

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚC THỌ, TP HÀ NỘI**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 18/2017/DS - ST

Ngày: 28 - 9 - 2017

*V/v: Tranh chấp đòi lại tài sản
Là quyền sử dụng đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚC THỌ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Bà **Đặng Thị Bích Loan**

- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông **Đặng Hữu Tình**
Bà **Kiều Thị Ninh.**

- *Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà:* Bà **Hoàng Thị Hải Uyên** - Cán bộ Toà án nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội tham gia phiên toà:* Ông **Nguyễn Thành Trung** - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 22/2013/TLST- DS ngày 09/5/2013 về việc Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20/2017/QĐST-DS ngày 15 tháng 9 năm 2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Cụm 9, phường T, thị xã S, thành phố Hà Nội; có mặt.

- *Bị đơn:* + Ông **Phan Huy T**, sinh năm 1965; có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Bà **Vũ Thị H1**, sinh năm 1963; có mặt.

Cùng địa chỉ: Cụm 6, xã S, huyện P, thành phố Hà Nội.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phan Huy T:* Ông Phan Hoàn Sơn- Trợ giúp viên pháp lý thuộc trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước thành phố Hà Nội; có mặt.

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

+ Chị **Ngô Thị P**, sinh năm 1980; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Nơi ĐKHKTT: 16A/1 phố T, phường N, thị xã S, Thành phố Hà Nội

Hiện đang thi hành án tại Trại giam Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

+ Anh **Nguyễn Tuấn D**, sinh năm 1979; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Cụm 12, xã T, huyện P, thành phố Hà Nội.

+ Chị **Phan Thị T**, sinh năm 1990; có mặt

Địa chỉ: Cụm 1, xã T, huyện P, thành phố Hà Nội.

+ Cháu **Phan Huy H**, sinh năm 2004. Người đại diện theo pháp luật cho cháu Hiếu bà Vũ Thị H1 (là mẹ đẻ); địa chỉ: Cụm 6, xã S, huyện P, Thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: Ngày 10/9/2011 chị Ngô Thị P, anh Nguyễn Tuấn D và bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 23, tờ bản đồ số 14, diện tích 271m² tại xã S, huyện P, thành phố Hà Nội. Hợp đồng này được công chứng tại Văn phòng công chứng số 8 thành phố Hà Nội. Nguồn gốc thửa đất này là của chị Ngô Thị P mua của vợ chồng ông Phan Huy T và bà Vũ Thị H1. Đến ngày 29/7/2011 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P xác nhận nội dung những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Bà Ngô Thị P đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa số 23, tờ bản đồ số 14 từ ông Phan Huy T và bà Vũ Thị H1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3440, quyển số 03 lập ngày 26/7/2011 tại phòng Công chứng số 8 thành phố Hà Nội. Sau khi xem xét đầy đủ giấy tờ của chị Ngô Thị P thì bà mới quyết định mua lại thửa đất này của chị P với giá tiền là 800.000.000đ (*Tám trăm triệu đồng*), nhưng tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ghi giá chuyển nhượng đất là 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*), mục đích để giảm tiền đóng thuế đất. Sau khi chị P làm xong thủ tục nộp thuế chức bạ nhà đất theo quy định thì ngày 15/10/2011 bà được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P sang tên thửa đất nêu trên đứng tên bà là Nguyễn Thị H và hiện nay bà đang quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Sau đó, đã nhiều lần bà đến gia đình ông T, bà H1 để thông báo về việc bà đã mua lại đất này của chị Ngô Thị P, lúc đầu vợ chồng ông T, bà H1 xin ở nhờ một thời gian để thu xếp, các lần sau bà đến thì vợ chồng ông T, bà H1 tuyên bố không trả đất cho bà. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án giải quyết để vợ chồng ông T, bà H1 trả lại đất cho bà. Kể từ khi bà mua đất của chị P đến khi bà được sang tên quyền sử dụng đất đứng tên bà thì bà không nhận được bất kỳ một khiếu nại hay tranh chấp gì.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi tài sản gắn liền với đất nên bà tự nguyện thanh toán tài sản trên đất trả cho gia đình ông Phan Huy T, bà Vũ Thị H1 theo kết quả định giá tài sản ngày 31/8/2017, riêng tài sản là gian nhà mà gia đình bà

H1 mới xây và sử dụng làm gian nhà điện thờ cúng có trị giá 16.633.000đ thì bà không đồng ý thanh toán vì gia đình bà H1 tự ý xây trong thời gian Tòa án đang giải quyết vụ án.

- Bị đơn bà Vũ Thị H1 trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 14, diện tích 271m² ở tại Cụm 6, xã S, huyện P là của ông cha để lại cho chồng bà là ông Phan Huy T. Ngày 07/8/2002 được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Phan Huy T. Sau đó, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị dính nước nên ông T làm đơn xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất. Vì vậy, ngày 10/12/2008 được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Phan Huy T. Quá trình sử dụng năm 2009 vợ chồng bà xây 3 gian nhà cấp 4 và công trình phụ trên thửa đất này, tiền xây nhà có công sức của con gái bà là Phan Thị T. Năm 2014 xây thêm 01 gian nhà làm nhà thờ điện.

Bà công nhận ngày 27/01/2011 bà và ông T có ký tên và điểm chỉ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và chị Ngô Thị P tại phòng công chứng số 8 tại Thị xã S, thành phố Hà Nội và thời điểm này ông T bị tâm thần, không biết gì nên bà cầm tay ông T để ký tên và vợ chồng bà cũng không được đọc nội dung của hợp đồng này. Thực chất của Hợp đồng này không phải vợ chồng bà ký để bán đất cho chị P, mà mục đích để cho anh Vũ Xuân C (là cháu bà) vay tiền của chị Ngô Thị P. Sau khi vợ chồng bà ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chị P đưa cho anh C 400.000.000đ cũng ở tại phòng công chứng và có sự chứng kiến của anh Nguyễn Ngọc H, sau đó anh C đã trả nợ cho anh Nguyễn Ngọc H là người ở Cụm 3 xã S, huyện P. Kể từ khi vợ chồng bà ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị P đến nay vợ chồng bà vẫn ở tại đất nhà này. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà trước đây do chị P giữ, sau này bà được biết đất của vợ chồng bà do chị P đã chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị H nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà hiện nay do chị Nguyễn Thị H đang giữ. Nay chị H khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà trả lại đất cho chị H, bà không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Bà đã được nghe Tòa án giải thích nhưng vợ chồng bà không yêu cầu độc lập hay yêu cầu phản tố gì.

Đối với ông Phan Huy T là chồng bà, bị bệnh tâm thần từ năm 2001, thường xuyên đi lang thang, nói năng ngớ ngẩn, không biết làm ăn gì. Vì vậy, bà phải đưa ông T đi khám và điều trị ngoại trú tại bệnh viện tâm thần Hà Nội, mục đích để hàng tháng lấy thuốc về cho ông T uống. Từ tháng 9 năm 2003 bà không xuống bệnh viện lấy thuốc cho ông T nữa mà thỉnh thoảng bà đi mua thuốc ở hiệu thuốc tư nhân về cho ông T uống. Từ năm 2014 đến nay ông T lấy thuốc tại Trung tâm y tế huyện P, có tháng ông T tự đi xe đạp đến lấy thuốc, có tháng bà đi lấy hộ ông T.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà và ông T đã nhận được Quyết định trưng cầu giám định của Tòa án đối với ông Phan Huy T, bà và ông T đã xuống bệnh viện Sài Đồng - Hà Nội để làm thủ tục giám định tâm thần đối với ông T. Tại bệnh viện này bác

sỹ khám và chỉ định ông T phải nằm viện để theo dõi bệnh tình của ông T mới giám định được và phải tạm nộp số tiền 3.000.000đ, nhưng do vợ chồng bà không có tiền nên không nằm viện và không giám định nữa. Vì vậy, đến nay ông T không có kết quả giám định tâm thần để nộp cho Tòa án. Từ trước đến nay, hàng ngày ông T vẫn đi thả bò giúp bà và ăn ở sinh hoạt bình thường, tuy nhiên ông T ăn nói không được linh hoạt như những người khác. Vì vậy, bà làm đơn yêu cầu trợ giúp pháp lý cho ông Phan Huy T trong việc Tòa án giải quyết vụ án này.

- Ông Phan Huy T trình bày: Ông công nhận ngày 19/12/2010 (âm lịch), ông không nhớ ngày dương lịch, ông cùng vợ là bà Vũ Thị H1 có đến Văn phòng công chứng số 8 ở thị xã Sơn Tây để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 14, diện tích 271m² tại Cụm 6, xã S, huyện P, thành phố Hà Nội đối với chị Ngô Thị P. Nguồn gốc thửa đất này là của các cụ cho vợ chồng ông nên năm 2002 được UBND huyện PT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Hộ ông Phan Huy T. Năm 2008 do ông làm thủ tục vay vốn của Hội phụ nữ xã S, mà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông bị dính nước và bị mốc nát nên ông có làm đơn đề nghị được cấp lại Giấy CNQSD đất, sau đó ngày 10/12/2008 được UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên người sử dụng đất là “Ông Phan Huy T”. Mặc dù, ông công nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho chị P, nhưng thực chất là vợ chồng ông ký để cho anh Vũ Xuân C (là cháu ruột của bà H1) vay tiền của chị P. Sau khi vợ chồng ông ký xong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chị P có giao cho anh C số tiền 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*). Như vậy, không phải vợ chồng ông bán đất cho chị P, mà chỉ thế chấp đất cho chị P để cho anh C vay được tiền. Đến nay, ông không có giấy tờ tài liệu gì để nộp cho Tòa án để chứng minh về việc này. Hiện nay, anh C nợ nhiều nên đã bỏ nhà đi đâu không ai biết. Tại thời điểm ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị P thì trên đất đã có một nhà cấp 4 xây gạch lợp ngói Proximang, lát sân gạch, một đoạn tường bao phía trước cửa nhà và xây 01 cây nhang (những tài sản này xây từ đầu năm 2009), đến năm 2011 xây thêm 01 gian bếp, năm 2014 xây một gian nhà (sử dụng làm nơi thờ cúng), ngoài ra không có tài sản gì khác. Toàn bộ tài sản này do vợ chồng ông làm và có công của con gái ông là Phan Thị T.

Năm 2001 ông bị bệnh tâm thần, đến nay bệnh đã đỡ được khoảng từ 50 đến 70% nhưng ông vẫn phải đi khám bệnh lấy thuốc về nhà uống. Hiện nay, ông không đi lang thang và không ăn nói linh tinh nữa nên những gì ông đã khai ở trên là do ông nhớ và ông khai hoàn toàn đúng. Trước đây ông đã nhận được Quyết định trưng cầu giám định của Tòa án đối với ông, nhưng từ đó đến nay ông không đi giám định tâm thần, vì bệnh viện yêu cầu ông phải nằm viện và phải nộp tiền.

Nay chị Nguyễn Thị H yêu cầu vợ chồng ông trả lại đất cho chị H, ông không đồng ý mà ông đề nghị khi nào anh C về trả tiền cho ông thì ông mới có tiền trả cho chị H. Ngoài ra, ông không yêu cầu giải quyết gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Chị Ngô Thị P trình bày: Ngày 27/01/2011 chị nhận chuyển nhượng 199m² đất tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 14, diện tích 271m² ở Cụm 6, xã S, huyện P của vợ chồng ông Phan Huy T, bà Vũ Thị H1. Việc nhận chuyển nhượng này hoàn toàn hợp pháp, giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi trong hợp đồng công chứng là 100.000.000đ, nhưng giá trị thực tế là 500.000.000đ, mục đích ghi như vậy để giảm tiền thuế đất, chị đã giao đủ số tiền cho ông T, bà H1 tại phòng công chứng số 8. Sau khi mua bán xong, do không có nhu cầu sử dụng nên chị cho vợ chồng ông T, bà H1 ở nhờ. Chị khẳng định việc mua bán là có thật, chứ không phải cho ông T, bà H1 vay tiền có thể chấp tài sản. Tại thời điểm vợ chồng ông T, bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị, ông T hoàn toàn minh mẫn không có biểu hiện khác thường gì và ông T trực tiếp ký tên tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên bà H1 cho rằng ông T bị tâm thần là không đúng. Sau khi hoàn thiện các thủ tục mua bán theo quy định của pháp luật, ngày 29/7/2011 chị được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P sang tên thửa đất trên cho chị.

Do việc kinh doanh của chị gặp khó khăn nên chị đã bán lại thửa đất trên cho chị Nguyễn Thị H ở phường Q, thị xã S. Việc mua bán giữa chị và chị H được lập thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng tại phòng công chứng số 8, thành phố Hà Nội vào ngày 10/9/2011. Nay chị Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T, bà H1 trả lại đất cho chị H, chị cũng đồng ý theo ý kiến của chị H, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, chị không yêu cầu Tòa án giải quyết gì khác.

- Anh Nguyễn Tuấn D trình bày: Ngày 10/9/2011 anh có cùng chị Ngô Thị P ký tên tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với chị Nguyễn Thị H tại phòng công chứng số 8 thành phố Hà Nội, nhưng anh không biết cụ thể việc mua bán như thế nào. Việc anh ký tên vào hợp đồng này là do chị P bảo anh ký để thuận lợi cho chị P trong việc kinh doanh làm ăn của chị P. Vì tại thời điểm này anh và chị P do có mâu thuẫn vợ chồng nên đã sống ly thân và ngày 28/9/2011 được Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ giải quyết cho ly hôn. Vì vậy, anh không liên quan gì nên không yêu cầu Tòa án giải quyết gì.

- Chị Phan Thị T trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 14, diện tích 271m² ở tại Cụm 6, xã S, huyện P, là của ông bà cho bố mẹ chị là ông Phan Huy T, bà Vũ Thị H1 nên chị không có công sức gì. Trên thửa đất này có nhà và công trình phụ do bố mẹ chị xây dựng năm 2009, bản thân chị có đưa tiền cho bố mẹ chị trong việc xây nhà, nhưng chị không có yêu cầu gì. Về việc bố mẹ chị ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thế nào chị không biết mà chỉ nghe nói bố mẹ chị ký giấy để cho anh Vũ Xuân C vay tiền. Đến nay bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu bố mẹ chị trả đất cho chị H, chị đề nghị Tòa án xem xét tạo điều kiện cho bố mẹ chị có chỗ ăn ở.

Tại phiên toà các đương sự giữ nguyên yêu cầu của mình.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phan Huy T đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bổ sung thêm tài liệu chứng cứ đối với anh Vũ Xuân C để xác định yếu tố liên quan đến việc vay mượn tiền.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phúc Thọ tại phiên toà phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự. Việc Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, đúng pháp luật. Việc xác định quan hệ pháp luật và tư cách người tham gia tố tụng là đúng pháp luật. Thời hạn chuẩn bị xét xử chưa đảm bảo, việc chuyển hồ sơ, cấp tổng đạt văn bản tố tụng đúng pháp luật. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Phan Huy T, bà Vũ Thị H1 phải có nghĩa vụ bàn giao lại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 14, diện tích 271m² ở tại Cụm 6, xã S, huyện P, thành phố Hà Nội cho bà Nguyễn Thị H. Chấp nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị H thanh toán trả ông Phan Huy T, bà Vũ Thị H1 số tiền trị giá tài sản trên đất. Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

1. Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án ông Phan Huy T, bà Vũ Thị H1 giao nộp sổ khám chữa bệnh tâm thần ngoại trú đối với ông Phan Huy T và có đơn đề nghị giám định tâm thần đối với ông Phan Huy T. Ngày 12/5/2014 Tòa án ra quyết định trưng cầu giám định tâm thần về khả năng nhận thức và điều khiển hành vi trước, trong và sau thời điểm ông Phan Huy T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2011. Do phải đợi kết quả giám định tâm thần của cơ quan giám định chuyên môn đối với ông Phan Huy T nên ngày 13/6/2014 Tòa án ra quyết định tạm đình chỉ việc giải quyết vụ án. Tuy nhiên, bà Vũ Thị H1 và ông Phan Huy T không thực hiện việc giám định đối với ông T, mặc dù đã nhiều lần Tòa án lập biên bản làm việc yêu cầu ông T, bà H1 thực hiện việc giám định tâm thần nhưng ông T, bà H1 không thực hiện. Vì vậy, ngày 08/8/2017 Tòa án quyết định tiếp tục việc giải quyết vụ án. Do bà Vũ Thị H1 có đơn đề nghị trợ giúp pháp lý cho ông Phan Huy T nên ngày 22/9/2017 Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước quyết định cử trợ giúp viên pháp lý ông Phan Hoàn Sơn tham gia tố tụng và ngày 22/9/2017 Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, cấp giấy chứng nhận người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phan Huy T. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập gì.

2. Về nội dung: Nguồn gốc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 14, diện tích 271m² tại Cụm 6, xã S, huyện P, thành phố Hà Nội là của ông cha cho vợ chồng ông Phan Huy T, bà Vũ Thị H1, được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 640132 ngày 07/8/2002 đứng tên hộ ông Phan Huy T. Ngày 08/12/2008 ông T có đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đổi với thửa đất trên, lý do dính nước bị mốc, vì vậy ngày 10/12/2008 UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên đứng tên người sử dụng là ông Phan Huy T, đồng thời thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S640132.

Ngày 27/01/2011 ông Phan Huy T, bà Vũ Thị H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 23, tờ bản đồ số 14, diện tích 271m² cho chị Ngô Thị P, hợp đồng này xác định không có tài sản gắn liền với đất và được công chứng tại văn phòng công chứng số 8 thành phố Hà Nội, số công chứng 3440 HĐ/CC ngày 27/01/2011, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD. Đến ngày 29/7/2011 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P xác nhận nội dung những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Bà Ngô Thị P đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa số 23, tờ bản đồ số 14 từ ông Phan Huy T và bà Vũ Thị H1.

Bà Vũ Thị H1, ông Phan Huy T công nhận có ký tên tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị P ở tại phòng công chứng số 8, và xác nhận chị P có giao số tiền 400.000.000đ nhưng giao tiền cho anh Vũ Xuân C vì vợ chồng bà ký hợp đồng này mục đích cho anh Vũ Xuân C vay tiền và cho rằng tại thời điểm này ông T bị bệnh tâm thần.

Về việc bà Vũ Thị H1 cho rằng ông Phan Huy T bị bệnh tâm thần, Hội đồng xét xử thấy: Xác minh tại Trung tâm y tế huyện P có bệnh án tâm thần (ngoại trú) của ông Phan Huy T, hàng tháng ông T có đến lấy thuốc uống. Tuy nhiên, diễn biến quá trình điều trị thể hiện tại bệnh án xác định: Bệnh nhân ăn ngủ được, tỉnh táo, cảm xúc, hành vi ổn định.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, ông Phan Huy T tự khai chi tiết những nội dung liên quan đến việc giải quyết vụ án và không có biểu hiện khác thường gì. Không những thế ngày 16/10/2001 ông Phan Huy T có đơn xin đăng ký quyền sử dụng 271m² đất gửi UBND xã S, huyện P. Tại biên bản ghi lời khai ngày 19/10/2016 của Tòa án đối với ông Phan Huy V, ông V khai như sau: Ông là anh trai ruột của ông Phan Huy T, nhà ông ở liền kề với nhà ông T. Từ những năm trước ông T có đi khám bệnh ở bệnh viện tâm thần và lấy thuốc về nhà uống, lý do tại sao ông không biết. Hiện tại ông T hàng ngày vẫn đi làm, sinh hoạt bình thường. Tuy nhiên, ông T vẫn bị mọi người gọi là “T hấp” vì ông T chậm chạp, không nhanh nhẹn tháo vát, những lúc ông T uống rượu thường hay chửi nói, thậm chí chửi cả ông nên ông chỉ cung cấp cho Tòa án biết như vậy, chứ ông không ký biên bản vì ông T biết sẽ chửi ông”.

Xác minh tại địa phương xã S, đại diện chính quyền địa phương xã cho biết: Về việc bà Vũ Thị H1 nộp cho Tòa án sổ điều trị ngoại trú tại bệnh viện tâm thần đối với ông Phan Huy T. Về vấn đề này địa phương thấy ông T không có biểu hiện gì của người bị bệnh tâm thần, hàng ngày ông T vẫn đi làm, đi thả bò, ăn uống và sinh hoạt bình thường, tuy nhiên ông T không được nhanh nhẹn như những người khác.

Cũng tại Công văn trả lời số 56 CV/CC ngày 16/6/2014 của Phòng công chứng số 8 đã xác nhận: Căn cứ vào hồ sơ lưu trữ thì ngày 27/01/2011 có việc ông Phan Huy T và vợ là bà Vũ Thị H1 đến Phòng công chứng số 8 Hà Nội và yêu cầu lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng theo yêu cầu của vợ chồng ông Phan Huy T, bà Vũ Thị H1. Tại thời điểm yêu cầu công chứng, vợ chồng ông T, bà H1 đã đưa ra đầy đủ các giấy tờ theo đúng yêu cầu của Luật công chứng 2006, tại thời điểm đó ông Phan Huy T có đủ năng lực hành vi dân sự, không có biểu hiện của việc mất trí nhớ, hạn chế các giác quan khác, cụ thể ông Phan Huy T đã đọc hiểu và đồng ý ký tên, điểm chỉ trong văn bản hợp đồng giao dịch, trong hồ sơ lưu còn có Đơn xin xác nhận thông tin của ông T, do ông Phan Huy T ký tên có xác nhận của UBND xã S, ngoài ra tại thời điểm lập văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng ông T, bà H1 không đưa ra bất cứ thông tin cá nhân nào khác như sổ khám chữa bệnh, quyết định tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự ... Do đó, Công chứng viên của Phòng công chứng số 8 Hà Nội đã tiến hành cho lập văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Phan Huy T, bà Vũ Thị H1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Ngô Thị P.

Do ông Phan Huy T không đi giám định tâm thần nên không có căn cứ xác định ông Phan Huy T bị bệnh tâm thần như ý kiến của ông Phan Huy T và bà Vũ Thị H1.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Huy T, bà Vũ Thị H1 đối với chị Ngô Thị P: Bà Vũ Thị H1 khai ông T không biết gì nên bà cầm tay ông T ký tên vào hợp đồng này và vợ chồng bà không được đọc nội dung hợp đồng. Về nội dung này đã được Phòng công chứng số 8 một lần nữa trả lời như sau: Về việc bà Vũ Thị H1 khai bà cầm tay ông Phan Huy T để ký, và việc vợ chồng ông T, bà H1 không được đọc nội dung văn bản của Hợp đồng số 3440 HĐ/CC lập ngày 27/01/2011 là không đúng và hoàn toàn không có cơ sở. Bởi vì, Phòng công chứng số 8 Hà Nội luôn quán triệt các công chứng viên của Phòng làm việc theo đúng chuyên môn và theo đúng thủ tục, nguyên tắc của Luật công chứng 2006. Cụ thể: Người yêu cầu công chứng tự đọc lại dự thảo hợp đồng, giao dịch hoặc công chứng viên đọc cho người yêu cầu công chứng nghe. Trường hợp người yêu cầu công chứng đồng ý toàn bộ nội dung trong dự thảo hợp đồng, giao dịch thì ký vào từng trang của hợp đồng, giao dịch. Đồng thời Văn phòng công chứng số 8 khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Huy T, bà Vũ Thị H1 với bà Nguyễn Thị H là đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật.

Việc ông T và bà H1 cho rằng vợ chồng ông bà có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với chị Ngô Thị P nhưng mục đích để anh Vũ Xuân C vay tiền của chị P, chứ vợ chồng ông bà không bán đất cho chị P, nhưng không có chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình. Mặt khác, phía chị P không công nhận mà khẳng định chị mua đất của vợ chồng ông T, bà H1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chị đã giao đủ số tiền 500.000.000đ cho vợ chồng ông T, bà H1. Xét việc hai bên không viết giấy biên nhận tiền, nhưng bà H1 công nhận chị P có giao số tiền 400.000.000đ, tuy nhiên bà H1 cho rằng số tiền này do anh Vũ Xuân C nhận sau đó anh C trả nợ luôn cho anh Nguyễn Ngọc H. Tại biên bản lấy lời khai của anh Nguyễn Ngọc H ngày 13/12/2013, anh H cho biết: Anh không nhận tiền gì của anh Vũ Xuân C tại Phòng công chứng số 8 như bà H1 khai và anh cũng không chứng kiến việc vợ chồng ông T, bà H1 và chị P ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau.

Xác minh tại UBND xã S thì: Anh Vũ Xuân C là cháu ruột của bà Vũ Thị H1. Do anh C làm ăn thua lỗ dẫn đến nợ nhiều nên anh C cùng vợ con đi khỏi địa phương từ khoảng năm 2010 đến nay địa phương không biết tin tức hiện nay anh C làm gì ở đâu.

Ông Vũ Xuân M là bố đẻ của anh Vũ Xuân C cũng cho biết: Ông là anh trai ruột của bà Vũ Thị H1, việc con trai ông là Vũ Xuân C có vay tiền của vợ chồng ông T, bà H1 hay không thì ông không biết. Trước đây vợ chồng anh C sống chung cùng ông tại Cụm 3 xã S, huyện P, nhưng vợ chồng anh C cùng con cái bỏ đi từ năm 2010 đến nay không về nhà và cũng không liên lạc gì với ông nên ông không biết hiện nay anh C làm gì ở đâu.

Việc bà Vũ Thị H1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phan Huy T cho rằng cần điều tra xác minh làm rõ đối với anh Vũ Xuân C về việc bà Vũ Thị H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Ngô Thị P để cho anh Vũ Xuân C vay 400.000.000đ của chị P, nhưng không xuất trình được Hợp đồng vay tiền hay văn bản tài liệu gì liên quan đến việc vay mượn tiền giữa anh Vũ Xuân C đối với bà Vũ Thị H1 hay đối với chị Ngô Thị P. Thực tế, qua điều tra xác minh, chính quyền địa phương xã S, huyện P cũng như gia đình anh C đều xác nhận anh Vũ Xuân C bỏ đi từ năm 2010 và hiện nay không biết anh C làm gì ở đâu. Vì vậy, không có căn cứ để điều tra xác minh làm rõ về giao dịch vay tiền giữa anh C và bà H1 như ý kiến đề nghị của bà Vũ Thị H1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phan Huy T. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Huy T, bà Vũ Thị H1 đối với chị Ngô Thị P được Văn phòng công chứng số 8 Hà Nội xác nhận về trình tự thủ tục là đúng theo quy định pháp luật. Sau khi chị Ngô Thị P nộp thuế chức bạ nhà đất và hoàn thiện hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 29/7/2011 chị Ngô Thị P được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P sang tên cho chị P tại

thửa đất số 23, tờ bản đồ số 14, diện tích 271m² tại xã S, huyện P, thành phố Hà Nội. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Ngô Thị P là đúng theo trình tự, quy định của pháp luật. Vì vậy, ngày 10/9/2011 chị Ngô Thị P cùng ông Nguyễn Tuấn D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 23, tờ bản đồ số 14, diện tích 271m² tại xã S, huyện P, thành phố Hà Nội cho bà Nguyễn Thị H. Hợp đồng này được công chứng tại Văn phòng công chứng số 8, thành phố Hà Nội. Sau khi chị P làm xong thủ tục nộp thuế chức bạ nhà đất theo quy định thì ngày 05/10/2011 bà Nguyễn Thị H được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P sang tên thửa đất nêu trên đứng tên bà Nguyễn Thị H.

Kể từ khi chị Ngô Thị P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến khi chị Phương chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị H và bà H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay ông Phan Huy T, bà Vũ Thị H1 không khiếu nại, thắc mắc gì. Điều này cũng phù hợp với quan điểm của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Huy T tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 14, diện tích 271m² tại xã S, huyện P, thành phố Hà Nội và các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Huy T, bà Vũ Thị H1 đối với chị Ngô Thị P, cũng như Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Ngô Thị P, ông Nguyễn Tuấn D đối với bà Nguyễn Thị H là đúng theo trình tự, quy định của pháp luật. Điều đó chứng tỏ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên thể hiện ý chí tự nguyện khi tham gia giao dịch dân sự. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận ý kiến của bà Vũ Thị H1, ông Phan Huy T cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồng, ông T với chị P nhằm mục đích giao dịch vay tiền.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H1 với chị Ngô Thị P và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Ngô Thị P, anh Nguyễn Tuấn D với bà Nguyễn Thị H đã được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 698, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự và đúng thủ tục quy định tại Điều 50, Điều 127 Luật Đất đai năm 2003. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Huy T, bà Vũ Thị H1 với chị Ngô Thị P và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Ngô Thị P, anh Nguyễn Tuấn D với bà Nguyễn Thị H có giá trị pháp lý. Tuy nhiên, các bên mới chỉ hoàn tất về hình thức của hợp đồng mà chưa thực hiện nghĩa vụ bàn giao đất cho nhau theo quy định tại Điều 699 Bộ luật dân sự. Hiện nay nhà, đất vẫn do vợ chồng ông T, bà Hồng quản lý, sử dụng.

Như phân tích ở trên, bà Nguyễn Thị H đã được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị H nên bà H1 yêu cầu vợ chồng ông Phan Huy T, bà Vũ Thị H1 trả lại quyền sử dụng đất cho bà là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Huy T, bà Vũ Thị H1 với chị Ngô Thị P và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị P, anh

D với bà Nguyễn Thị H không có tài sản gắn liền với đất, nhưng thực tế qua thẩm định và định giá tài sản cho thấy trên thửa đất đang tranh chấp có tài sản và định giá như sau: 01 nhà xây cấp 4 diện tích 56m² trị giá: 70.252.000đ; 01 gian nhà bán mái diện tích 7,5m² trị giá 1.887.000đ; 01 gian nhà diện tích 7,5m² (gia đình ông T sử dụng làm gian nhà thờ điện) trị giá: 16.633.000đ; 01 bể nước trị giá 1.168.000đ; 01 sân lát gạch diện tích 48m² trị giá: 2.779.000đ; 01 sân láng xi măng diện tích 18,4m² trị giá 235.000đ; 01 cây hương trị giá 1.650.000đ; 01 đoạn tường bao dài 83, cao 1,5m trị giá 625.000đ. Tổng giá trị tài sản trên đất là 95.229.000đ. Tại phiên toà, bà Nguyễn Thị H tự nguyện thanh toán giá trị tài sản trên đất cho vợ chồng ông T, bà H1 là 78.596.000đ, riêng gian nhà mà vợ chồng ông T, bà H1 mới xây năm 2014 có trị giá 16.633.00đ bà H không đồng ý thanh toán vì gian nhà này xây năm 2014 trong thời gian vụ án đang được Tòa án giải quyết. Xét việc thanh toán tài sản trên đất của bà Nguyễn Thị H là tự nguyện và phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về án phí: Quan hệ pháp luật trong vụ án này là đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất. Do đó, án phí dân sự sơ thẩm trong vụ án này là án phí không có giá ngạch nên ông Phan Huy T, bà Vũ Thị H1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị H phải chịu mức án phí có giá ngạch đối với số tiền 78.596.000đ là tiền thanh toán tài sản cho ông Phan Huy T, bà Vũ Thị H1.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 121, 122, 123, 124, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 50, Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 26, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điểm a, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với ông Phan Huy T, bà Vũ Thị H1 về tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất.

2. Buộc ông Phan Huy T, bà Vũ Thị H1 (cùng tất cả những người khác sinh sống trên nhà đất nếu có) phải có nghĩa vụ bàn giao thửa đất số 23, tờ bản đồ số 14, diện tích 271m² tại địa chỉ xã S, huyện P, thành phố Hà Nội cùng toàn bộ tài sản gắn liền đất cho bà Nguyễn Thị H. Bà Vũ Thị H1 và ông Phan Huy T phải tháo dỡ gian nhà diện tích 7,5m² xây trên thửa đất số 23, tờ bản đồ số 14, diện tích 271m².

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị H thanh toán trả ông Phan Huy T, bà Vũ Thị H1 số tiền trị giá tài sản trên đất là 78.596.000đ (*Bảy mươi tám triệu năm trăm chín mươi sáu nghìn đồng*).

- Về án phí: Ông Phan Huy T, bà Vũ Thị H1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị H phải chịu 3.930.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 5.000.000đ đã nộp tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án. Hoàn trả bà Nguyễn Thị H số tiền 1.070.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0002610 ngày 09/5/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước qui định đối với số tiền chậm thi hành án.

Căn cứ Điều 243, Điều 245 Bộ luật tố tụng dân sự: Quyền kháng cáo của các đương sự có mặt trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Ông Phan Huy T vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo về những vấn đề trực tiếp liên quan đến quyền lợi nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo về những vấn đề trực tiếp liên quan đến quyền lợi nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện Phúc Thọ;
- CCTHADS huyện Phúc Thọ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đặng Thị Bích Loan