê Thanh T3 vào ngày 06/8/2003. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà M đã mang toàn bộ hồ sơ lên UBND xã H để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại đây, cán bộ địa chính (ông D1) đã giải thích cho bà M quy định của UBND thành phố Hà Nội không cho người ngoại tỉnh nhận chuyển nhượng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội. Do không có hộ khẩu tại thành phố Hà Nội, nên bà M đã nhờ

ông Nguyễn Thế H2 là người có quan hệ tình cảm nam nữ, sống chung với nhau như vợ chồng, có hộ khẩu tại 1 ngõ H, đường P, thành phố Hà Nội đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì tin tưởng ông H2 nên bà M và ông H2 chỉ thỏa thuận miệng với nhau mà không lập thành văn bản (việc này có cán bộ địa chính xã H chứng kiến).

Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ được địa chỉ của anh Nguyễn Hồng Q là người có liên quan trong vụ án, để lấy lời khai, tổng đạt các văn bản tố tụng; lý do chuyển hồ sơ cho cấp thành phố giải quyết vì hiện anh Q sinh sống ở M. Tài sản trên đất do bà M xây dựng chưa được cấp sơ thẩm xác minh làm rõ, chưa xác định bà M được hưởng hay phải phá dỡ; diện tích đất tăng thêm là do đâu; Số tiền cũng không khớp nhau nhưng không có sự đối chất rõ ràng; bà M mua đất và cư trú tại đất đó và nộp thuế đất từ đó đến nay, ông H2 hay ông H4 không sử dụng đất đó. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H2, xác nhận quyền sở hữu đất là của bà M, bà M có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Phí Trọng H4 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử; Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa; Thư ký và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 30//2023/DS-ST ngày 29 và 30/03/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự trong phần tranh luận, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Vũ Thị M nộp trong thời hạn và đúng với quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ, được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

[1.2] Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, thời hiệu khởi kiện, tư cách đương sự, thẩm quyền giải quyết là đúng pháp luật.

[1.3] Về việc vắng mặt của các đương sự: Bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị M, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1]. Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là anh Nguyễn Hồng Q đang sinh sống, cư trú và làm việc tại M2 (đương sự ở nước ngoài), nhưng trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm đã không xác minh, uỷ thác tư pháp thông qua ngoại giao... để tổng đạt hợp lệ các văn bản, giấy triệu tập của Tòa án, lấy lời khai để xác định sự thật khách quan của vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

Bà M khai có mua thêm 30m² đất ruộng liền kề của hộ ông Nguyễn Văn L với giá 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng). Ông H4 khai ngoài phần diện tích ông mua của gia đình ông H2 thì ngày 30/5/2005 ông còn mua thêm của bà Nguyễn Thị B1 26,8m² đất vườn để làm đường đi với giá 20.100.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét và đưa ông L, bà B1 vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2.2]. Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả hỏi, tranh luận tại phiên tòa, thấy:

Việc bà M có việc thực hiện giao dịch với vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Y và vợ là bà Cao Thị H6 được thể hiện tại “Giấy nhận tiền bán đất” ngày 07/8/2003 với diện tích 1569m² giá 141.437.000 đồng, đã nhận 131.437.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng khi nào trả xong sẽ giao đất cho chị M (Bút lục 229), có chữ ký của vợ chồng ông Y, bà H6. Biên bản bàn giao đất ở lập cùng ngày 07/8/2003 tại Gò Sỏi có chữ ký của người bàn giao đất ông Nguyễn Văn T1 cho bà Vũ Thị M (Bút lục 326). Đến ngày 10/10/2004 bà Vũ Thị M lập giấy xác nhận xây dựng nhà có xác nhận của chủ bán đất ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Ngọc Y, bên xây dựng ông Nguyễn Văn K, đại diện chính quyền thôn ông Nguyễn Xuân H9, bên môi giới ông Lê Văn H7, xác nhận của Công an xã (Bút lục 327).

Bà M là người thanh toán tiền bán đất, thể hiện: “Giấy nhận tiền bán đất” lập ngày 20/01/2004, giấy nhận tiền bán đất lập ngày 24/12/2004 có chữ ký ông Y, bà H9 xác nhận, nhận của bà M 38.000.000 đồng (Bút lục 226). Ngày 20/01/2004 ông T1, bà M1 ký xác nhận nhận tiền của bà M 30.000.000 đồng (Bút lục 222). Ngày 07/8/2003 vợ chồng ông T1, bà M1 có ký xác nhận “Giấy nhận tiền bán đất” của bà Vũ Thị M 81 triệu, 5 triệu trả sau (Bút lục 227). Bà M cùng ông H2 là người trả phí dịch vụ cho ông H7 25.000.000 đồng (Bút lục 328). Ngoài ra, còn có một số tài liệu khác như “Đơn xin chuyển nhượng nhà

đất” lập ngày 06/8/2003 của ông Nguyễn Ngọc Y cho ông Nguyễn Thế H2 và bà Vũ Thị M, diện tích 1569m² với tổng số tiền 37.600.000 đồng, có xác nhận của vợ chồng ông Y, bà H9 và vợ chồng ông T1, bà M1, xác nhận của Trưởng thôn là Đoàn Thanh T2 và Chủ tịch UBND xã H (Bút lục 218).

Tại thời điểm mua đất và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Bà Vũ Thị M tiếp tục mua thêm 280m² đất của vợ chồng chủ đất ông Nguyễn Ngọc Y và bà Cao Thị H6 với giá là 28.000.000 đồng. Nội dung này phù hợp với tài liệu bà M cung cấp. Trong Giấy biên nhận tiền lần 1 ngày 07/8/2003 bà M còn nợ lại 10.000.000 đồng. Lần 2 Bà M thanh toán 38.000.000 đồng (*trả tiền còn thiếu và tiền mua thêm 280m² đất*). Nội dung này đã không được làm rõ tại phiên toà sơ thẩm. Phía bị đơn khẳng định chỉ mua 1.569m² đất. Tuy nhiên, trong Biên bản thẩm định tài sản của Toà án nhân dân huyện S xác định diện tích đất là 1.723m². Toà án cấp sơ thẩm không xác định nguồn gốc của diện tích đất tăng thêm trong vụ án là chưa đánh giá tài sản tranh chấp trong vụ án một cách khách quan, toàn diện và đầy đủ. Ngoài ra, bà M còn mua thêm 30m² đất ruộng liền kề của hộ ông Nguyễn Văn L với giá 600.000 đồng cũng không được Toà án cấp sơ thẩm xem xét.

Bị đơn ông Nguyễn Thế H2 xác nhận tiền mua đất của ông bà Nguyễn Ngọc Y, Cao Thị H6 là 124.497.000 đồng; mua của ông bà Nguyễn Văn T1, Nguyễn Thị M1 số tiền là 62.300.000 đồng. Nguyên đơn bà Vũ Thị M xác đ tiền mua đất của ông, bà Nguyễn Ngọc Y, Cao Thị H6 số tiền là 141.437.000 đồng và 28.000.000 đồng mua thêm 280m² đất, tổng cộng là 169.437.000 đồng. Số tiền mua của ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị M1 là 86.000.000đồng, bà M hỗ trợ tiền chuyển nhà 1.000.000 đồng, tổng cộng là 87.000.000 đồng. Bà M còn mua thêm 30m² đất ruộng liền kề của hộ ông Nguyễn Văn L với giá 600.000 đồng. Như vậy, số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích đất trong lời khai của nguyên đơn và bị đơn có mâu thuẫn nhưng không được làm rõ.

Đối với phần tài sản trên đất, Toà án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và lập biên bản định giá tài sản tại (Bút lục 336 và 337) xác định: Tài sản trên đất ngoài cây cối, hoa màu thì còn có căn nhà cấp 4, công trình phụ, cổng sắt..., đây là công trình do bà Vũ Thị M xây dựng từ năm 2011; đồng thời có thời gian dài tạm trú tại địa phương nơi có thửa đất 1569m², bà đã nộp thuế sử dụng đất năm 2004-2008 tại thời điểm chuyển nhượng đất (Bút lục số 23-29) và sử dụng đất từ đó cho đến nay. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm đã không xem xét đến quyền tài sản trên đất của nguyên đơn trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và quyền lợi của đương sự.

Ngoài ra, các nhân chứng đều xác định bà M là người nhận chuyển nhượng đất: Ông Đoàn Thanh T2, ông Đoàn Hồng K1 công tác tại UBND xã H xác nhận bà M là người trực tiếp nhận chuyển nhượng đất (Bút lục 261), lý do bà không thể đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do theo quy

định của UBND thành phố Hà Nội bà M không có hộ khẩu tại địa phương; anh Nguyễn Văn K xác nhận bà M là người nhận chuyển nhượng đất đồng thời thuê anh xây dựng các công trình trên đất; bà Nguyễn Thị H10 có địa chỉ tại G, xã H, huyện S, Hà Nội; bà Ngô Thị L2, ông Nguyễn Xuân H9, cán bộ thôn G; ông Đỗ Ngọc T4 - Trưởng công an xã H; thời điểm đó vợ chồng ông T1 và ông Y cũng xác nhận bà M là người nhận chuyển nhượng đất (Bút lục 136, 202-258); ông Nguyễn Văn D1 nguyên là cán bộ địa chính thời điểm đó cũng xác nhận bà M để ông H2 đứng hộ tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với lý do bà M không có hộ khẩu tại địa phương (Bút lục 149-150,247). Ông Lê Thanh T3 nguyên Chủ tịch UBND xã H thời điểm 1999-2011 cũng xác nhận bà M là người nhận chuyển nhượng thửa đất (Bút lục 147-148,649). Trưởng thôn, Phó thôn, Bí thư chi bộ, Hội người cao tuổi, đội thợ xây dựng nhà.... đều khẳng định Bà M mua đất, trả tiền, xây nhà và nhờ ông Nguyễn Thế H2 đứng tên hộ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Những lời khai của những người làm chứng trên đã không được xem xét một cách khách quan trong vụ án.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà M đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 774001, số vào sổ 00052 do UBND huyện S cấp ngày 30/9/2003 đã cấp cho hộ ông Nguyễn Thế H2, thuộc thửa đất số 175, tờ bản đồ 47, tại thôn G, xã H, huyện S, thành phố Hà Nội và tuyên thửa đất số 175, tờ bản đồ 47, tọa lạc tại thôn G, xã H, huyện S, thành H thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà M, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập các tài liệu, chứng cứ để xác định việc UBND huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/9/2003 cho hộ ông Nguyễn Thế H2 đã đúng pháp luật hay chưa..? Trong khi đó căn cứ vào các tài liệu các đương sự xuất trình thể hiện: “Giấy nhận tiền bán đất” lập ngày 20/01/2004, giấy nhận tiền bán đất lập ngày 24/12/2004 có chữ ký của ông Y, bà H9 xác nhận, nhận của bà M 38.000.000 đồng (Bút lục 226). Ngày 20/01/2004 ông T1, bà M1 ký xác nhận nhận tiền của bà M 30.000.000 đồng (Bút lục 222). Như vậy, có việc khi thực hiện việc giao dịch các bên chưa trả xong tiền đã được UBND huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 30/9/2003 cho hộ ông Nguyễn Thế H2.

Từ những phân tích nêu trên thấy: Tòa án cấp sơ thẩm chưa đưa đầy đủ những người tham gia tố tụng; việc thu thập chứng cứ của chưa đầy đủ, cấp phúc thẩm không có điều kiện để bổ sung, nên cần thiết hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định của pháp luật. Do đó, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị M được chấp nhận.

[3] Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được cấp sơ thẩm quyết định khi thụ lý giải quyết lại vụ án.

Do hủy bản án sơ thẩm nên bà Vũ Thị M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị M; Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 29 và 30/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được cấp sơ thẩm quyết định khi thụ lý giải quyết lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên bà Vũ Thị M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND Tp Hà Nội;
- TAND Tp Hà Nội;
- Cục THA dân sự Tp Hà Nội;
- Các đương sự (theo đ/c);
- Lưu HS, HCTP.

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

Phạm Việt Hà