

Bản án số 55/2020/DS-PT
Ngày 13-5-2020
V/v: tranh chấp quyền
sử dụng đất đai 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 Nguyễn Tất Nam;
Các Thẩm phán: ông Vũ Mạnh Hùng;
Ông Hoàng Mạnh Hùng.

- Thư ký phiên tòa: bà Chu Thị Diệu - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: bà Trần Thị Ngọc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 168/2019/TLPT - DS ngày 12 tháng 7 năm 2019 về tranh chấp quyền sử dụng đất đai và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 24-4-2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2854/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Hoàng Thị T; trú tại: xóm NT, thôn AS, xã TS, huyện AL, thành phố HP, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: anh Nguyễn Anh T1; trú tại: xóm NT, thôn AS, xã TS, huyện AL, thành phố HP (văn bản ủy quyền ngày 12-9-2018), có mặt.

2. Bị đơn: ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị T2; đều trú tại nhà số 01, đường LĐT, tổ 19, phường LH, quận KA, thành phố HP. Ông Nguyễn Văn Đ vắng mặt; bà Bùi Thị T2, có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

- Ủy ban nhân dân huyện AL, thành phố HP, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn - bà Hoàng Thị T.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 06-12-2017 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Hoàng Thị T trình bày

Trước năm 1990, bà T được bố mẹ để lại một mảnh đất có diện tích là 657 m² tại thửa số 414, tờ bản đồ số 221-Đ-IV địa chỉ xóm NT, thôn AS, huyện AL, thành phố HP.

Năm 1996, bà T làm nhà thiếu tiền nên đã chuyển nhượng một phần thửa đất có diện tích là 120 m² (dài 20 m, rộng 6m) cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị T2. Khi chuyển nhượng bà T có làm giấy viết tay đề ngày 07-7-1996, hai gia đình cùng ký có xác nhận của Ủy ban nhân dân (UBND) xã TS; với các từ cận theo giấy viết tay là: “*Một bên giáp bờ ruộng, một bên giáp nhà, một mặt giáp đường xóm và một mặt giáp đường hết móng nhà*” số tiền chuyển nhượng là 1.500.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 3.500.000 đồng. Bà T viết giấy chuyển nhượng tại gia đình nhà bà T2, có mặt ông Đ và bà T2 nhưng chỉ có bà T, bà T2 ký vào giấy chuyển nhượng. Sau một thời gian, cán bộ địa chính xã TS và ông Đ đã đến nhà bà T đo nhận diện tích 120 m².

Năm 2011, bà T đề nghị với UBND xã TS làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) cho gia đình bà T. Sau đó, cán bộ địa chính xã và ông Bùi Văn T3 đến nhà bà T đo đất thì ông T3 báo với bà T là phần diện tích đất bà T chuyển nhượng cho bà T2 và diện tích đất của bà T đã được cấp GCNQSDĐ. Sau đó bà T lên UBND xã TS hỏi về GCNQSDĐ thì UBND xã đưa cho bà T GCNQSDĐ đứng tên bà T nhưng bà T không nhận vì diện tích đất chuyển nhượng cho bà T2 không đúng với giấy viết tay ngày 07-7-1996. Vợ chồng ông Đ và bà T2 đã làm thủ tục cấp GCNQSDĐ nhưng bà T không ký giáp ranh và diện tích đất trong GCNQSDĐ của bà T2 tăng 30 m² so với giấy chuyển nhượng viết tay. Bản chính giấy chuyển nhượng viết tay ngày 07-7-1996 anh T3 đã lấy của bà T và hiện tại bà T chỉ có bản photocopy.

Bà T đề nghị Tòa án hủy hai GCNQSDĐ đứng tên bà T và GCNQSDĐ đứng tên bà T2. Bà T đề nghị ông Đ và bà T2 phải trả lại diện tích 30 m² đất chênh lệch so với giấy chuyển nhượng viết tay ngày 07-7-1996.

Tại bản tự khai ngày 29-12-2017 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Bùi Thị T2 trình bày

Năm 1996, bà T2 có mua một mảnh vườn của bà T, trên mảnh vườn có một gian bếp, vị trí liền kề với nhà ở của bà T. Khi mua bà T2 chưa biết diện tích là bao nhiêu.

Ngày 07-7-1996, bà T2 nhận được đơn chuyển nhượng đất do bà T viết có nội dung bao gồm: diện tích đất, số tiền và 04 mốc giới.

Ngày 10-7-1996, bà T2 giao 3.500.000 đồng cho bà T và hai bên có viết

giấy giao nhận tiền. Đến năm 2004, bà T2 đến nhà bà T để trao đổi về việc làm sổ đỏ phần diện tích bà T đã bán và bà T đồng ý. Sau đó bà T2 lên UBND xã TS đề nghị làm thủ tục cấp GCNQSDĐ. Theo đề nghị của bà T2, cán bộ xã TS đã về nhà bà T đo đất với sự có mặt của bà T và bà T2, các bên đo theo chỉ giới đã được bà T ghi trong đơn chuyển nhượng ngày 07-7-1996. Số đo khi ấy là một chiều 20 m và một chiều hơn 8 m nhưng bà T2 chỉ lấy có 7,5 m với lý do là để tạo khoảng cách giữa hai mảnh đất. Các bên đã cùng nhau xác nhận và ký vào biên bản đo đạc tại nhà bà T với tổng diện tích là 150 m². Ngày 31-12-2004, bà T2 được cấp GCNQSDĐ và từ đó đến nay bà T2 đã làm nghĩa vụ nộp thuế đất hàng năm. Số tiền bà T2 mua đất của bà T là tiền riêng của bà T2 không phải là tiền chung với ông Đ nên ông Đ không có liên quan đến việc tranh chấp đất giữa bà T2 và bà T.

Năm 2012, bà T bảo với bà T2 là mang các giấy tờ có liên quan đến việc chuyển nhượng đất về nhà bà T. Theo lời của bà T, bà T2 và con gái Nguyễn Thị Phương D đã mang giấy tờ về nhà bà T, lúc đó nhà bà T có nhiều người, có cả cán bộ UBND xã TS. Sau đó, bà T có hỏi bà T2 là có cầm giấy tờ về không và sau đó bà T giật giấy của bà T2. Ông T3 là hàng xóm cạnh nhà bà T đã giữ lại. Sau đó mọi người ra về.

Tháng 11/2012, ngày 03-6-2013, ngày 28-8-2013 và ngày 28-8-2017 bà T2 được UBND xã TS mời lên để giải quyết vụ việc tranh chấp đất đai với bà T nhưng đều không thành.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà T là hủy hai GCNQSDĐ đứng tên bà T và GCNQSDĐ đứng tên bà T2 và yêu cầu vợ chồng bà T2 và ông Đ phải trả lại 30 m² đất bà T2 không đồng ý.

Tại Đơn đề nghị ngày 01-01-2018 và Biên bản lấy lời khai ngày 24-01-2018, đồng bị đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày

Năm 1996, ông Đ có nghe bà T2 kể là bà T có bán đất và hỏi ông Đ là có mua không, ông Đ trả lời là tùy bà T2 và không có liên quan. Sau đó bà T2 và bà T thỏa thuận mua bán đất như thế nào ông Đ không biết và ông Đ cũng không biết diện tích đất và số tiền là bao nhiêu. Ông Đ khẳng định số tiền mua đất của bà T2 không phải là tiền chung của hai người mà là tiền riêng của bà T2 nên diện tích đất bà T2 mua của bà T là tài sản riêng của bà T2 và GCNQSDĐ chỉ đứng tên bà T2. Ông Đ cho rằng ông không có quyền và nghĩa vụ gì đến việc khởi kiện của bà T nên đề nghị Tòa án không cho ông tham gia tố tụng.

Tại Văn bản số 944/UBND-TNMT ngày 21-6-2018 và Văn bản số 1223/UBND-VP ngày 22-8-2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện AL trình bày

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sê ri X725834 mang tên bà Hoàng Thị T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sê ri X725544 mang tên bà Bùi Thị T2, UBND xã TS vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến nay hồ sơ lưu trữ liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận trên Phòng Tài nguyên và

Môi trường không có hồ sơ lưu trữ; đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện của nguyên đơn là anh Nguyễn Anh T1 và nguyên đơn thống nhất trình bày: năm 1996, nguyên đơn có chuyển nhượng cho bà T2 một phần diện tích đất là 120 m², hai bên có viết giấy chuyển nhượng đề ngày 07-7-1996. Trong giấy viết tay có ghi diện tích đất chuyển nhượng là 120 m² và số tiền chuyển nhượng là 1.500.000 đồng nhưng thực tế nguyên đơn nhận của bị đơn số tiền 3.500.000 đồng và có giấy biên nhận đề ngày 10-7-1996. Đến tháng 10/1996, ông L cán bộ địa chính xã TS và ông Đ cùng với nguyên đơn đã đo và đóng cọc, từ đó đến nay không có lần nào đo nữa. Năm 2011, nguyên đơn đề nghị UBND xã TS làm thủ tục cấp GCNQSD thì được biết thửa đất của bà T2 mua của nguyên đơn đã được cấp GCN và diện tích đất của nguyên đơn cũng đã được cấp GCNQSDĐ. Nhưng diện tích đất được cấp GCN của bà T2 không đúng với diện tích đất mà nguyên đơn đã chuyển nhượng theo giấy viết tay ngày 07-7-1996 mà là 150 m², rộng hơn 30 m². Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà T2 phải trả lại 30 m² thừa so với giấy viết tay ngày 07-7-1996; đề nghị Tòa án hủy 02 GCNQSD đã cấp cho nguyên đơn và bà T2, vì 02 hồ sơ cấp GCNQSD quyền sử dụng đất đều là bản photo và nguyên đơn không ký vào các tài liệu có trong hồ sơ cấp GCNQSD.

Bị đơn bà Bùi Thị T2 trình bày: bà T trình bày là không đúng sự thật. Vì khi mua đất của bà T, hai bên không tiến hành đo đất mà chỉ mua một mảnh vườn có một gian bếp, vị trí liền kề với nhà bà T và có 04 mốc giới. Sau đó bà T viết giấy chuyển nhượng, do hai bên đo nên bà T2 không biết diện tích là bao nhiêu, hơn nữa bà T là người nhà với chồng bà T2 nên bà T2 tin tưởng và ký vào giấy chuyển nhượng. Nhưng thực tế bà T nhận của bà T2 3.500.000 đồng. Năm 2004, bà T2 có nhu cầu làm GCNQSDĐ nên đã đến nhà bà T để trao đổi về việc làm GCNQSD và bà T đồng ý. Sau đó cán bộ địa chính xã TS cùng bà T2 và bà T đã đo đạc phần diện tích của bà T2 đã mua của bà T với 04 mốc giới ghi trong giấy viết tay; với một chiều 20 m, một chiều hơn 8 m nhưng bà T2 chỉ lấy có 7,5 m với lý do để tạo khoảng cách giữa hai thửa đất và diện tích của thửa đất là 150 m². Sau khi đo xong, các bên đã ký các biên bản đo tại nhà bà T. Đến ngày 31-12-2004, bà T2 được cấp GCNQSD và từ đó đến nay bà T2 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế. Do vậy, bà T2 không đồng ý với ý kiến của bà T là buộc bà T2 phải trả lại 30 m² theo như giấy chuyển nhượng viết tay ngày 07-7-1996. Bà T2 không đồng ý với yêu cầu hủy GCNQSDĐ của bà T2 vì việc cấp GCN hoàn toàn đúng với quy định của pháp luật. Bà T nói rằng không ký vào hồ sơ cấp GCNQSDĐ là không đúng.

Tại Bản án số 07/2019/DS-ST ngày 24-4-2019, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 37, các điểm a, c Điều 39, khoản 4 Điều 91, Điều 92, Điều 95, khoản 1 Điều 147, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính; các điều 130, 131, 132, 133, 705 và 707 của Bộ luật dân sự năm 1995; Luật đất đai năm 1993; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán

Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị T về việc buộc bị đơn là vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị T2 phải trả lại diện tích 30 m² đất thừa so với giấy chuyển nhượng đất viết tay ngày 07-7-1996 và yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X725834, vào sổ số 00306/QSDD/ALTS ngày 27-7-2004 đứng tên bà Hoàng Thị T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X725544, vào sổ số 00439/QSDD/ALTS ngày 31-12-2004 đứng tên bà Bùi Thị T2 tại xóm NT, thôn AS, xã TS, huyện AL, thành phố HP.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 26-4-2019, nguyên đơn là bà Hoàng Thị T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị chấp nhận đơn khởi kiện, vì đất cấp cho bà T2 tăng 30 m² so với thỏa thuận mua bán, đã lấn vào sân xi măng và 01 bậc hiên móng nhà của nhà bà

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 06/QĐKNPT-VKS-DS ngày 07-5-2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tham gia phiên tòa thay đổi nội dung kháng nghị phúc thẩm đề nghị xem xét hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Phía bị đơn là bà T2 đề nghị không chấp nhận kháng cáo và kháng nghị phúc thẩm vì việc mua bán diện tích 150 m² đất là đã được sự đồng ý của bà T. Cơ quan chức năng cấp GCNQSDD thửa đất trên cho bà là đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: theo đơn khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết là buộc bị đơn phải trả lại 30 m² đất vượt quá so với giấy chuyển nhượng viết tay ngày 07-7-1996 và yêu cầu hủy hai GCNQSDD của nguyên đơn và của bị đơn. Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 37, các điểm a, c Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật tố

tụng hành chính, Tòa án nhân dân thành phố HP thụ lý, giải quyết là đúng.

[2]. Về nội dung:

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do sau đây:

Căn cứ theo giấy viết tay thì số tiền chuyển nhượng 120 m² là 1.500.000 đồng (tương ứng với mỗi một m² đất có giá trị chuyển nhượng là 12.500 đồng). Nhưng thực tế bà T đã nhận 3.500.000 đồng dư 2.000.000 đồng (tương đương với diện tích đất là 160 m²). Việc bà T cho rằng số tiền 1.500.000 đồng ghi trong giấy chuyển nhượng để trốn thuế chuyển quyền sử dụng đất là không có căn cứ chấp nhận. Do bà T đã nhận thêm 2.000.000 đồng của bà T2 so với số tiền mà các bên đã ghi trong giấy chuyển nhượng nên bà T phải có trách nhiệm giao cho bà T2 đủ số diện tích đất sử dụng là 150 m². Mặt khác, tại biên bản xác minh ngày 29-3-2018, ông Phùng Văn L - nguyên là công chức địa chính xã TS trình bày: *“Toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai nhà do tôi trực tiếp lập và tôi trực tiếp đưa cho bà T và bà T2 ký tên toàn bộ hồ sơ trước mặt tôi. Trước khi bà T và bà T2 ký tên vào hồ sơ tôi có hỏi bà T và bà T2 là diện tích đất đo đạc, phần diện tích đất chuyển quyền sử dụng đất trong hồ sơ lớn hơn diện tích trong giấy viết tay chuyển nhượng giữa hai bà. Bà T có nói là cứ để nguyên diện tích trong hồ sơ đo đạc, bà T tính thêm tiền với diện tích lớn hơn với bà T2...việc bà Hoàng Thị T và bà Bùi Thị T2 ký họ tên đầy đủ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước mặt tôi là đúng sự thật...”*.

Sau khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất của bà T và bà T2 nhận thấy thửa đất của bà T2 được đo theo GCNQSDĐ với chiều rộng 7,5 m và chiều dài 20 m; có các tứ cận là phía Bắc giáp đường làng 7,5 m; phía Đông giáp hộ bà T 20 m; phía Tây giáp ngõ xóm 20m và phía Nam giáp hộ bà T 7,5 m. Tương ứng với các mốc giới của văn bản nhượng đất ngày 07-7-1996 là: một bên giáp bờ ruộng (ở phía Tây), một bên giáp nhà (ở phía Đông), một mặt giáp đường xóm (ở phía Bắc) và một mặt giáp vườn hết móng nhà (ở phía Nam). Sau khi đo đạc thực địa nhận thấy; tại vị trí giáp nhà ở của bà T khoảng cách giữa hai thửa đất rộng khoảng 01 m. Theo bà T2 trình bày khi đo diện tích đất thì một chiều là 20 m và một chiều là hơn 8 m nhưng bà T2 chỉ lấy có 7,5 m với lý do là để tạo khoảng cách giữa hai mảnh đất. Như vậy, lời khai của bà T2 phù hợp với kết quả thẩm định thực tế. Hơn nữa, diện tích đất thực tế của bà T đang sử dụng sau khi chuyển nhượng 150 m² cho bà T2 thì vẫn còn 525 m², tổng diện tích của bà T là 675 m² lớn hơn so với diện tích đất được cấp GCNQSDĐ.

Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T khai: ngày 07-7-1996 viết giấy chuyển nhượng cho vợ chồng bà T2 120 m², số tiền ghi trong giấy là 1.500.000 đồng nhưng giá thực tế là 3.500.000 đồng (có giấy biên nhận); việc ghi trong giấy ít hơn là để bà T2 giảm tiền thuế (bà T2 là người nộp thuế). Sau khi viết giấy chuyển nhượng và giao tiền, thì 06 tháng sau ông Đ với ông L - cán bộ địa

chính đến đo diện tích đất hai bên chuyển nhượng là rộng 06 m, dài 20 m, ông L, ông Đ cùng ký (đo 01 lần duy nhất), không có mặt bà T2. Khi vợ chồng bà T2 làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004, bà T không biết và không ký vào hồ sơ cấp đất của bà T2, chữ ký trong hồ sơ cấp đất cho bà T2 không phải chữ ký của bà T.

Bà Bùi Thị T2 khai: năm 1996 có nhận chuyển nhượng của bà T diện tích đất theo bà T nói miệng là khoảng 160 m² đến 170 m², giá chuyển nhượng là 3.500.000 đồng; đến ngày 07-7-1996, bà T viết Đơn xin nhượng nhà với kích thước rộng 06 m, dài 20 m, với tứ cận: 01 bên giáp bờ ruộng, một bên giáp nhà, một mặt giáp đường xóm và 01 mặt giáp vườn hết móng nhà; giá ghi trong giấy là 1.500.000 đồng, bà T2 có hỏi tại sao diện tích đất ít hơn so với lúc đầu thỏa thuận, thì bà T nói khi đo lấy 4 mốc mà đo; ngày 10-7-1996 đã giao cho bà T 3.500.000 đồng; đến năm 2004, do có nhu cầu sử dụng, đại diện UBND xã đã về đo đạc diện tích đất mua của bà T với 04 mốc đã xác định theo đơn ngày 07-7-1996, một chiều 20 m, một chiều hơn 08 m, bà T đề nghị trừ cách nhà một ít nên bà T2 chỉ lấy 7,5 m. Sau khi đo đất xong, đại diện UBND đọc biên bản và các bên cùng ký tại nhà bà T. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện vì đã bỏ tiền mua và bà T đã ký vào các văn bản xác định mốc giới. Ngoài ra, bà T2 khẳng định không yêu cầu ghi ít tiền hơn trong giấy chuyển nhượng để giảm tiền thuế vì bà T là người nộp thuế. Thực tế, tại đơn xin chuyển nhượng nhà ở ngày 07-7-1996, thể hiện thuế chuyển quyền sử dụng đất với giá mua bán là 1.500.000 đồng nhưng các tài liệu có trong hồ sơ vụ án không thể hiện ai nộp khoản tiền thuế này, để xác định tính xác thực lời khai của bà T về việc này.

- Về lời khai của ông Phùng Văn L

Tại biên bản xác minh ngày 29-3-2018, ông Phùng Văn L - nguyên là công chức địa chính xã TS trình bày: *“Toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai nhà do tôi trực tiếp lập và tôi trực tiếp đưa cho bà T và bà T2 ký tên toàn bộ hồ sơ trước mặt tôi. Trước khi bà T và bà T2 ký tên vào hồ sơ tôi có hỏi bà T và bà T2 là diện tích đất đo đạc, phần diện tích đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hồ sơ lớn hơn diện tích trong giấy viết tay chuyển nhượng giữa hai bà. Bà T có nói là cứ để nguyên diện tích trong hồ sơ đo đạc, bà T tính thêm tiền với diện tích lớn hơn với bà T2...việc bà Hoàng Thị T và bà Bùi Thị T2 ký họ tên đầy đủ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước mặt tôi là đúng sự thật...”*. Trong khi đó bà T phủ nhận việc này và cho rằng khi vợ chồng bà T2 làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004, bà T không biết và không ký vào hồ sơ cấp đất của bà T2, chữ ký trong hồ sơ cấp đất cho bà T2 không phải chữ ký của bà T. Bà T còn khai ông L chỉ đo đạc 01 lần duy nhất vào năm 1996 khi mua bán, không có việc đo mốc giới vào năm 2004. Như vậy, lời khai của ông L và lời khai của bà T về cùng một vấn đề còn mâu thuẫn nhau nhưng chưa được xác minh, đối chất theo quy định tại Điều 100 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Phùng Văn L không được triệu tập tham gia tố tụng để xác minh, làm rõ nội dung này, trong khi đây là một trong những căn cứ để Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận khởi kiện của bà T.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định theo giấy viết tay số tiền chuyển nhượng 120 m² là 1.500.000 đồng (tương ứng mỗi m² giá là 12.500 đồng) và cho rằng bà T đã nhận 3.500.000 đồng thừa 2.000.000 đồng nên bà T phải giao cho bà T2 150 m² đất là không có căn cứ, vì nếu theo mức giá nêu trên thì diện tích chuyển nhượng là 280 m², không phải chỉ là 150 m².

- Về việc xử lý tài sản trên diện tích đất tranh chấp

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09-01-2019 thể hiện trên thửa đất đang tranh chấp có một phần sân xi măng, sát bậc hiên móng nhà của nhà bà T; đây là tài sản được xây dựng trước khi xét xử sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, không buộc ông Đ, bà T2 trả lại 30 m² đang tranh chấp trong đó có phần tài sản nêu trên nhưng không xem xét đến việc xử lý tài sản trên là không có căn cứ, không bảo đảm quyền lợi của các bên đương sự.

Các vấn đề nêu trên không thể bổ sung được tại phiên tòa phúc thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T là chưa đủ căn cứ, xét thấy có căn cứ chấp nhận kháng cáo và kháng nghị phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ Luật tố tụng dân sự; hủy Bản án số 07/2019/DS-ST ngày 24-4-2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

**Vũ Mạnh Hùng
Nam**

Hoàng Mạnh Hùng

Nguyễn Tất

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hải Phòng
(kèm hồ sơ vụ án);
- Cục THA dân sự tp. Hải Phòng;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: HSVA, PHCTP.

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

Nguyễn Tất Nam

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

**Nguyễn Xuân Hùng
Nam**

Nguyễn Xuân Phách

Nguyễn Tất

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Hà Nam;
- Cục THA dân sự tỉnh Hà Nam;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: HSVA, PHCTP.

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

Nguyễn Tất Nam

**CÁC THẨM PHÁN
TÒA**

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN

**Nguyễn Đức Nhận
Nam**

Trần Thị Thu Hiền

Nguyễn Tất

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Thái Bình;
- VKSND tỉnh Thái Bình;
- Cục THA dân sự tỉnh Thái Bình;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: HSVA, PHCTP.

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

Nguyễn Tất Nam

TÒA

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN

Lương Đức Chính

Nguyễn Tất Nam

Lê Thị Thúy Bình