

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 170/2017/DS-PT

Ngày: 26/9/2017

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 Lại Vĩnh Trung

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Hà

Ông Phan Quyết Thắng

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Phương Minh, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Ông Đỗ Đức Sơn, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 106/2017/TLPT-DS ngày 28 tháng 7 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 22/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 162/2017/QĐ-PT ngày 01 tháng 9 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1960;

Địa chỉ: thôn Yên Nhân, xã Tiền Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Huyền - Luật sư thuộc Công ty luật Phạm Vũ, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Ông Kiều Duy T, sinh năm 1952;

Địa chỉ: thôn Văn Lôi, xã Tam Đồng, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Hoàng Thị N, sinh năm 1952;
- Anh Kiều Văn Th, sinh năm 1972;
- Anh Kiều Duy Th, sinh năm 1978;
- Chị Nguyễn Thị S, sinh năm 1973;
- Chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1982;

Cùng địa chỉ: thôn Văn Lôi, xã Tam Đồng, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

Bà N, anh Th, anh Th, chị S, chị H ủy quyền cho ông Kiều Duy T (theo văn bản ủy quyền ngày 10/9/2017).

4. Người kháng cáo: Bà Trần Thị H là nguyên đơn, ông Kiều Duy T là bị đơn.

Tại phiên tòa: có mặt bà H, ông T, luật sư Huyền.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/6/2015 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà Trần Thị H trình bày:

Bà và ông Kiều Duy T có quan hệ quen biết từ năm 2001. Ngày 24/02/2005 ông T đã viết giấy xác nhận tiền bán đất ao, theo đó ông T chuyển nhượng cho bà 100m² đất ao là một phần của thửa đất số 487, tờ bản đồ số 02 ở khu Cống Vân, thôn Văn Lôi, xã Tam Đồng, huyện Mê Linh, Vĩnh Phúc (nay là huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội) với giá 45.000.000 đồng. Bên chuyển nhượng có đầy đủ chữ ký của các thành viên gia đình ông T gồm: ông T, bà N (vợ ông T), anh Th và anh Th (con trai ông T), chị H và chị S (con dâu ông T). Khi chuyển nhượng, thửa đất ao của ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên không xác định vị trí, hình thể của phần đất nhận chuyển nhượng trong thửa đất ao.

Năm 2010, bà và ông T thỏa thuận miệng về việc ông T chuộc lại diện tích ao đã chuyển nhượng cho bà với giá 300.000.000 đồng. Ngày 04/4/2010, tại nhà bà H, ông T đưa cho bà ký vào hai tờ giấy viết sẵn và nói là giấy bán lại ao, bảo bà ghi đã nhận đủ 60.000.000 đồng để ông T có căn cứ nói chuyện với vợ con. Bà tin tưởng nên đã ký và ghi nhận đủ 60.000.000 đồng vào hai giấy ông T viết sẵn. Thực tế, bà chưa nhận 60.000.000 đồng và không nhất trí với giá chuộc đất là 60.000.000 đồng nên bà vẫn giữ giấy chuyển nhượng đất do ông T viết. Bà đã nhiều lần yêu cầu ông T trả bà số tiền chuộc đất ao là 300.000.000 đồng như đã thỏa thuận nhưng ông T không trả mà nói rằng giá chuộc đất là 60.000.000 đồng và bà đã nhận đủ.

Nay căn cứ vào văn bản “Giấy xác nhận tiền bán đất ao” ngày 24/02/2005, bà yêu cầu Tòa án buộc ông Kiều Duy T phải trả cho bà 100m² đất ao về phía đông bắc của thửa đất, rộng 4m giáp mặt đường bê tông, dài 25m là một phần diện tích của thửa đất số 487, tờ bản đồ số 02 (đo đạc năm 1993) tại khu ao Cổng Vân, thôn Văn Lôi, xã Tam Đồng, huyện Mê Linh, Hà Nội. Nếu ông T không trả 100m² đất ao thì ông T phải trả cho bà số tiền 300.000.000 đồng là tiền bà chuyển nhượng 100m² đất ao cho ông T.

- Bị đơn là ông Kiều Duy T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị N, anh Kiều Văn Th, anh Kiều Duy Th, chị Nguyễn Thị Thu H, chị Nguyễn Thị S ủy quyền cho ông T thống nhất trình bày:

Ngày 10/8/1993, hộ gia đình ông Kiều Duy T được Ủy ban nhân dân xã Tam Đồng giao cho sử dụng 654m² đất ao, thửa đất số 487, tờ bản đồ số 02 tại khu Cổng Vân, thôn Văn Lôi, xã Tam Đồng, huyện Mê Linh, Hà Nội để làm nhà ở. Do cần tiền chữa bệnh, ngày 21/4/2004 tại nhà bà H, ông T thỏa thuận miệng chuyển nhượng cho bà H 100m² đất ao là một phần của thửa đất ao nói trên với giá 45.000.000 đồng và nhận đủ số tiền chuyển nhượng. Khi chuyển nhượng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên không xác định vị trí, hình thể của phần đất chuyển nhượng trong thửa đất. Do bà H nhiều lần giục ông T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà trong khi gia đình ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 24/02/2005, ông T viết văn bản “Giấy xác nhận tiền bán đất ao” để bà H yên tâm. Giấy này được viết tại nhà bà H, chỉ có mặt bà H và ông T, ông T tự mình ký thay vợ, con và đưa cho bà H quản lý. Văn bản “giấy xác nhận tiền bán đất ao” mà bà H xuất trình cho Tòa án là giấy ông T viết và ký thay vợ, con, bà Vũ Thị M là ai và ký vào giấy lúc nào ông T không biết.

Năm 2010, ông T rủ bà H cùng lấp đất ao (ao sâu 4m) để sử dụng nhưng bà H nói không có nhu cầu sử dụng và muốn trả lại ông T 100m² đất ao và đề nghị ông T trả bà 60.000.000 đồng tiền nhận lại đất. Sáng ngày 04/4/2010, tại nhà bà H, ông T đã viết 02 giấy gồm: “Giấy trả lại đất ao ông Kiều Duy T” và “Biên bản trả lại đất ao và nhận tiền nhượng lại” (viết 04 bản, ông T giữ 02 bản, bà H giữ 02 bản). Ông đã trả đủ số tiền 60.000.000 đồng cho bà H như thỏa thuận. Sau khi nhận tiền, bà H ký nhận đủ 60.000.000 đồng vào 02 giấy nêu trên, ông T yêu cầu bà H trả lại cho ông “Giấy xác nhận tiền bán đất ao” ngày 24/02/2005 nhưng bà H nói đã làm mất giấy. Như vậy, giữa ông và bà H không còn vướng mắc gì về việc chuyển nhượng đất ao với nhau, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà H.

- Người làm chứng là ông Nguyễn Duy Tr trình bày: khoảng năm 2012, ông có nghe ông T nói ông T nợ tiền bà H, còn nợ bao nhiêu, nợ thế nào ông không biết. Việc ông T và bà H chuyển nhượng đất cho nhau như thế nào ông không biết.

- Người làm chứng là chị Nguyễn Thị Th và anh Nguyễn Chí C (con bà H) trình bày: Chị Th, anh C không chứng kiến việc chuyển nhượng đất giữa bà H với ông T cũng như việc chuộc lại đất giữa hai người mà chỉ nghe bà H nói nhận chuyển nhượng 100m² đất ao của ông T với giá 45.000.000 đồng và cho ông T chuộc lại với giá 300.000.000 đồng nhưng đến nay chưa nhận được tiền.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 22/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/02/2005 giữa ông Kiều Duy T với bà Trần Thị H vô hiệu.

2. Xác nhận ông Kiều Duy T đã quản lý, sử dụng 100m² đất ao là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/02/2005. Ngày 04/4/2010, ông Kiều Duy T đã trả cho bà Trần Thị H số tiền 60.000.000 đồng.

3. Ông Kiều Duy T phải thanh toán cho bà Trần Thị H số tiền 20.000.000 đồng là tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

Bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 29/6/2017 ông Kiều Duy T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H vì việc chuyển nhượng 100m² đất ao thì ông đã thanh toán sòng phẳng với bà H, không còn nợ nần gì.

Ngày 03/7/2017 bà Trần Thị H kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử buộc ông T phải trả cho bà 100m² đất mà bà đã mua (chiều rộng 4m, chiều sâu 25m bầu mặt đường bê tông nhìn xuống đồng ruộng).

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại giá đất mà cấp sơ thẩm định giá quá thấp, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của bà; việc mua bán giữa bà và ông T là có thật và đã xong nên gia đình ông T phải trả 100m² đất mà bà đã mua.

- Ông T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: ông T khi viết giấy bán đất ngày 24/02/2005 đã có sự lừa dối trong giao dịch. Đề nghị cấp

phúc thẩm xem xét việc Tòa án cấp sơ thẩm định giá đất 1.000.000đồng/m² là không đúng với giá thực tế thị trường và về 02 giấy trả lại đất ao là do ông T viết, không có người làm chứng, không phù hợp với giá đất thị trường. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, buộc ông T trả cho bà H 100m² đất và hoàn thành thủ tục mua bán theo quy định của pháp luật.

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

Về tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm, việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh luận tại phiên tòa có cơ sở kết luận do giao dịch chuyển nhượng đất ngày 24/02/2005 là vô hiệu; ngày 04/4/2010 các bên đã thỏa thuận trả lại tiền, đất cho nhau là đã khắc phục hậu quả của giao dịch vô hiệu; nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

1. Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của các đương sự làm trong hạn luật định, có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

2. Về nội dung:

- Xét kháng cáo của bà Trần Thị H yêu cầu bị đơn là ông Kiều Duy T phải trả cho bà 100m² đất mà bà đã mua cũng như các yêu cầu kháng cáo bổ sung, thấy rằng:

Diện tích 100m² đất ao đang tranh chấp là một phần của diện tích đất 654m² tại thửa số 487, tờ bản đồ số 02 (đo đạc năm 1993) tại khu Cổng Vân, thôn Văn Lôi, xã Tam Đồng, huyện Mê Linh, Hà Nội được Ủy ban nhân dân xã Tam Đồng giao cho chủ sử dụng là ông Kiều Duy T ngày 10/8/1993.

Căn cứ vào văn bản “Giấy xác nhận tiền bán đất ao” được lập ngày 24/02/2005, có nội dung: ông T có chuyển nhượng cho bà H 100m² đất ao với giá 45.000.000 đồng (ao tại khu ao Cổng Vân, thôn Văn Lôi, xã Tam Đồng, huyện Mê

Linh). Tại thời điểm chuyển nhượng, diện tích đất ao này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chủ sử dụng là ai; diện tích ao chuyển nhượng không được các bên xác định vị trí, hình thể, tứ cận...; văn bản không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền; cũng không có chữ ký của bà H trong văn bản. Như vậy, giao dịch dân sự này đã vi phạm cả về nội dung và hình thức theo quy định của pháp luật do đó nó vô hiệu ngay tại thời điểm giao kết, xác lập.

Đến ngày 04/4/2010 giữa bà H và ông T đã lập hai văn bản gồm: “Giấy trả lại đất ao ông Kiều Duy T” và “Biên bản trả lại đất ao và nhận tiền nhượng lại” đều có nội dung: bà H trả lại ông T 100m² đất ao đã mua và ông T trả lại bà H 60.000.000 đồng. Bà H viết dòng chữ “Đã nhận đủ 60.000.000đ” và ký tên. Căn cứ vào 02 tài liệu nêu trên cũng như lời khai của bà H thì bà H thừa nhận bà có ký vào 02 văn bản trên, tuy nhiên thực tế bà chưa nhận được tiền, nhưng bà H cũng không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh việc bà chưa nhận được số tiền 60.000.000 đồng từ ông T.

Như vậy, bằng việc bà H trả lại ông T 100m² đất ao trong giao dịch dân sự vô hiệu được xác lập năm 2005 và ông T trả lại bà H 60.000.000 đồng như văn bản ngày 04/4/2010 đã ghi thì phải xác định giữa bà H và ông T đã khắc phục xong hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu từ thời điểm ngày 04/4/2010.

Đến ngày 08/6/2015 bà H làm đơn khởi kiện ông T ra Tòa án nhân dân huyện Mê Linh yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 24/02/2005 vô hiệu và buộc ông T trả cho bà 300 triệu đồng hoặc 100m² đất thổ cư là không có căn cứ. *(Cũng cần lưu ý rằng: Trước khi bà H khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án, thì bà H đã có nhiều đơn tố cáo ông Kiều Duy T gửi các cơ quan chức năng. Ngày 13/01/2014 Công an huyện Mê Linh đã có thông báo giải quyết đơn nêu rõ việc tố cáo của bà H đối với ông T là không có căn cứ; ngày 20/02/2014 Viện kiểm sát nhân dân huyện Mê Linh có phiếu chỉ dẫn hướng dẫn bà H khởi kiện tại Tòa án nhân dân).* Đáng lẽ, Tòa án cấp sơ thẩm phải tuyên: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H và tính án phí theo yêu cầu khởi kiện mới đúng. Nhưng Tòa án nhân dân huyện Mê Linh xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/02/2005 giữa ông Kiều Duy T với bà Trần Thị H vô hiệu và giải quyết hậu quả buộc ông T phải thanh toán cho bà H 20.000.000 đồng là tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là không đúng pháp luật và không phù hợp với diễn biến của sự việc cũng như quan hệ giữa các bên đương sự vì bà H chưa nhận đất, không phải chi phí gì để tôn tạo, nâng cao giá trị sử dụng đất.

Do đó, kháng cáo của bà Trần Thị H không được chấp nhận, cần sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

- Xét kháng cáo của ông Kiều Duy T đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H, thấy rằng: như đã phân tích trên, tại thời điểm ngày 04/4/2010 ông T đã trả cho bà H 60.000.000 đồng và tiếp tục sử dụng diện tích đất ao 100m² được ghi trong giấy chuyển nhượng ngày 24/02/2005. Điều này chứng tỏ hai bên tham gia giao dịch đã khắc phục toàn bộ hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Bà H khởi kiện yêu cầu ông T hoặc phải trả cho bà 100m² đất hoặc 300 triệu đồng nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh là không có căn cứ chấp nhận. Do vậy, yêu cầu kháng cáo của ông T được chấp nhận.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không phù hợp với pháp luật, nên không được chấp nhận.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa phù hợp với pháp luật nên được chấp nhận.

Về án phí: Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm. Do Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy giao dịch giữa bà H và ông T là vô hiệu nhưng đã được các bên giải quyết xong từ năm 2010, các bên đã khắc phục xong hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, không phải giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu nên nguyên đơn chỉ phải chịu án phí như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch.

Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên bà H, ông T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: các điều 122, 127, 137, 410, 689 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Sửa bản án sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 22/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội và quyết định như sau:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H về việc yêu cầu ông Kiều Duy T phải trả cho bà 100m² đất ao về phía đông bắc của thửa đất, rộng 4m giáp mặt đường bê tông, dài 25m là một phần diện tích của thửa đất số 487, tờ bản

đồ số 02 (đo đạc năm 1993) tại khu ao Công Vân, thôn Văn Lôi, xã Tam Đồng, huyện Mê Linh, Hà Nội theo “Giấy xác nhận tiền bán đất ao” được lập ngày 24/02/2005 hoặc phải trả cho bà số tiền 300.000.000 đồng.

2. Về án phí: Bà Trần Thị H và ông Kiều Duy T không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại cho bà H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 0004575 ngày 03/7/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mê Linh; hoàn lại cho ông T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 0004574 ngày 29/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mê Linh.

Ông Kiều Duy T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà Trần Thị H phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 9.000.000 đồng tạm ứng án phí bà H đã nộp theo biên lai số 0004180 ngày 29/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mê Linh; hoàn lại cho bà H 8.800.000 đồng tiền án phí đã nộp theo biên lai số 0004180 ngày 29/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mê Linh.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 26/9/2017.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội;
- Tòa án nhân dân huyện Mê Linh;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mê Linh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lại Vĩnh Trung