

Bản án số: 32/2021/DS-PT

Ngày: 20- 01 - 2021

V/v: *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Mai Tiến Dũng**

Các Thẩm phán: Ông **Vũ Viết Văn**
Bà **Nguyễn Thị Lan Anh**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đinh Thị Thu Hương** - Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà **Nguyễn Mai Thanh** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 367/2020/TLPT-DS ngày 31 tháng 8 năm 2020 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 495/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Bùi Thị Thái**, sinh năm 1953; *Vắng mặt*

Trú tại: số 281 đường Ngọc Lâm, P. Ngọc Lâm, Q. Long Biên, TP. Hà Nội.

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Thành**, sinh năm 1953; *Vắng mặt*

Ông **Chu Tiến Bằng**, sinh năm 1948; *Vắng mặt*

Cùng trú tại: số 3 ngõ 198 đường Ngọc Lâm, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, thành phố Hà Nội

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

1. Ông **Lê Văn Lương**, sinh năm 1962; *Vắng mặt*

2. Bà **Bùi Thị Kim Liên** (Bùi Thị Liên), sinh năm 1963; *Vắng mặt*

Cùng trú tại: số 252 Ngõ Gia Tự, tổ 7 phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Liên là: ông **Lê Hồng Huân**, sinh năm 1982, trú tại: số 20, ngách 72/82 đường Tôn Thất Tùng, Khuong Thượng, Đống Đa, Hà Nội. Theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 28/11/2019. *Có mặt*

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1.UBND quận Long Biên.

Trụ sở: số 01 phố Vạn Hạnh, khu đô thị mới Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh Hà- Chủ tịch UBND quận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Vũ Phương Đông**- Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường. Theo Giấy uỷ quyền số 246/GUQ-2019 ngày 13/11/2019;
Vắng mặt

2.UBND phường Đức Giang

Trụ sở: phố Hoa Lâm, Đức Giang, Long Biên, Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Vũ Thị Ninh**- Cán bộ địa chính. Theo Giấy uỷ quyền số 02/UQ-UBND ngày 16/4/2019; *Vắng mặt*

3. Ông **Lương Văn Kim**, sinh năm 1950; *Vắng mặt*

Trú tại: số 281 phố Ngọc Lâm, Ngọc Lâm, Long Biên, Hà Nội

4. Anh **Lương Thanh Hùng**, sinh năm 1980; *Vắng mặt*

Trú tại: số 281 phố Ngọc Lâm, Ngọc Lâm, Long Biên, Hà Nội

5. Chị **Nguyễn Thị Thủy**, sinh năm 1984; *Vắng mặt*

Trú tại: số 281 Ngọc Lâm, Ngọc Lâm, Long Biên, Hà Nội

6. Bà **Bùi Thị Ngà**, sinh năm 1962; *Có mặt*

Trú tại: số 205A đường Ngọc Lâm, Ngọc Lâm, Long Biên, Hà Nội

7. Bà **Trương Quỳnh Giao (Dao)**, sinh năm 1970; *Có mặt*

Trú tại: số 385, phố Ngọc Lâm, phường Ngọc Lâm, Long Biên, Hà Nội

8. Bà **Nguyễn Thị Tám**, sinh năm 1966; *Có mặt*

Trú tại: số 31/2 Ngõ Gia Khảm, Ngọc Lâm, Long Biên, Hà Nội

9. Ông **Nguyễn Văn Quang**, sinh năm 1954; *Vắng mặt*

Trú tại: số 53 ngách 481/1 đường Ngọc Lâm, Ngọc Lâm, Long Biên, Hà Nội

10. Ông **Nguyễn Toán Hùng**, sinh năm 1961; *Vắng mặt*

Trú tại: số 386 đường Hà Huy Tập, Yên Viên, Gia Lâm, Hà Nội

Do có kháng cáo của của nguyên đơn là bà Bùi Thị Thái; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Lê Văn Lương, bà Bùi Thị Kim Liên (Bùi Thị Liên); người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị Ngà; bà Trương Quỳnh Giao (Dao).

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà Bùi Thị Thái trình bày:**

Tháng 8/2010, sau khi bàn bạc thỏa thuận và đi đến thống nhất, bà và bà Nguyễn Thị Thành, ông Chu Tiến Bằng đã tiến hành mua bán mảnh đất 216m² trên có một căn nhà cấp 4 khoảng 20m² tại tổ 9, phường Đức Giang, quận Long Biên (trước đây là khu giáp đường tàu thuộc thị trấn Đức Giang km7/600). Nguồn gốc đất

là của bà Thành, ông Bằng mua lại của ông Lê Văn Lương là công nhân của đường sắt, có văn tự mua bán qua thị trấn Đức Giang ký đóng dấu năm 1995. Vì mới chỉ mua bán qua thị trấn Đức Giang mà bà Thành vẫn chưa kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên đã thỏa thuận là viết giấy bán tay với số tiền hai bên tự thỏa thuận là 350 triệu đồng. Sau khi nhận đủ tiền, bà Thành và ông Bằng đã viết giấy tay bán mảnh đất đó cho vợ chồng bà đồng thời giao toàn bộ hồ sơ gốc của mảnh đất đã mua của ông Lương cho bà giữ. Bà Thành và ông Bằng hứa sau đó sẽ có trách nhiệm kê khai sổ đỏ và ra công chứng theo quy định của nhà nước cho bà. Vì tin tưởng và không hiểu biết nên bà đã không đến UBND phường để báo cáo việc mua đất này mà để bà Thành tự đi làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong thời gian đó bà đã đổ đất và xây tường bao quanh để bảo vệ đất. năm 2013, nhà nước lấy vào đền bù một phần diện tích đất mà bà đã mua của bà Thành. Bà Thành đã không nói với bà mà tự ý kê khai tên của bà Thành. Năm 2014, khi bà biết được thì bà Thành lại động viên, hứa sẽ bàn giao trả cho bà như đã thỏa thuận. Nhưng đến nay, bà nhận thấy bà Thành có biểu hiện cướp không lại mảnh đất đã bán cho bà như tự xây tường bao, rao bán cho người khác, đòi hỏi tiền đền bù cho bản thân. Bà đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu bà Thành, ông Bằng tiếp tục thực hiện hợp đồng, phải có trách nhiệm thực hiện đúng việc mua bán đất, hoàn trả lại đất cho gia đình bà theo ký kết tại giấy chuyển nhượng đất ngày 28/8/2010; đối với số tiền bồi thường đã nhận yêu cầu trả lại cho vợ chồng bà (BL 28, 40, 41, 42, 43).

Ngày 12/5/2017, bà Thái thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 216m² đất ký ngày 28/8/2010 giữa bà và bà Nguyễn Thị Thành, ông Chu Tiến Bằng do hợp đồng này là giả tạo nhằm che đậy một giao dịch khác giữa bà và bà Nguyễn Thị Tám (là việc mua bán chuyển nhượng thửa đất ở sân bay Gia Lâm) (BL 138). Cụ thể là do có nhu cầu mua nhà đất cho vợ chồng con trai, đúng lúc bà Tám cũng có nhu cầu bán đất, bà và bà Tám đã thỏa thuận mua bán một thửa đất ở khu vực sân bay Gia Lâm (nay thuộc phường Bồ Đề, Long Biên, Hà Nội) giá thỏa thuận là 12 triệu đồng một mét vuông, bà mua 50m² tổng giá tiền là 600 triệu đồng. Bà đã đưa cho bà Tám 300 triệu đồng. Bà Tám nhận số tiền trên và hứa làm sổ đỏ sang tên bà. Sau này, do không có đất giao cho bà nên bà Tám nói sẽ sang ngang cho bà 216m² đất tại tổ 9A, Đức Giang, Long Biên, Hà Nội là đất của bà Tám mua chung với người khác nhưng nhờ bà Thành đứng tên hộ. Bà đồng ý và ngày sau đó, bà Tám bảo bà Thành viết giấy bán cho bà. Theo giấy bà Thành viết là ngày 28/8/2010, nội dung bà Thành và chồng là ông Chu Tiến Bằng chuyển nhượng cho vợ chồng bà 216m², giấy không ghi giá tiền là vì đất sang ngang và bà Tám đã nhận 300 triệu đồng trước đó. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 28/8/2010 (BL 371).

Ngày 10/6/2019, bà Thái bổ sung yêu cầu khởi kiện. Theo đó bà yêu cầu, một là: bà Nguyễn Thị Thành phải trả cho bà số tiền 20 triệu đồng theo giấy vay nhận tiền

ngày 03/5/2013. Khi đó bà Thành vay để đi làm thủ tục giấy tờ. Hai là: Yêu cầu bà Nguyễn Thị Tám trả cho bà số tiền 350 triệu đồng đã nhận mà không giao được đất cho bà (BL 380).

Ngày 04/3/2020, bà Thái bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2010 ký kết giữa bà, ông Lương Văn Kim (chồng bà), bà Nguyễn Thị Thành, ông Chu Tiến Bằng (chồng bà Thành). Hợp đồng ngày 25/8/2010 liên quan đến giấy viết tay ngày 28/8/2010, cùng liên quan đến việc chuyển nhượng 50m² trong tổng diện tích 216m² đất tại khối 2B (nay là tổ 9) phường Đức Giang, quận Long Biên, TP Hà Nội.

* **Bị đơn là bà Nguyễn Thị Thành khai:** Năm 2010, do em bà là Nguyễn Thị Tám có nợ của bà Bùi Thị Thái số tiền 300 triệu đồng. Bà Thái có đến bảo bà để lại 50m² đất, giấy chuyển nhượng do em bà là Nguyễn Thị Tám viết. Bà và chồng bà ký thống nhất để cho bà Thái số tiền là 1,3 tỷ đồng. Sau khi ký xong, vợ chồng bà sang bà Thái lấy số tiền lại là 700 triệu đồng thì bà Thái bảo chồng bị tai nạn, để giấy tờ ở lại ngày hôm sau sang lấy tiền. Ngày hôm sau, vợ chồng bà và bà Tám đều sang thì bà Thái không mua nữa vì chồng bị tai nạn. Bà Thái bảo cứ để giấy tờ ở lại. Sau đó năm 2013, UBND quận Long Biên có quyết định thu hồi đất để làm đường đi, gia đình bà đã chấp hành đầy đủ. Sau khi UBND quận thu hồi đất, bà Thái nảy lòng tham, tự ý tẩy xóa viết giấy chuyển nhượng cho người khác hòng chiếm đoạt tài sản của bà. Việc bà Thái làm đơn đòi bà 50m² đất là không đúng (BL 44).

Bà Thái có thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 28/8/2010 ký kết với vợ chồng bà. Đối với yêu cầu này của bà Thái, bà đồng ý vì ông Bằng không ký hợp đồng đó và bà cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc yêu cầu hủy hợp đồng này (BL 183, 415, 424)). Cũng tại biên bản lấy lời khai ngày 11/7/2017, bà Thành yêu cầu bà Thái bồi thường số tiền thuê nhà do bà phải bán nhà số 3 ngõ 198 phố Ngọc Lâm, Long Biên, Hà Nội đi thuê nhà ở (BL 183) nhưng sau này bà Thành đã rút yêu cầu này (BL 415).

Đối với yêu cầu của bà Thái là yêu cầu bà trả số tiền 20 triệu đồng theo giấy vay tiền ngày 03/5/2013, bà đồng ý trả cho bà Thái số tiền này.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2010 của bà Thái, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn là ông Chu Tiến Bằng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thành cũng có lời khai như trên. Ngày 29/7/2017 ông Bằng hủy việc ủy quyền cho bà Thành và ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Phú tham gia tố tụng, giải quyết vụ án (BL 186- 190, 203, 204).

Đối với yêu cầu độc lập của ông Lương và bà Liên, bị đơn là bà Nguyễn Thị Thành trình bày: Bà mua nhà đất này của ông Lương từ năm 1995, có chứng thực của UBND thị trấn Đức Giang. Bà đã nhận bàn giao nhà đất ngày sau khi bàn giao đủ tiền cho ông Lương từ năm 1995 và sử dụng liên tục từ đó đến nay, không tranh chấp

gì. Quá trình quản lý, sử dụng bà vẫn đóng thuế đầy đủ. Đến năm 2014, UBND quận Long Biên thu hồi một phần diện tích đất làm đường giao thông và bà đã được UBND quận Long Biên đền bù, hỗ trợ tái định cư theo quy định của pháp luật. Ông Lương khai chữ ký của ông trong văn tự bán nhà nói trên không phải chữ ký của ông là hoàn toàn không đúng sự thật. Bà giao tiền mua nhà đất cho ông Lương làm hai lần. Lần 1 đặt cọc hơn 20 triệu đồng. Lần thứ hai trả ông Lương 30 triệu đồng. Việc trả tiền này không lập giấy tờ gì mà chỉ thỏa thuận ông Lương ký vào văn tự bán nhà là bà sẽ trả đủ tiền mua nhà. Hai bên đã thực hiện đúng thỏa thuận và ông Lương đã giao nhà đất cho bà. Việc mua bán nhà đất với ông Lương, bà giao hoàn toàn cho em ruột là bà Nguyễn Thị Tám thực hiện giao dịch trực tiếp với ông Lương (BL 182, 183). Bà không đồng ý với yêu cầu độc lập này của ông Lương, bà Liên.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:**

- **Ông Lê Văn Lương và người đại diện theo ủy quyền trình bày:** Ngày 08/5/2017, ông Lương và vợ là bà Bùi Thị Liên có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Văn tự bán mua bán nhà đất có chứng thực của UBND thị trấn Đức Giang, huyện Gia Lâm, Hà Nội ngày 07/7/1995. Văn bản này xác nhận giao dịch giữa ông Lương (bên bán) với bà Nguyễn Thị Thành (bên mua) liên quan đến nhà đất ở tại khối 2B thị trấn Đức Giang (nay là tổ 9, phường Đức Giang, Long Biên, Hà Nội). Nhà đất ở được gia đình ông Lương quản lý, sử dụng tồn tạo từ những năm 1980, sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai và vợ chồng ông hoàn toàn không giao dịch mua bán với bà Nguyễn Thị Thành. Ông Lương khẳng định không lập, ký Văn tự mua bán nhà đất ngày 07/7/1995. Chữ ký, chữ viết “Lê Văn Lương” trong văn tự mua bán nhà đất không phải của ông. Ông hoàn toàn không biết đến văn tự mua bán này. Nay ông Lương yêu cầu hủy Văn tự bán mua bán nhà đất có chứng thực của UBND thị trấn Đức Giang, huyện Gia Lâm, Hà Nội ngày 07/7/1995 (BL 158).

- **Bà Bùi Thị Liên (Bùi Thị Kim Liên) và người đại diện theo ủy quyền trình bày:** Ngày 08/5/2017, bà Liên và chồng là ông Lê Văn Lương có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Văn tự bán mua bán nhà đất có chứng thực của UBND thị trấn Đức Giang, huyện Gia Lâm, Hà Nội ngày 07/7/1995. Văn bản này xác nhận giao dịch giữa ông Lương (bên bán) với bà Nguyễn Thị Thành (bên mua) liên quan đến nhà đất ở tại khối 2B thị trấn Đức Giang (nay là tổ 9, phường Đức Giang, Long Biên, Hà Nội). Nhà đất ở được gia đình ông Lương quản lý, sử dụng tồn tạo từ những năm 1980, sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai và vợ chồng ông hoàn toàn không giao dịch mua bán với bà Nguyễn Thị Thành. Bà Liên khẳng định vợ chồng bà không thỏa thuận mua bán nhà đất này cho bà Nguyễn Thị Thành. Ông Lương chồng bà không lập, ký Văn tự mua bán nhà đất ngày 07/7/1995. Giả sử chồng bà có thỏa thuận mua bán nhà đất này với bà Thành thì cũng là trái luật vì bà hoàn toàn không biết, không đồng ý bán. Ông Lương yêu cầu hủy Văn tự bán mua bán nhà đất có

chứng thực của UBND thị trấn Đức Giang, huyện Gia Lâm, Hà Nội ngày 07/7/1995 (BL 154).

Ngày 08/11/2019, bà Liên chấm dứt ủy quyền đối với ông Nguyễn Tuấn Thắng (BL 488- 491). Và ủy quyền cho ông Lê Hồng Huân tham gia giải quyết vụ án (BL 492- 495). Theo ông Huân trình bày:

- Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 6, tờ bản đồ số 307-23, tại tổ 9A phường Đức Giang, quận Long Biên (trước đây có địa chỉ: phường Thượng Thanh, quận Long Biên) thuộc quyền sử dụng của gia đình ông Lê Văn Lương và bà Bùi Thị Liên khai khẩn sử dụng từ những năm 1986, cho đến năm 1995 cùng với những gia đình khác. Đại diện cho gia đình ông Lương có đơn xin chính quyền và Xí nghiệp đường sắt Hà Hải xác nhận chấp thuận và giao đất cho hộ ông Lê Văn Lương. Hộ ông Lương và bà Liên tiếp tục quản lý, sử dụng từ đó đến nay.

- Ngày 09/5/2017, ông Lê Văn Lương và bà Bùi Thị Liên có Đơn khởi kiện yêu cầu hủy Văn tự bán nhà có chứng thực của UBND thị trấn Đức Giang ngày 07/7/1997 gửi Tòa án nhân dân quận Long Biên;

- Bà Liên khẳng định không biết, không giao dịch gì với bà Nguyễn Thị Thành. Bà Liên cũng không được chồng là ông Lê Văn Lương thông báo cho biết có việc giao dịch mua bán/chuyển nhượng nhà đất nêu trên với bà Thành. Bà Liên không đồng ý với bất kỳ giao dịch nào (nếu có) mà không có sự đồng ý của bà và các thành viên khác trong gia đình, vì đây là tài sản chung của cả gia đình.

- Từ năm 1995, ông Lê Văn Lương và bà Bùi Thị Liên giao thửa đất và nhà ở trên đất nêu trên cho bà Bùi Thị Nga quản lý, sử dụng đến nay. Việc nhà nước giải phóng thu hồi, bồi thường năm 2014 đối với thửa đất bà Liên có đề nghị bà Nga đứng ra giải quyết thu hồi tiền bồi thường, nhưng đến nay chưa có kết quả. Bà Liên không đề nghị giải quyết trong vụ án này sẽ xem xét giải quyết bằng một vụ án khác.

Ông Huân đề nghị Quý tòa công nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Lê Văn Lương và vợ Bùi Thị Liên (Bùi Thị Kim Liên) theo quy định pháp luật.

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

- **Bà Nguyễn Thị Tám trình bày:** Năm 2008, bà và bà Thái có thỏa thuận với nhau về việc mua bán chuyển nhượng một mảnh đất ở sân bay Gia Lâm, diện tích 25m², giá tiền là 600 triệu đồng (giá 12 triệu đồng một mét vuông). Việc mua bán này có giấy tờ, theo giấy tờ mua bán thì bà là người bán, người mua là anh Hùng con bà Thái. Bà đã nhận 300 triệu đồng đặt cọc mua 25m² đất ở sân bay của bà Thái. (Bà khẳng định không nhận 350 triệu đồng mà chỉ là 300 triệu đồng tiền đặt cọc mua đất của bà Thái). Sau đó, bà Thái không có nhu cầu mua nữa nên nói với bà là bảo bà Thành để lại cho bà Thái 50m² đất ở tổ 9A, Đức Giang, giá 01 tỷ đồng, đã trả trước 300 triệu đồng nói trên còn lại bà Thái sẽ trả nốt 700 triệu đồng. Sau đó bà về nói lại bà Thành và bà Thành đồng ý bán cho bà Thái 50m² đất ở Đức Giang nên mới có giấy chuyển nhượng ngày 28/8/2010. Nhưng sau đó, do chồng bà Thái bị tai nạn nên bà

Thái không mua nữa và nói là cứ để hồ sơ đấy.

Diện tích 50m² đất ở tổ 9A, Đức Giang mà bà Thành đồng ý bán cho bà Thái là một phần trong tổng diện tích đất 216m². Toàn bộ diện tích đất này là quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thành và ông Chu Tiến Bằng.

Về nguồn gốc đất, bà Thành mua của ông Lê Văn Lương năm 1995, có văn tự mua bán, có xác nhận của UBND có thẩm quyền thời điểm đó.

Bà không có mối quan hệ gì với ông Lê Văn Lương. Bà cũng không có mối quan hệ làm ăn hay mua bán gì với các ông bà Trương Quỳnh Giao, Bùi Thị Ngà, Nguyễn Văn Quang.

Khi bà Thành mua thửa đất trên của ông Lương, theo bà được biết chỉ mấy chục triệu đồng. Cụ thể bao nhiêu thì bà không nhớ.

Bà không mua chung thửa đất 216m² của ông Lê Văn Lương với bà Ngà, bà Giao, ông Quang. Bà khẳng định thửa đất trên bà Thành mua của ông Lương từ năm 1995.

Giấy biên nhận ngày 10/01/2009 (BL 147) đúng là chữ viết và chữ ký của bà. Giấy này bà viết khi thỏa thuận với bà Thái mua bán thửa đất ở sân bay Gia Lâm.

Giấy viết ngày 05/6/2010 (BL 199) đúng là chữ ký và chữ viết của bà. Bà viết giấy này cho bà Thái khi bà Thái bảo bà nói với bà Thành để cho 50m² đất ở Đức Giang nên mới lùi lại ngày là tháng 6/2010.

Giấy viết ngày 30/6/2010 (BL 197) và ngày 06/7/2010 (BL 198) đúng là chữ ký và chữ viết của bà. Trong giấy hẹn giao tiền ngày 06/7/2010, bà có viết hẹn trả bà Thái 350 triệu đồng tiền đặt cọc mua bán đất nhưng thực tế bà chỉ cầm tiền đặt cọc là 300 triệu đồng, còn 50 triệu đồng là tiền lãi do bà và bà Thái thỏa thuận.

Đối với yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2010 và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2010 của bà Thái, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà khẳng định bà không có quyền lợi gì trong thửa đất 216m² ở Đức Giang nên không có yêu cầu gì (BL 412, 542)

Bà Thái yêu cầu bà trả 350 triệu đồng, bà đồng ý trả cho bà Thái 300 triệu đồng vì thực tế bà chỉ cầm 300 triệu đồng tiền đặt cọc mua đất của bà Thái, còn số tiền 50 triệu đồng là sau này thỏa thuận lãi giữa các bên (BL 412).

Trước yêu cầu của ông Lê Văn Lương là hủy văn tự mua bán nhà năm 1995 giữa ông Lương và bà Thành thì quan điểm của bà là văn tự này được lập hợp pháp nên có giá trị pháp luật. Chữ ký và chữ viết tên trong văn tự bán nhà ngày 07/7/1995 đúng là của ông Lương vì khi đó, bà có chứng kiến và là người cùng ông Lương, bà Thành đến UBND thị trấn Đức Giang để làm thủ tục. Trong quá trình bà Thành sử dụng không có tranh chấp gì cho đến khi có chủ trương mở đường năm 2014. Từ năm 1995 đến 2014 thì bà Nguyễn Thị Thành là người quản lý, sử dụng thửa đất nói trên. Bà Thành đóng thuế quyền sử dụng đất đầy đủ. Sau này, bà Thành cũng là người được Nhà nước bồi thường khi lấy một phần đất để làm đường giao thông. Vì vậy, bà

đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

- **Ông Lương Văn Kim trình bày:** Từ tháng 2/2010, ông và vợ là bà Bùi Thị Thái có mua của bà Nguyễn Thị Tám một mảnh đất ở sân bay Gia Lâm nhưng không làm được giấy tờ nên bà Tám có gạt ngang sang cho vợ chồng ông mảnh đất ở tổ 9, phường Đức Giang, quận Long Biên, TP Hà Nội đứng tên bà Nguyễn Thị Thành. Vợ chồng bà Thành đã viết giấy bán cho vợ chồng ông và giao toàn bộ hồ sơ gốc cho vợ chồng ông. Thời xưa mảnh đất này rất bẩn, xấu đến nay đường mở, mảnh đất đẹp hơn xưa nhiều nên bà Thành và bà Tám có ý định trả dần tiền cho vợ chồng ông mà không trả lại đất. Ông đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của vợ chồng ông (BL 46).

- **Anh Lương Thanh Hùng và chị Nguyễn Thị Thủy trình bày:** năm 2010, bố mẹ anh chị là bà Bùi Thị Thái và ông Lương Văn Kim có mua của bà Nguyễn Thị Tám một miếng đất ở sân bay Gia Lâm với số tiền trả trước là 350 triệu đồng để cho anh chị ra ở riêng. Nhưng sau đó bà Tám không có đất để bàn giao cho bố mẹ chị. Sau nhiều lần đưa bố mẹ đi đòi đất không được, bà Tám cũng không có tiền trả lại nên bà Tám bảo chị gái là bà Nguyễn Thị Thành viết lại giấy bán khác cho bố mẹ anh chị, mảnh đất như bà Tám nói là mua chung với một số người khác để bán lại, trả cho gia đình anh chị mảnh đất tại Đức Giang, diện tích 216m². Bà Thành đã viết giấy bán mảnh đất ở Đức Giang cho bố mẹ anh chị nhưng anh chị không yêu cầu Tòa án giải quyết việc này, mọi việc sẽ do mẹ anh chị là bà Bùi Thị Thái tự giải quyết (BL 259).

- **Bà Bùi Thị Nga trình bày:** Năm 2002, bà và bà Trương Quỳnh Dao, ông Nguyễn Văn Quang, bà Nguyễn Thị Tám cùng mua chung mảnh đất 216m² tại khu chần xăng dầu (nay là tổ 9A, Đức Giang, Long Biên, Hà Nội) của vợ chồng ông Lương. Việc mua bán có lập thành văn bản với nội dung 04 người nói trên mua mảnh đất của vợ chồng ông Lương. Bà không giữ được giấy tờ này nên không cung cấp cho Tòa án. Giá tiền mua mảnh đất là bao nhiêu, bản thân bà góp bao nhiêu tiền bà cũng không nhớ vì thời gian đã lâu. Sau khi thỏa thuận về việc mua bán đất, bốn người đã trả hết tiền cho ông Lương và ông Lương đã bàn giao đất ngay. Khi đó hiện trạng thửa đất là ao trũng, có một nhà cấp 4 trên đất. Bà là người đứng ra quản lý, trông coi thửa đất từ năm 2002 đến nay. Việc tôn tạo thửa đất hết khoảng 100 triệu đồng nhưng bà không yêu cầu gì về số tiền 100 triệu đồng này. Bà cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết việc bà chung với bà Dao, ông Quang, bà Tám mua đất của ông Lương. Bà cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết việc gì khác (BL 161, 164, 191).

- **Bà Trương Quỳnh Dao (Giao) trình bày:** Năm 2002, bà và bà Bùi Thị Nga, ông Nguyễn Văn Quang, bà Nguyễn Thị Tám cùng mua chung mảnh đất 216m² tại khu chần xăng dầu (nay là tổ 9A, Đức Giang, Long Biên, Hà Nội) của vợ chồng ông Lương. Việc mua bán có lập thành văn bản với nội dung 04 người nói trên mua mảnh đất của vợ chồng ông Lương. Bà không giữ được giấy tờ này nên không cung cấp cho Tòa án. Giá tiền mua mảnh đất là bao nhiêu bà không nhớ vì thời gian đã lâu.

Bản thân bà có góp 50 triệu đồng để mua đất. Sau khi thỏa thuận về việc mua bán đất, bốn người đã trả hết tiền cho ông Lương và ông Lương đã bàn giao đất ngay. Khi đó hiện trạng thửa đất là ao trũng, có một nhà cấp 4 trên đất. Bà Ngà là người đứng ra quản lý, trông coi thửa đất từ năm 2002 đến nay. Việc tôn tạo thửa đất bà không có đóng góp gì. Nay, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết việc bà chung với bà Ngà, ông Quang, bà Tám mua đất của ông Lương. Bà cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết việc gì khác (BL 160, 165, 200).

- **Ông Nguyễn Văn Quang trình bày:** Năm 2002, ông và bà Bùi Thị Ngà, bà Trương Quỳnh Dao, bà Nguyễn Thị Tám chung mua của ông Lê Văn Lương một mảnh đất diện tích 216m² trên có một căn nhà cấp 4, diện tích 20m². Việc mua bán có giấy tờ viết tay nhưng ông không còn giấy tờ để cung cấp cho Tòa án. Nay, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết việc chung mua đất với bà Ngà, bà Dao, bà Tám. Ông cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết việc gì khác (BL 162, 164, 201).

- **Ông Nguyễn Toán Hùng trình bày:** Khoảng năm 2004, ông có mua của ông Nguyễn Văn Quang diện tích đất 54m² nằm trong thửa đất 216m² tại khu chôn tàu, tổ 2B phường Đức Giang, Long Biên, Hà Nội với giá 300 triệu đồng. Ông được biết đây là đất do bà Nguyễn Thị Thành đứng tên hộ bốn người mua đất là Bùi Thị Ngà, Trương Quỳnh Dao, Nguyễn Văn Quang, Nguyễn Thị Tám. Nay, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết việc ông mua 54m² đất của ông Quang trong vụ án này. Ông cũng không có yêu cầu gì khác (BL 254, 258).

- **Ông Vũ Phương Đông- Người đại diện theo ủy quyền UBND quận Long Biên trình bày:** Theo hồ sơ lưu trữ tại UBND phường Đức Giang và UBND quận Long Biên thể hiện:

Thửa đất số 6, tờ bản đồ số 307- 23 (bản đồ địa chính phường Đức Giang do vẽ năm 1993) có nguồn gốc của gia đình ông Lê Văn Lương sử dụng trên đất ao xâm canh của UBND phường Thượng Thanh sau năm 1993 (có xác nhận của UBND thị trấn Đức Giang). Ngày 02/7/1995 ông Lương chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thành (có xác nhận của UBND thị trấn Đức Giang) diện tích khai mua bán là 216m².

Năm 2010, thực hiện dự án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy hoạch các khu đất dọc đường tàu phường Đức Giang, quận Long Biên, TP Hà Nội, thửa đất nói trên nằm trong phạm vi giải phóng mặt bằng thực hiện dự án. Trong 106,2m² bị thu hồi thực hiện dự án có 90,7m² thuộc phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Lương (không nằm trong diện tích bà Bàn thuê của UBND phường Thượng Thanh) và 15,5m² gia đình sử dụng ra phần đất công sau năm 1995 do UBND phường quản lý (theo xác nhận ngày 25/10/2013 của UBND phường Đức Giang).

Trên cơ sở nguồn gốc đất như trên, cùng các hồ sơ, tài liệu kèm theo, căn cứ quy định tại Điều 50 Luật đất đai 2003, Điều 48 Nghị định 181/2014 NĐ- CP ngày 29/10/200, UBND quận Long Biên xác định thửa đất nói trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Thị Thành là đúng quy định. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết

vụ án theo quy định của pháp luật (BL 357, 358).

- Bà Vũ Thị Ninh, đại diện theo ủy quyền của UBND phường Đức Giang trình bày: Thửa đất số 6, tờ bản đồ 307- 23 tại tổ 9, phường Đức Giang. Theo hồ sơ phường lưu trữ, thửa đất có nguồn gốc là đất ao do UBND xã Thượng Thanh quản lý. Thửa đất được thể hiện trên bản đồ địa chính 1993, Ao, thửa số 6, tờ bản đồ 307- 23, diện tích 744m². Ông Lê Văn Lương tự sử dụng một phần diện tích đất trên, có xác nhận tại Phiếu thụ lý hồ sơ xin hợp pháp hóa sử dụng đất, căn nhà cấp 4, 20m² trên diện tích đất 216m², được UBND thị trấn Đức Giang xác nhận ngày 07/7/1995. Ông Lương chuyển toàn bộ diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị Thành, văn tự bán nhà có xác nhận của UBND thị trấn Đức Giang ngày 07/7/1995. Bà Nguyễn Thị Thành kê khai nộp thuế nhà đất hàng năm.

Năm 2014, UBND quận Long Biên đã thu hồi và phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ GPMB thực hiện dự án “Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy hoạch các khu đất dọc đường tàu phường Đức Giang” đối với 106,2m² /284m² đất do bà Nguyễn Thị Thành đang sử dụng (Trong đó có 90,7m² đất mua lại của ông Lê Văn Lương và 15,5m² đất lấn ao công do UBND phường quản lý). Trong quá trình thực hiện dự án, UBND phường và tổ công tác GPMB phường đã tổ chức niêm yết công khai các hồ sơ pháp lý của dự án, các phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định. UBND quận Long Biên đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB, Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên chi trả tiền bồi thường hỗ trợ theo quyết định phê duyệt. Hiện bà Nguyễn Thị Thành đang nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp với diện tích còn lại là 173,6m². Năm 2016, bà Nguyễn Thị Thành kê khai đăng ký đất đai, đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất trên. UBND phường Đức Giang đã ban hành thông báo số 234 ngày 30/5/2016 về việc tạm dừng hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do thửa đất có tranh chấp được TAND quận Long Biên đang thụ lý giải quyết. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật (BL 361).

- Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 01/6/2020 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội đã xử:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Thái, tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28/8/2010 giữa Bùi Thị Thái, bà Nguyễn Thị Thành, ông Chu Tiến Bằng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2010 ký kết giữa Bùi Thị Thái, ông Lương Văn Kim (chồng bà Thái), bà Nguyễn Thị Thành, ông Chu Tiến Bằng (chồng bà Thành).

2- Chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Thị Thái, buộc bà Nguyễn Thị Thành phải trả cho bà Bùi Thị Thái 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) theo giấy vay tiền ngày 03/8/2013.

3- Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Bùi Thị Thái, buộc bà Nguyễn Thị Tám phải trả cho bà Bùi Thị Thái số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) đã nhận để chuyển nhượng đất cho bà Thái nhưng không có đất để chuyển nhượng.

4- Không chấp nhận yêu cầu hủy văn tự bán nhà ngày 07/7/1995 có chứng thực của UBND thị trấn Đức Giang của ông Lê Văn Lương và bà Bùi Thị Liên.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo, thi hành án của các đương sự.

Không đồng ý với quyết định của bản án, các đương sự kháng cáo. Theo đơn kháng cáo của nguyên đơn là bà Bùi Thị Thái; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Lê Văn Lương và bà Bùi Thị Kim Liên (Bùi Thị Liên) đề ngày 08/6/2020; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị Nga đề ngày 08/6/2020; bà Trương Quỳnh Giao (Dao) đề ngày 20/7/2020: Kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 01/6/2020 của Tòa án nhân dân quận Long Biên.

Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm:

- Bà Bùi Thị Thái, bà Trương Quỳnh Giao (Dao): kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Long Biên.

- Ông Lê Văn Lương, bà Bùi Thị Kim Liên (Bùi Thị Liên): kháng cáo một phần bản án sơ thẩm liên quan đến phần nghĩa vụ của ông bà, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Long Biên. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông bà theo quy định của pháp luật.

- Bà Bùi Thị Nga: kháng cáo một phần bản án, đề nghị sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lương, bà Liên theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- + Bà Bùi Thị Nga không nhận sự ủy quyền của bà Bùi Thị Thái. Bà Nga xuất trình bản sao chứng thực “Văn Tự bán nhà” lập ngày 02/7/1995. Dưới mục người mua ký tên Nguyễn Thị Thành và Bùi Thị Nga được thị thực ngày 07/7/1995 của UBND thị trấn Đức Giang. Bản phô tô Biên lai thu thuế của UBND thị trấn Đức Giang, huyện Gia Lâm. Bà Nga thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa xem xét giải quyết, xác định diện tích đất 216m² mua của ông Lê Văn Lương là tài sản mua chung giữa bà Nga, bà Giao, ông Quang và bà Tám. Đề nghị công nhận quyền sử dụng đất cho bà theo quy định của pháp luật.

- + Bà Thái gửi đến bản Trình bày yêu cầu kháng cáo đề ngày 19/01/2021 và đề nghị: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28/8/2010 giữa bà Bùi Thị Thái với bà Nguyễn Thị Thành và ông Chu Tiến Bằng và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2010 ký kết giữa Bùi Thị Thái, ông Lương Văn Kim (chồng bà Thái), bà Nguyễn Thị Thành, ông Chu Tiến Bằng (chồng

bà Thành). Trong trường hợp Hội đồng xét xử hủy các Hợp đồng nêu trên thì yêu cầu bà Nguyễn Thị Thành và ông Chu Tiến Bằng, phải trả lại bà toàn bộ số tiền đã ghi nhận khi ký hợp đồng là 350.000.000 đồng và phạt số tiền tương đương 350.000.000 đồng đã nhận hoặc tính lãi theo lãi suất của Ngân hàng từ năm 2009 đến nay do lỗi của bị đơn.

Do sức khỏe không tốt, bà Thái xin xét xử vắng mặt vào ngày 20/01/2021 và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết yêu cầu kháng cáo của bà trên cơ sở pháp luật.

+ Đại diện theo ủy quyền của bà Liên giữ nguyên nội dung kháng cáo và bổ sung nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét về án phí vì Tòa án cấp sơ thẩm quyết định án phí có giá ngạch là không đúng. Nội dung của bản án sơ thẩm không phản ánh đúng chứng cứ trong hồ sơ và thực tế. Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa vì bà Ngà xuất trình tài liệu chứng cứ mới.

+ Bà Giao giữ nguyên nội dung kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, do Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập bà tham gia và trình bày quan điểm của mình. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Long Biên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

- *Xét kháng cáo của các đương sự:* Nguồn gốc nhà đất các đương sự đang tranh chấp là thửa số 6, tờ bản đồ 307-23, tổ 9 phường Đức Giang, là đất ao do UBND xã Thượng Thanh quản lý. Ông Lương tự ý sử dụng một phần diện tích thửa đất trên từ năm 1980, tại phiếu thụ lý hồ sơ hợp pháp hóa sử dụng đất có xác nhận của UBND thị trấn Đức Giang ngày 07/7/1995 thể hiện có căn nhà cấp 4, diện tích 20m² trên diện tích 216m² ông Lương đã chuyển nhượng cho bà Thành. Bà Thành kê khai nộp thuế đất hàng năm.

- *Xét văn tự bán nhà ngày 2/7/1995 giữa ông Lương và bà Thành thấy:*

+ Có xác nhận của UBND thị trấn Đức Giang ngày 07/7/1995

+ Trong văn tự bán nhà không thể hiện số tiền mua, xong có nội dung số tiền người mua đã trả đủ cho người bán; quyền sở hữu và quyền hưởng dụng đối với nhà đất này người mua được hưởng kể từ ngày ký. Thực tế theo xác minh tại UBND thị trấn Đức Giang, UBND quận Long Biên: bà Thành là người trực tiếp sử dụng xây dựng lại nhà thành 40m² đóng thuế đầy đủ với nhà nước từ 1995 phù hợp với nội dung của văn tự bán nhà này

+ Trong quá trình nhà nước thu hồi giải phóng mặt bằng bà Thành là người đứng ra kê khai để nhận hỗ trợ bồi thường, tái định cư không có ai khiếu nại

+ Theo kết luận giám định của Viện khoa học hình sự Bộ công an: chữ viết dưới mục “Người bán ký tên” trong văn tự bán nhà ngày 2/7/1995, chữ ký dưới mục

“Người khai ký tên” trong tờ khai về nhà đất xin chuyển dịch sở hữu ngày 2/7/1995 là do ông Lương viết.

Như vậy, có đủ cơ sở để kết luận ông Lương đã bán nhà đất nêu trên cho bà Thành

Đối với việc bà Liên vợ ông Lương cho rằng bà không biết việc ông Lương bán vì không có chữ ký trong văn tự bán và nhà đất này giao cho bà Bùi Thị Ngà quản lý, xét thấy: đây là tài sản chung của vợ chồng, trong văn tự không có chữ ký của bà Liên nhưng trong suốt thời gian dài từ 1995 đến khi tranh chấp, vợ chồng bà vẫn sống chung trên cùng địa bàn bị đơn, không quản lý nhà đất này (không có ý kiến gì khi bà Thành là người sử dụng quản lý kê khai nhà đất, không thực hiện nghĩa vụ đóng thuế với nhà nước, không kê khai khi nhà nước thu hồi đất để làm đường). Không có tài liệu thể hiện giao đất cho bà Ngà quản lý, bà Ngà cũng không có tài liệu gì chứng minh mình đã quản lý đối với đất này. Tại phiên tòa anh Huân đại diện cho bà Liên trình bày bà Liên chỉ làm ruộng kinh tế trong gia đình đều do ông Lương gánh vác. Căn cứ theo Án lệ 04/2016 cần xác định bà Liên đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất. Vì vậy, kháng cáo của ông Lương và bà Liên về việc hủy Văn tự bán nhà ngày 2/7/1995 không được chấp nhận.

- *Đối với yêu cầu hủy HĐCNQSD đất ngày 25/8/2010 và giấy viết tay ngày 28/8/2010* ký kết giữa ông Chu Tiến Bằng, bà Nguyễn Thị Thành và bà Bùi Thị Thái, ông Lương Văn Kim các bên đương sự đều thống nhất hủy và không yêu cầu giải quyết hậu quả vì không có việc chuyển tiền và bàn giao nhà đất trên thực tế, nên cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự về hủy hợp đồng và không giải quyết hậu quả là đúng pháp luật.

Tại phiên tòa bà Ngà xuất trình 1 bản sao mua bán nhà đất của ông Lương có chữ ký của bà bên người mua, nhưng không có bản gốc đối chiếu. Tại cấp sơ thẩm bà không có yêu cầu độc lập, các quan hệ pháp luật mà đương sự yêu cầu Tòa án giải quyết không liên quan đến bà Ngà. Nên kháng cáo của bà Ngà không được chấp nhận.

- *Bà Giao đề nghị hủy án sơ thẩm*: vì người trong quyết định đưa vụ án ra xét xử và trong bản án không phải là bà, bà không nhận được các văn bản TT của Tòa án nên không tham gia xét xử. Xét thấy: Ngày 21/7/2020 Tòa án sơ thẩm đã có QĐ số 07 “Sửa chữa bổ sung bản án về tên và địa chỉ của bà Giao.

Tài liệu có trong hồ vụ án thể hiện bà đã nhận được các biên bản công khai giao nhận chứng cứ, QĐ tạm ngừng phiên tòa, QĐ tạm đình chỉ giải quyết vụ án, QĐ hoãn phiên tòa, QĐ đưa vụ án ra xét xử, đều có tên và địa chỉ của bà như trong bản án sơ thẩm song bà không có ý kiến gì, vẫn nhận VBTT cho bản thân ngoài ra còn nhận thay cho các bà Thái, Quang, Kim, Hùng,... Việc bà không lên Tòa án là tự từ bỏ quyền lợi của mình. Mặt khác, bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án, các quan hệ PL mà đương sự yêu cầu Tòa án giải quyết không liên quan đến bà. Nên không có căn cứ để hủy án sơ thẩm, kháng cáo của bà Giao không được chấp nhận.

Bà Thái buộc bà Tám phải chịu tiền phạt cọc vì vi phạm hợp đồng: xét thấy 50m² đất bà Tám bán cho bà Thái cả hai cùng biết là đất không có giấy tờ phải với giá 600 triệu đồng, bà Thái mới giao 300 Triệu theo giấy biên nhận ngày 10/1/2009, khi nào làm được sổ đỏ thì sẽ giao nốt tiền và bàn giao đất. Đến nay chưa làm được sổ đỏ. Do đó, các bên chưa thể thực hiện tiếp hợp đồng. Lỗi để hợp đồng không thể thực hiện tiếp là do cả hai bên. Nay bà Thái đòi số tiền mua đất là có căn cứ, tuy nhiên bà còn đòi thêm số tiền phạt cọc do vi phạm HĐ là không được chấp nhận vì cả hai cùng có lỗi và vượt quá yêu cầu khởi kiện do cấp sơ thẩm bà không có yêu cầu này. Do đó kháng cáo của bà Thái không được chấp nhận.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử: Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ kiện, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Các đương sự nộp đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Long Biên theo đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện UBND phường Đức Giang, bà Thái có đơn đề nghị Hội đồng xét xử vắng mặt và những đương sự vắng mặt lần hai mặc dù đã được triệu tập hợp lệ. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1]. *Theo các tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện:* Khoảng tháng 01/2009, do có nhu cầu mua nhà ở cho các con ra ở riêng, bà Bùi Thị Thái đã hỏi mua của bà Nguyễn Thị Tám 50m² đất tại số 9, hẻm 200/15/67 Nguyễn Sơn, Bồ Đề, Long Biên, Hà Nội với giá 12 triệu đồng một mét vuông, tổng tiền là 600 triệu đồng. Việc mua bán có lập thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2009 và người chuyển nhượng là Nguyễn Thị Tám, người mua là Lương Thanh Hùng, Nguyễn Thị Thủy (là con trai và con dâu của bà Bùi Thị Thái, ông Lương Văn Kim), diện tích đất chuyển nhượng là 50m² (BL 117, 118, 375, 376, 377).

Ngày 10/01/2020 bà Nguyễn Thị Tám đã nhận tiền đặt cọc là 300 triệu đồng và có viết giấy biên nhận ngay sau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2009 (BL 118, 375). Sau đó, dù nhiều lần hứa hẹn nhưng do bà Tám không làm được sổ đỏ, không bàn giao được thửa đất tại số 9, hẻm 200/15/67 Nguyễn Sơn, Bồ Đề, Long Biên, Hà Nội cho bà Thái nên các bên đã thỏa thuận và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2010. Theo hợp đồng này, bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thành, ông Chu Tiến Bằng, bên nhận chuyển nhượng là bà

Bùi Thị Thái, ông Lương Văn Kim; diện tích đất chuyển nhượng là 50m², hợp đồng không ghi giá chuyển nhượng. Đồng thời ngày 28/8/2010 các bên lập thêm một giấy viết tay là “Giấy chuyển nhượng đất” có nội dung “*Tên tôi là Nguyễn Thị Thành số 3/198 Ngọc Lâm, Long Biên, Hà Nội. Tôi có mảnh đất diện DT là 216m² nằm tại khối II B, giáp đường tàu, nay là tổ 9, phường Đức Giang. Có ngôi nhà cấp 4 DT là 20m²/216m² đất. Nay tôi đồng ý chuyển nhượng cho chị Bùi Thị Thái và anh Lương Văn Kim ở nhà số 281 đường Ngọc Lâm, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, HN*”, mục đích lấy diện tích đất ở địa chỉ khối II B, giáp đường tàu, phường Đức Giang (nay là tổ 9, phường Đức Giang) thay thế cho diện tích đất tại phố Nguyễn Sơn, phường Bồ Đề, quận Long Biên, Hà Nội mà các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng trong hợp đồng ngày 07/01/2009.

Nay bà Bùi Thị Thái có yêu cầu hủy giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2010 vì lý do hợp đồng này là giả tạo, nhằm che đậy giao dịch mua bán chuyển nhượng của hợp đồng ngày 25/8/2010, giấy này chỉ là hình thức chứ không có sự giao nhận tiền và đất giữa hai bên. Đồng thời bà Thái cũng yêu cầu hủy cả hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/8/2010 vì thực chất hợp đồng này với giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2010 là cùng một giao dịch.

Xét thấy, giấy chuyển nhượng đất ngày 28/8/2010 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2010 cùng có đối tượng chuyển nhượng là diện tích đất tại địa chỉ khối II B, khu giáp đường tàu thuộc thửa đất số 6, thửa số 307- 23, tổ 9, phường Đức Giang, quận Long Biên, TP Hà Nội. Diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm các bên chuyển nhượng, giấy tờ chuyển nhượng cũng không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật. Hai hợp đồng này được xác lập vào thời kỳ đang thi hành Luật đất đai năm 2003, Bộ luật dân sự 2005. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm a, tiểu mục 2.3, Mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 hủy cả hai hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là đúng quy định của pháp luật. Mặt khác, phía bị đơn cũng đồng ý hủy cả hai hợp đồng này theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên là phù hợp.

Về giải quyết hậu quả pháp lý của yêu cầu hủy hợp đồng: Xét thấy, mặc dù các bên có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thực tế diện tích đất chưa được bàn giao cho bên mua (là bà Thái, ông Kim), bên bán (là bà Thành, ông Bằng) cũng chưa trực tiếp nhận tiền chuyển nhượng từ bên mua nên không phát sinh nghĩa vụ hoàn trả giữa các bên tham gia ký kết hợp đồng. Mặt khác, các bên đương sự cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc yêu cầu hủy hợp đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là phù hợp quy định của pháp luật.

Xét việc bà Bùi Thị Thái yêu cầu bà Nguyễn Thị Thành hoàn trả số tiền vay 20 triệu đồng theo giấy vay nhận tiền ngày 03/5/2013: Bà Thành thừa nhận có vay của bà Thái số tiền này và đồng ý trả lại cho bà Thái 20 triệu đồng (BL 415). Vì vậy, cần ghi nhận sự tự nguyện của bà Thành.

Do bà Thái không yêu cầu giải quyết về tiền lãi của số tiền trên nên cấp sơ thẩm không xem xét là đúng quy định của pháp luật.

Xét việc bà Bùi Thị Thái yêu cầu bà Nguyễn Thị Tám trả lại số tiền 350 triệu đồng đã nhận chuyển nhượng đất nhưng không giao được đất cho bà. Thấy rằng bà Nguyễn Thị Tám chỉ thừa nhận số tiền cọc 300 triệu đồng, còn 50 triệu đồng là do sau này các bên thỏa thuận bà Tám phải trả lãi chứ thực tế bà không nhận cọc 50 triệu đồng này. Tại mặt sau của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/01/2009, bà Tám có viết giấy biên nhận thể hiện nội dung “*nhận 300 triệu đồng chẵn*” vào ngày 10/01/2009 (BL 375), ngay sau khi ký hợp đồng 03 ngày. Còn giấy hẹn giao tiền ngày 06/7/2010, tức là phải sau gần 06 tháng sau mới được bà Tám viết, có thể hiện nội dung “*có hẹn trả chị Thái tiền đặt cọc mua đất là 350 triệu đồng*”. Có thể thấy rằng, bà Tám chỉ nhận cọc 300 triệu đồng và hẹn trả 350 triệu đồng (bao gồm 50 triệu đồng tiền lãi) là phù hợp với lời khai của bà Tám và các chứng cứ khác. Mặt khác, lời khai của bà Thái cũng không thống nhất về số tiền này, khi thì bà Thái khai đưa cho bà Tám 300 triệu đồng (BL 118), khi thì lại khai đưa 350 triệu đồng (BL 43). Tại bản tự khai ngày 22/5/2020, bà Thái khai số tiền 350 triệu đồng bao gồm tiền đặt cọc là 300 triệu đồng, bà Thành vay là 20 triệu đồng, 30 triệu đồng là do bà Tám lấy đi để làm giấy tờ nhà đất. Do đó, có căn cứ thấy rằng bà Tám chỉ nhận đặt cọc 300 triệu đồng chứ không phải 350 triệu đồng nên cần ghi nhận việc bà Tám tự nguyện trả lại bà Thái 300 triệu đồng này.

[2.2]. *Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Thái gửi bản Trình bày yêu cầu kháng cáo đề ngày 19/01/2021 và đề nghị: “Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28/8/2010 giữa bà Bùi Thị Thái với bà Nguyễn Thị Thành và ông Chu Tiến Bằng và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2010 ký kết giữa Bùi Thị Thái, ông Lương Văn Kim (chồng bà Thái), bà Nguyễn Thị Thành, ông Chu Tiến Bằng (chồng bà Thành). Trong trường hợp Hội đồng xét xử hủy các Hợp đồng nêu trên thì yêu cầu bà Nguyễn Thị Thành và ông Chu Tiến Bằng, phải trả lại bà toàn bộ số tiền đã ghi nhận khi ký hợp đồng là 350.000.000 đồng và phạt số tiền tương đương 350.000.000 đồng đã nhận hoặc tính lãi theo lãi suất của Ngân hàng từ năm 2009 đến nay do lỗi của bị đơn*”. Xét thấy, tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, lại yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì lý do giả tạo. Tòa án cấp sơ thẩm đã hủy các giao dịch này là có căn cứ. Bà Thái không yêu cầu phạt số tiền tương đương 350.000.000 đồng đã nhận hoặc tính lãi theo lãi suất của Ngân hàng từ năm 2009 đến nay do lỗi của bị đơn. Đây là yêu cầu mới và yêu cầu này bà không yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm xem

xét, giải quyết nên Tòa án cấp phúc thẩm không có căn cứ để giải quyết theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[2.3].*Yêu cầu độc lập của ông Lê Văn Lương và bà Bùi Thị Liên về việc hủy văn tự bán nhà ngày 07/7/1995, xét thấy:*

Thứ nhất: Về nguồn gốc, thửa đất số 6, tờ bản đồ 307- 23, bản đồ địa chính phường Đức Giang đo vẽ năm 1993 là đất ao do UBND phường Thượng Thanh quản lý, ông Lương sử dụng sau năm 1993, từ năm 1995- 2010 do bà Nguyễn Thị Thành quản lý, sử dụng (BL 120- 122, 271, 352).

Như vậy, ông Lương là người quản lý, sử dụng thửa đất hợp pháp trước khi ký văn tự bán chuyển nhượng nhà đất cho bà Thành.

Thứ hai: Văn tự bán nhà ngày 07/7/1995 giữa ông Lương và bà Thành đã được chứng thực bởi UBND thị trấn Đức Giang. Theo hồ sơ lưu trữ, tháng 4/1993, xã Thượng Thanh và thị trấn Đức Giang đã xác định địa giới hành chính. Toàn bộ thửa đất trên nằm trong địa giới hành chính của thị trấn Đức Giang, huyện Gia Lâm từ tháng 4/1993. Do đó, UBND thị trấn Đức Giang chứng thực là đúng thẩm quyền, như vậy việc mua bán, chuyển nhượng giữa các bên là có thật, đã cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận.

Thứ ba: Theo kết luận giám định của Viện khoa học hình sự- Bộ Công an, “*Chữ ký và các chữ Lê Văn Lương dưới mục “Người khai ký tên” trên mẫu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ ký, chữ viết của ông Lê Văn Lương trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M6 do cùng một người viết ra*” (BL 394). Như vậy, đủ cơ sở để khẳng định ông Lương đã chuyển nhượng thửa đất cho người khác theo văn tự bán nhà này. Quá trình xác minh, các tài liệu trong hồ sơ thể hiện bà Nguyễn Thị Thành là người quản lý, sử dụng thửa đất từ năm 1995- 2010 (BL 120- 122, 271, 352); bà Thành cũng là người nộp thuế nhà đất này từ năm 1995- 2003 (BL 269); Việc bà Thành nộp thuế nhà đất từ năm 1995, phù hợp với thời điểm chuyển nhượng của văn tự bán nhà. Ông Lương phải chuyển giao nhà đất cho bà Thành thì bà Thành mới tiếp quản được để quản lý, sử dụng và nộp thuế nhà đất.

Năm 2014, UBND quận Long Biên thực hiện dự án dọc đường tàu phường Đức Giang đã thu hồi một phần thửa đất trên có diện tích 106,2m², đối tượng được bồi thường là bà Nguyễn Thị Thành (BL 275). Ông Lương khai ông không chuyển nhượng thửa đất cho bà Thành, vậy tại sao ông không có ý kiến gì về việc bà Thành quản lý, sử dụng đất suốt từ năm 1995? Khi tiến hành thu hồi đất và bồi thường cho bà Nguyễn Thị Thành, cơ quan có thẩm quyền đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, đã niêm yết công khai các thủ tục, vậy tại sao ông Lương cũng không có ý kiến gì? Nhà đất là tài sản có giá trị lớn, ông Lương không thể không biết các sự kiện liên quan đến thửa đất. Với những căn cứ nêu trên, đủ cơ sở để kết luận ông Lương đã đồng ý chuyển nhượng thửa đất cho bà Nguyễn Thị Thành, theo văn tự bán nhà ngày 07/7/1995.

Đối với việc bà Bùi Thị Liên (vợ ông Lương) khai rằng: vợ chồng bà không biết, không giao dịch gì với bà Nguyễn Thị Thành. Bà Liên cũng không được chồng là ông Lê Văn Lương thông báo cho biết có việc giao dịch mua bán/chuyển nhượng nhà đất nêu trên với bà Thành. Bà Liên không đồng ý với bất kỳ giao dịch nào (nếu có) mà không có sự đồng ý của bà và các thành viên khác trong gia đình, vì đây là tài sản chung của cả gia đình. Hội đồng xét xử nhận thấy: Kết luận giám định chữ ký, chữ viết đối với văn tự bán nhà ngày 07/7/1995 đã chỉ ra rằng người bán nhà đất là ông Lê Văn Lương. Bà Liên cũng cho rằng, giả sử ông Lương có bán nhà đất đi chẳng nữa thì cũng không có sự đồng ý của bà trong khi nhà đất là tài sản chung của vợ chồng. Như vậy, theo bà Liên thì bà cũng có quyền quản lý, sử dụng hợp pháp đối với thửa đất. Vậy thì, tại sao bà không có ý kiến gì khi bà Thành quản lý sử dụng trong suốt bao nhiêu năm? Khi nhà nước bồi thường liên quan đến thửa đất, tại sao bà không có ý kiến gì, bởi vì điều đó cũng ảnh hưởng đến quyền lợi của bà? Bà Liên buộc phải biết các quyền lợi, nghĩa vụ phát sinh từ thửa đất khi bà quản lý, sử dụng, vậy thì tại sao theo biên lai nộp thuế nhà đất, bà Thành lại là người nộp thuế từ năm 1995 mà không phải là vợ chồng bà? Bà Thành nhận nhà đất và quản lý, sử dụng công khai nhà đất đó trong cả một thời gian dài, bà Liên không thể nói là không biết và bà cũng đã không có ý kiến phản đối gì. Căn cứ Án lệ số 04/2016/AL thì phải xác định bà Liên đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất của ông Lương.

Từ những nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của đương sự.

[2.4]. *Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* là bà Trương Quỳnh Dao (Giao), bà Bùi Thị Ngà, ông Nguyễn Văn Quang, ông Nguyễn Toán Hùng khai mua chung diện tích 216m² này với bà Nguyễn Thị Tám nhưng bà Tám không thừa nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Bùi Thị Ngà xuất trình bản sao chứng thực “Văn Tự bán nhà” lập ngày 02/7/1995. Dưới mục người mua ký tên Nguyễn Thị Thành và Bùi Thị Ngà được thị thực ngày 07/7/1995 của UBND thị trấn Đức Giang. Bản phô tô Biên lai thu thuế của UBND thị trấn Đức Giang, huyện Gia Lâm. Bà Ngà thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa xem xét giải quyết, xác định diện tích đất 216m² mua của ông Lê Văn Lương là tài sản mua chung giữa bà Ngà, bà Giao, ông Quang và bà Tám. Đề nghị công nhận quyền sử dụng đất cho bà theo quy định của pháp luật. Ông Huấn đề nghị tạm ngừng phiên tòa vì bà Ngà xuất trình chứng cứ mới. Xét thấy, tại Tòa án cấp sơ thẩm các ông bà Dao, Ngà, Quang, Hùng, Tám và bà Thành không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp việc mua chung nhà đất giữa các đương sự cùng trong vụ án này, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là đúng quy định của pháp luật. Đối với tài liệu mà bà Ngà xuất trình để chứng minh có việc mua chung tài sản nhà đất giữa các đương sự vì dưới mục “người mua ký” của văn tự bán nhà có tên bà

Bùi Thị Ngà, bà Nguyễn Thị Thành ký thì không có ý nghĩa chứng minh trong vụ án này. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Ngà và yêu cầu tạm ngừng phiên tòa của đương sự.

Nếu các đương sự có yêu cầu giải quyết về tranh chấp quyền sử dụng đất, sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Toán Hùng có lời khai mua của ông Nguyễn Văn Quang 54m² đất nằm trong diện tích 216m² đang có tranh chấp trong vụ án. Tuy nhiên, việc mua bán chuyển nhượng giữa ông và ông Quang, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Ông Quang cũng không có yêu cầu gì về việc này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp pháp luật.

[2.5]. Bà Dao (Giao) kháng cáo cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm đã không triệu tập bà Giao tham gia và trình bày quan điểm bảo vệ cho quyền lợi của bà. Xét thấy, tài liệu có trong hồ vụ án thể hiện bà đã nhận được các biên bản công khai giao nhận chứng cứ, Quyết định tạm ngừng phiên tòa, Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án, Quyết định hoãn phiên tòa, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, đều có tên và địa chỉ của bà như trong bản án sơ thẩm song bà không có ý kiến gì, vẫn nhận các văn bản tố tụng cho bản thân ngoài ra còn nhận thay cho các bà Thái, Quang, Kim, Hùng.... Việc bà không đến Tòa án là tự từ bỏ quyền lợi của mình. Mặt khác, bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án, các quan hệ pháp luật mà đương sự yêu cầu Tòa án giải quyết không liên quan đến bà. Nên không có căn cứ để hủy án sơ thẩm như yêu cầu của bà.

Về án phí sơ thẩm: Do bà Thái, bà Thành đã trên 60 tuổi nên được miễn án phí theo quy định của Luật người cao tuổi. Bà Tám phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Đối với yêu cầu hủy văn tự bán nhà của ông Lương và bà Liên không được Hội đồng xét chấp nhận nên ông Lương, bà Liên phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu này. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Lương và bà Liên phải chịu án phí có giá ngạch về yêu cầu không được chấp nhận này là chưa chính xác. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa về án phí.

Từ những căn cứ trên không chấp nhận kháng cáo của các đương sự.

Phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, Điều 271, Điều 273, Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 124 Bộ luật dân sự 2015; Điều 697, Điều 698 Bộ luật dân sự 2005; khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003 (được sửa đổi, bổ sung năm 2009); Án lệ số 04/2016/AL

ngày 06/4/2016 của HĐTP TAND TC; Luật người cao tuổi; Điểm a, tiểu mục 2.3, Mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DS - ST ngày 01/6/2020 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, cụ thể như sau:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Thái, tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28/8/2010 giữa Bùi Thị Thái, bà Nguyễn Thị Thành, ông Chu Tiến Bằng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2010 ký kết giữa Bùi Thị Thái, ông Lương Văn Kim (chồng bà Thái), bà Nguyễn Thị Thành, ông Chu Tiến Bằng (chồng bà Thành).

2- Chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Thị Thái, buộc bà Nguyễn Thị Thành phải trả cho bà Bùi Thị Thái 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) theo giấy vay tiền ngày 03/8/2013.

3- Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Bùi Thị Thái, buộc bà Nguyễn Thị Tám phải trả cho bà Bùi Thị Thái số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) đã nhận để chuyển nhượng đất cho bà Thái nhưng không có đất để chuyển nhượng.

4- Không chấp nhận yêu cầu hủy văn tự bán nhà ngày 07/7/1995 có chứng thực của UBND thị trấn Đức Giang của ông Lê Văn Lương và bà Bùi Thị Liên.

5- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Bùi Thị Thái được miễn toàn bộ án phí. Hoàn trả bà Thái số tiền 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 08358 ngày 09/5/2016; số tiền 8.750.000đ (Tám triệu, bảy trăm, năm mươi ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001822 ngày 26/6/2019 và số tiền 1.000.000đ (Một triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001823 ngày 26/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên.

Bà Nguyễn Thị Thành được miễn nộp án phí.

Bà Nguyễn Thị Tám phải nộp 15.000.000 đ (Mười lăm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Văn Lương và bà Bùi Thị Liên mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005495 ngày 06/6/2017 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005496 ngày 06/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên.

6- Án phí dân sự phúc thẩm: bà Bùi Thị Thái, bà Bùi Thị Liên (Bùi Thị Kim Liên), ông Lê Văn Lương, bà Bùi Thị Ngà, bà Trương Quỳnh Dao (Dao) không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án

phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016390; 0016391; 0016392; 0016393 ngày 01/7/2020 và Biên lai số 0016460 ngày 22/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được 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 quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận Long Biên;
- Chi cục THADS quận Long Biên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Mai Tiến Dũng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ