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: 63/DS-PT
Ngày: 04/3/2020

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

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: Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Thu Thiện

Bà Hoàng Thị Thu Lan

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa:

Bà Nguyễn Lưu Ly - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội tham gia phiên tòa:

Bà Hoàng Vĩnh Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 270/2019/TLPT-DS ngày 21/8/2019 về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp quyền sử dụng đất do bản án sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 60/2020/QĐ-PT ngày 11 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức Khá, Sinh năm 1964.

Nơi cư trú: Thôn Phú Hòa, xã Bình Phú, huyện Thạch Thất, Hà Nội (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Đức Khá:

Các Luật sư: Đỗ Hữu Đĩnh và Nguyễn Thanh Tú thuộc Công ty Luật TNHH Việt Kim - Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội (đều có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Đức Yên, sinh năm 1970 và bà Lê Thị Chung, sinh năm 1971; Cùng trú tại: Thôn Phú Hòa, xã Bình Phú, H.Thạch Thất, Hà Nội
Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:
Bà Nguyễn Thị Thanh, Sinh năm: 1975
Nơi cư trú: Thôn Giếng, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, Hà Nội (có mặt).
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Yên và bà Chung:
Ông Triệu Xuân Trình, sinh năm 1959, trú tại: Số 352 C6 Tân Mai, quận Hoàng Mai, Hà Nội và Luật sư Nguyễn Văn Ánh thuộc Công ty Luật TNHH Hương Sen - Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội (đều có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
- Ủy ban nhân dân huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội
Địa chỉ trụ sở: Thị trấn Liên Quan, huyện Thạch Thất, Hà Nội
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Khắc Quý - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thạch Thất (vắng mặt);
- Ủy ban nhân dân xã Bình Phú, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội
Địa chỉ trụ sở: Xã Bình Phú, huyện Thạch Thất, Hà Nội
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Khắc Tâm - Công chức tư pháp, hộ tịch và bà Đỗ Thị Thanh - Công chức địa chính, xây dựng xã Bình Phú (đều vắng mặt).
- Bà Nguyễn Thị Thanh, sinh năm 1975
Nơi cư trú: Thôn Giếng, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, Hà Nội (có mặt).
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thanh:
Ông Triệu Xuân Trình, sinh năm 1959, trú tại: Số 352 C6 Tân Mai, quận Hoàng Mai, Hà Nội và Luật sư Nguyễn Văn Ánh thuộc Công ty Luật TNHH Hương Sen - Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội (đều có mặt).
- Cụ nguyễn Thị Sửu, sinh năm 1931 (cụ Sửu ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh tham gia tố tụng).
- Ông Nguyễn Đức Kha, sinh năm 1959 (có mặt);
- Bà Nguyễn Thị Hữu, sinh năm 1963 (vắng mặt);
- Bà Nguyễn Thị Bình, sinh năm 1973 (vắng mặt);
Cùng trú tại: Thôn Phú Hòa, xã Bình Phú, huyện Thạch Thất, Hà Nội.
- Bà Nguyễn Thị Tình, sinh năm 1967 (vắng mặt);

Nơi cư trú: Thôn Thái Hòa, xã Bình Phú, huyện Thạch Thất, Hà Nội.

Bà Hữu, bà Tình ủy quyền cho ông Nguyễn Đức Khá tham gia tố tụng.

- Ông Nguyễn Đức Xướng, sinh năm 1960

Địa chỉ: Khu 17, xã Đồng Thành, huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ (có mặt).

- Bà Nguyễn Thị Quyên, sinh năm 1978 và ông Nguyễn Đình Chiến, sinh năm 1974; Cùng trú tại: Số 135 đường 8/3, xã Hữu Bằng, huyện Thạch Thất, Hà Nội (đều vắng mặt).

- Ông Nguyễn Văn Tiến, sinh năm 1977 và bà Nguyễn Thị Hoàn, sinh năm 1988; Cùng trú tại: Xóm Hòa Bình, xã Cần Kiệm, huyện Thạch Thất, Hà Nội (đều vắng mặt).

Người kháng cáo: ông Nguyễn Đức Yên, bà Lê Thị Chung (bị đơn), bà Nguyễn Thị Thanh, cụ Nguyễn Thị Sửu và bà Nguyễn Thị Quyên (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 11/9/2017 và các lời khai tại tòa án, nguyên đơn là ông Nguyễn Đức Khá trình bày:

Bố mẹ ông là Nguyễn Đức Khả và Nguyễn Thị Sửu sinh được 08 người con gồm: Nguyễn Đức Kha, Nguyễn Đức Xướng, Nguyễn Thị Hữu, Nguyễn Đức Khá, Nguyễn Thị Tình, Nguyễn Đức Yên, Nguyễn Thị Bình và Nguyễn Thị Thanh. Năm 1993, hộ gia đình ông có 5 người gồm: bố mẹ ông và các con là ông (Khá), ông Yên, bà Thanh được UBND xã Bình Phú chia cho 04 thửa đất nông nghiệp là: Thửa số 58 tờ bản đồ số 02 diện tích 312m^2 ở đồng Mả Bá; Thửa số 163 tờ bản đồ số 02 diện tích 456m^2 ở Đồng Xóm; Thửa số 93 tờ bản đồ số 01 diện tích 960m^2 ở Đồng Vai; Thửa số 84 tờ bản đồ số 01 diện tích 404m^2 ở Đồng Quê (là đất ruộng phần trăm). Cả 04 thửa đất đều đứng tên chủ hộ là cụ Nguyễn Đức Khả.

Năm 1998 ông Yên lấy vợ thì ông Yên tự ra sử dụng thửa đất ở Đồng Quê và Đồng Mả Bá. Năm 2001 ông lấy vợ, vợ chồng ông cùng bố mẹ sử dụng chung thửa đất ở Đồng Vai và Đồng Xóm, ông cấy lúa được hai vụ thì thôi, thửa đất ở Đồng Xóm bà Bình canh tác, thửa đất ở Đồng Vai bà Tình canh tác. Hiện toàn bộ diện tích đất ở Đồng Vai đã được cấp Giấy chứng nhận đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Sửu, thửa đất ở Đồng Quê do vợ chồng ông Yên sử dụng.

Năm 2007, hộ cụ Khả bị UBND huyện thu hồi hai thửa đất nông nghiệp ở Đồng Xóm và Đồng Mả Bá để làm khu dân cư, theo quy định thì hộ bị thu hối đất được bồi thường đất ở bằng 30% diện tích đất bị thu hồi nên hộ cụ Khả được bồi thường hai thửa đất giãn cư gồm thửa số 01 tờ bản đồ số 00 diện tích 178m^2 ở đồng Mả Bá và thửa số 23 tờ bản đồ số 00 diện tích 115m^2 ở Đồng Xóm. Trong danh sách giao đất kèm theo Quyết định số 2631 ngày 20/12/2007 của UBND huyện Thạch Thất thì thửa đất số 01 đứng tên ông Nguyễn Đức Yên, thửa đất số 23 đứng tên bà Lê Thị Chung (vợ ông Yên) nhưng nguồn gốc hai thửa đất giãn cư này là do Ủy ban thu hồi thửa đất số 58 và thửa đất số 163 của hộ cụ Khả mà có. Cụ Khả và cụ Sửu chưa chia đất nông nghiệp cho các thành viên trong hộ nên hai thửa đất giãn cư là quyền lợi chung của cụ Khả, cụ Sửu, ông Yên, bà Thanh và ông.

Sau khi được giao đất, vợ chồng ông Yên đã chuyển nhượng thửa đất số 23 cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Quyên ở xã Hữu Bằng và ông Nguyễn Văn Tiến ở xã Cần Kiệm, còn thửa đất số 01 thì vợ chồng ông Yên bà Chung xây nhà để ở. Việc làm của ông Yên bà Chung là xâm phạm đến quyền lợi của ông và các thành viên khác trong hộ gia đình. Vì vậy, ông làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu như sau:

Tuyên vô hiệu đối với "Giấy chuyển nhượng" lập ngày 06/11/2016 giữa bà Lê Thị Chung, ông Nguyễn Đức Yên với bà Nguyễn Thị Quyên, ông Nguyễn Đình Chiến về việc chuyển nhượng 67m^2 đất thuộc thửa số 23 và "Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 06/12/2016 giữa ông Nguyễn Đức Yên, bà Lê Thị Chung với ông Nguyễn Văn Tiến về việc chuyển nhượng 54,34m^2 đất thuộc thửa số 23 tờ bản đồ số 00 xã Bình Phú.

Phân chia quyền sử dụng hai thửa đất giãn cư số 01 và số 23 cho các thành viên trong hộ gia đình bị thu hồi đất nông nghiệp gồm: cụ Nguyễn Đức Khả, cụ Nguyễn Thị Sửu, ông Nguyễn Đức Khá, ông Nguyễn Đức Yên và bà Nguyễn Thị Thanh, đồng thời chia thừa kế tài sản của cụ Nguyễn Đức Khả (chết năm 2005) là quyền sử dụng đất được hưởng khi phân chia hai thửa đất.

Tại văn bản khai ngày 18/12/2018 và các văn bản tiếp theo, bị đơn là ông Nguyễn Đức Yên trình bày:

Ông công nhận về lý lịch gia đình và tiêu chuẩn hộ gia đình cụ Khả được giao đất nông nghiệp năm 1993 như ông Khá trình bày là đúng. Tuy nhiên, các thửa đất

nông nghiệp đó đã được bố mẹ ông chia cho các thành viên trong hộ sử dụng riêng, cụ thể như sau:

Thửa đất tại Đồng Quê là đất ruộng 5% diện tích 01 sào 02 thước (408m^2) do cụ Khả và cụ Sửu trực tiếp quản lý, sử dụng; Thửa đất tại Đồng Vai diện tích 02 sào 10 thước (960m^2) là đất ruộng màu mỡ, ông Khá được chia 01 sào (360m^2), còn lại 01 sào 10 thước (600m^2) do cụ Khả và cụ Sửu quản lý, sử dụng; Thửa đất tại Đồng Xóm diện tích 02 sào 10 thước (816m^2) bà Bình được chia 01 sào (360m^2), hiện bà Bình vẫn đang quản lý, sử dụng. Thửa đất tại đồng Mả Bá diện tích 13 thước (312m^2), vợ chồng ông được chia sử dụng từ khi ông lấy vợ năm 1998 đến nay. Phần diện tích ruộng còn lại gồm 01 sào 02 thước ở Đồng Quê, 01 sào 10 thước ở Đồng Vai và 01 sào 04 thước ở Đồng Xóm do cụ Khả, cụ Sửu, bà Thanh cùng cấy. Năm 1998, bà Thanh lấy chồng được bố mẹ ông chia cho 01 sào tại Đồng Xóm, 04 thước còn lại bố mẹ giao cho bà Thanh cấy luôn cùng 01 sào được chia và bà Thanh có trách nhiệm đưa tiền cho bố mẹ ông khi thu hoạch. Sau một thời gian bà Thanh không cấy nữa có nhờ vợ ông cấy hộ đồng thời nộp sản lượng cho thôn và xã theo quy định. Bà Thanh trực tiếp thu hoạch và trả công cho vợ ông. Do các anh chị em ông ăn riêng và canh tác cấy lúa trên những thửa ruộng đã được bố mẹ chia cho nên việc nộp sản lượng đất nông nghiệp của gia đình nào, gia đình đó tự chịu trách nhiệm với xã, việc sử dụng đất ổn định không có ai tranh chấp.

Năm 2005, thực hiện Dự án xây dựng điểm công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp Bình Phú 1, UBND huyện Thạch Thất thu hồi đất ruộng để chuyển thành đất cho thuê làm nghề thủ công nghiệp. Ông không đồng ý với việc lấy đất của gia đình ông tại đồng Mả Bá vì gia đình ông cũng cần đất làm nghề nhưng lại không được thuê nên đã gửi đơn kiến nghị. Ngày 06/3/2005, Ban chỉ đạo giải phóng mặt bằng xã Bình Phú đã có biên bản thỏa thuận và đề nghị ông cho nợ tiền đền bù đất ruộng. Năm 2006 - 2007 UBND tỉnh Hà Tây và UBND huyện Thạch Thất cho phép bán đấu giá đất để tăng ngân sách xây dựng địa phương nhưng chỉ đền bù đất nông nghiệp bị thu hồi là 27.500.000đồng/1sào. Không đồng ý với phương án đền bù nên ông cùng một số hộ dân gửi đơn kiến nghị đến UBND tỉnh Hà Tây. Theo chỉ đạo của UBND tỉnh, ngày 22/5/2010 UBND xã Bình Phú đã họp và thống nhất việc trao trả tiền đền bù là 10% giá trị tiền bán đấu giá đất và tiền đó để lại để mua đất giãn cư, đồng thời chiều ngày 22/5/2010 UBND xã Bình Phú đã bàn giao đất cho từng hộ gia đình tại thực địa. Nhà ông bị thu hồi 312m^2 đất ruộng ở đồng Mả

Bá nên được được bồi thường số tiền là 92.040.000 đồng và được mua 178m^2 đất giãn cư. Diện tích đất giãn cư của ông được giao là thửa số 01 chiều rộng 5,9m mặt đường liên xã, chiều dài 30m tính từ mặt đường trở vào phía trong cánh đồng Mả Bá hiện gia đình ông đang quản lý, sử dụng. Việc giao đất cho gia đình ông là chủ trương của huyện, của xã, không liên quan gì đến gia đình ông Khá.

Đối với thửa đất số 23, diện tích 115m^2 ở Đồng Xóm là tiêu chuẩn giãn cư của cụ Sửu và bà Thanh, do cụ Sửu tuổi cao nên nhờ vợ ông đứng tên hộ. Năm 2016, cụ Sửu và bà Thanh có nhờ vợ chồng ông đứng ra chuyển nhượng thửa đất cho bà Quyên, ông Tiến. Toàn bộ số tiền bán đất cụ Sửu và bà Thanh đã nhận lại và sử dụng. Vì vậy, ông không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông Khá và đề nghị Tòa án xử bác toàn bộ đơn khởi kiện của ông Khá để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông và cụ Sửu, bà Thanh.

Bà Lê Thị Chung (vợ ông Yên) thống nhất với lời khai và ý kiến nêu trên của ông Nguyễn Đức Yên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm:

- Bà Nguyễn Thị Thanh trình bày: Bà công nhận về lý lịch gia đình, về tiêu chuẩn được giao đất nông nghiệp, quá trình sử dụng đất, thu hồi đất và bán thửa đất giãn cư như ông Nguyễn Đức Yên trình bày là đúng.

Ngày 20/12/2007, UBND huyện Thạch Thất có Quyết định số 2631 về việc thu hồi đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích quy hoạch khu dân cư nông thôn mới tại xã Bình Phú, mẹ bà (cụ Sửu) và bà bị thu hồi 456m^2 đất nông nghiệp ở Đồng Xóm. Theo Quyết định số 16 ngày 11/4/2004, Quyết định số 32 ngày 21/11/2005 của UBND huyện Thạch Thất và Quyết định số 01 ngày 05/10/2007 UBND xã Bình Phú thì đối tượng được giao đất giãn dân là người bị thu hồi đất và được ưu tiên xét duyệt bằng 30% diện tích đất bị thu hồi nên bà và cụ Sửu được giao 115m^2 đất giãn dân thuộc thửa số 23 do bà Lê Thị Chung đứng tên hộ. Việc giao thửa đất số 23 ở Đồng Xóm cho bà và cụ Sửu đã được UBND TP Hà Nội giải quyết và kết luận là đúng trình tự, thủ tục nêu tại Thông báo số 331 ngày 17/9/2010. UBND huyện Thạch Thất cho rằng thời điểm xét duyệt giao đất giãn dân bà không có đơn đề nghị giao đất ở, năm 2007 bà đã lấy chồng không có hộ khẩu tại xã Bình Phú nên không đủ điều kiện được giao đất giãn dân. Ý kiến này là không đúng vì khi bà lấy chồng về xã Hữu Bằng sinh sống không được Ủy ban xã

Hữu Bằng giao đất. Đất nông nghiệp của bà được giao từ năm 1993 ở xã Bình Phú vẫn còn nguyên giá trị, việc bà đi lấy chồng có hộ khẩu tại xã Hữu Bằng không có nghĩa là quyền sử dụng đất nông nghiệp của bà tại xã Bình Phú bị mất. Khi nhà nước thu hồi đất thì cụ Sửu vẫn có hộ khẩu tại xã Bình Phú và có nhờ bà Lê Thị Chung là con dâu của cụ đứng tên xin đất giãn dân là hoàn toàn có cơ sở. Thửa đất giãn dân tại Đồng Xóm đứng tên bà Chung chỉ là hình thức, vì cụ Sửu già yếu nên UBND xã Bình Phú giao đất giãn dân cho cụ Sửu và bà 7đứng tên bà Lê Thị Chung là không trái pháp luật.

Sau khi được giao đất giãn dân, bà và cụ Sửu có nhờ bà Chung đứng tên chuyển nhượng đất cho bà Quyên, ông Chiến và ông Tiến. Bà Chung đã giao lại toàn bộ tiền bán đất cho bà và cụ Sửu. Ông Khá không có giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 23 nên ông không có quyền lợi gì trong thửa đất này. Vì vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Khá và đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức Khá.

- Cụ Nguyễn Thị Sửu thống nhất với ý kiến và quan điểm của ông Nguyễn Đức Yên và bà Nguyễn Thị Thanh.

- Ông Nguyễn Đức Kha, bà Nguyễn Thị Hữu và bà Nguyễn Thị Tình thống nhất với ý kiến của ông Khá và trình bày: Về lý lịch gia đình, nguồn gốc đất nông nghiệp bị thu hồi và việc cấp đất giãn dân như ông Khá trình bày là đúng. Trước khi có quyết định thu hồi đất thì các thửa đất ruộng ở Đồng Vai, đồng Mả Bá và Đồng Xóm đều không có ai cấy nên cụ Sửu đồng ý cho bà Tình sử dụng cấy lúa ở Đồng Vai chứ không phải ông Khá cho bà Tình cấy như bà Thanh đã khai, từ năm 2017 bà Tình mới không cấy nữa. Năm 2006, khi nhà nước chuẩn bị thu hồi thửa đất ở đồng Mả Bá và thửa đất ở Đồng Xóm thì bà Lê Thị Chung mới ra cấy lúa. Nguồn gốc 02 thửa đất giãn dân đứng tên ông Yên, bà Chung là do nhà nước thu hồi hai thửa đất số 58 và số 163 của hộ gia đình cụ Nguyễn Đức Khả mà có. Cụ Khả, cụ Sửu chưa chia đất cho các thành viên trong hộ nên hai thửa đất giãn dân nêu trên là quyền lợi chung của cụ Khả, cụ Sửu, ông Khá, ông Yên và bà Thanh.

Sau khi được giao đất, ông Yên bà Chung đã bán thửa đất số 23 ở Đồng Xóm, còn thửa đất số 01 ở đồng Mả Bá thì vợ chồng ông Yên đã xây nhà. Việc làm trên của ông Yên bà Chung đã xâm phạm đến quyền lợi của ông Khá và các thành viên

trong hộ gia đình. Nay ông Khá khởi kiện yêu cầu Tòa án phân chia quyền lợi của ông Khá trong thửa đất số 01 và số 23 có liên quan đến phần đất của cụ Nguyễn Đức Khả được hưởng, khi Tòa án xác định được phần đất của cụ Khả thì đề nghị chia thừa kế phần di sản của cụ Khả bằng giá trị cho những người thuộc hàng thừa kế của cụ Khả.

- Ông Nguyễn Đức Xướng và bà Nguyễn Thị Bình thống nhất với ý kiến của ông Yên và trình bày: Về lý lịch gia đình, nguồn gốc đất nông nghiệp bị thu hồi và việc cấp đất giãn dân như ông Yên và bà Thanh trình bày là đúng.

Quá trình sử dụng đất, cụ Khả và cụ Sửu đã phân chia đất nông nghiệp cho các thành viên trong hộ sử dụng ổn định, việc phân chia đất không lập thành văn bản. Năm 2007, UBND huyện có thu hồi hai thửa đất nông nghiệp ở Đồng Xóm và đồng Mả Bá của gia đình để chuyển thành đất giãn dân thì ông Yên, bà Thanh và cụ Sửu được bồi thường bằng hai thửa đất ở gồm một thửa ở khu vực Mả Bá diện tích 178m^2 và một thửa ở Đồng Xóm diện tích 115m^2 (bà Chung đại diện đứng tên cho bà Thanh và cụ Sửu). Thửa đất ở Mả Bá vợ chồng ông Yên đã xây nhà để ở, còn thửa đất ở Đồng Xóm thì bà Thanh và cụ Sửu nhờ bà Chung đứng ra chuyển nhượng cho người khác.

Nay ông Nguyễn Đức Khá khởi kiện yêu cầu Tòa án phân chia quyền lợi đối với 2 thửa đất giãn dân, quan điểm của ông/bà là: Trước đây bố mẹ đã phân chia đất nông nghiệp cho các con, nay nhà nước thu hồi đất của ai thì người đó hưởng. Đối với việc ông Khá yêu cầu chia thừa kế phần di sản của cụ Khả, nếu được Tòa án chấp nhận thì ông bà xin nhận phần quyền lợi của ông/bà, sau đó có cho ai là quyền của ông/bà.

- Bà Nguyễn Thị Quyên trình bày: Ngày 06/11/2016, bà và ông Nguyễn Văn Tiến ở xã Cần Kiệm có nhận chuyển nhượng chung nhau thửa đất số 23 diện tích 115m^2 ở khu vực Đồng Xóm của bà Lê Thị Chung và ông Nguyễn Đức Yên. Phần đất bà nhận chuyển nhượng là 67m^2 với giá 1.541.000.000đ. Nguồn gốc thửa đất này là do bà Chung, ông Yên được nhà nước cấp giãn cư năm 2008 (theo phiếu thu tiền ngày 03/7/2008 đứng tên bà Lê Thị Chung). Bà đã giao cho ông Yên, bà Chung 1.441.000.000đ, còn lại 100.000.000đ hai bên thống nhất hẹn khi nào hoàn

tất các thủ tục giấy tờ chuyển nhượng đất thì bà sẽ thanh toán nốt cho bà Chung, ông Yên.

Việc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên hai bên có lập giấy viết tay nhưng chưa làm được thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật vì đất của bà Chung chưa có Giấy chứng nhận. Nay ông Khá (anh ông Yên) khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà với bà Chung, ông Yên là vô hiệu thì bà không đồng ý. Bà đề nghị Tòa án giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 06/11/2016 vì bà và vợ chồng bà Chung không có tranh chấp. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì bà yêu cầu bà Chung, ông Yên phải bồi thường cho bà gấp ba lần số tiền mà bà đã trả cho bà Chung và ông Yên.

Ông Nguyễn Đình Chiến (chồng bà Quyên) đã được tống đạt hợp lệ các văn bản Tố tụng nhưng không gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến và cũng không tham gia tố tụng.

- Ông Nguyễn Văn Tiến và bà Nguyễn Thị Hoàn thống nhất trình bày: Ngày 06/12/2016, ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Yên, bà Chung 54,34m^2 đất giãn cư thuộc thửa số 23 với giá 1.086.800.000 đồng, ông bà đã trả đủ tiền cho ông Yên, bà Chung.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nêu trên hai bên có lập Hợp đồng viết tay với nhau nhưng chưa làm thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền vì thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận. Nay ông Nguyễn Đức Khá là anh trai ông Yên khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Tiến với bà Chung ông Yên thì ông bà không đồng ý. Ông bà đề nghị Tòa án giữ nguyên Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 06/12/2016 giữa ông Tiến với ông Yên, bà Chung vì giữa ông bà và vợ chồng ông Yên không có tranh chấp. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì ông bà yêu cầu bà Chung, ông Yên phải bồi thường cho ông bà gấp ba lần số tiền mà ông bà đã trả cho bà Chung và ông Yên.

UBND huyện Thạch Thất do ông Nguyễn Khắc Quý đại diện trình bày: Theo Danh sách giao đất được UBND huyện Thạch Thất phê duyệt tại Quyết định số 2631 ngày 20/12/2007 thì thửa đất số 01 tờ bản đồ số 00 diện tích 178m^2 ở đồng Mả Bá đứng tên ông Nguyễn Đức Yên (diện tích ban đầu khi chưa điều chỉnh sơ đồ là 148m^2) và thửa đất số 23 tờ bản đồ số 00 diện tích 115m^2 ở khu vực Đồng Xóm

đứng tên bà Lê Thị Chung (diện tích ban đầu khi chưa điều chỉnh sơ đồ là 105m^2). Khu vực này còn đang vướng một phần về giải phóng mặt bằng và phải điều chỉnh lại sơ đồ quy hoạch giãn dân do UBND xã Bình Phú trình bày tại Phương án số 08 ngày 12/12/2017 nhưng Phương án này chưa được UBND huyện Thạch Thất phê duyệt. Mặt khác, theo quy định tại điều 2 Quyết định 2631 của UBND huyện Thạch Thất thì việc giao đất tại thực địa do Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với UBND xã Bình Phú giao đất cho hộ theo sơ đồ được duyệt và giao cho các hộ đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính nhưng hộ ông Nguyễn Đức Yên chưa được UBND xã Bình Phú thiết lập biên bản giao đất mà do Tiểu ban thôn Phú Hòa tạm giao cho hộ là không đúng thẩm quyền và thủ tục quy định tại điều 124 Nghị định 181/2004/CP. Vì vậy, UBND huyện Thạch Thất không có cơ sở để hợp thức hóa việc giao đất.

Ông Nguyễn Đức Yên và bà Lê Thị Chung là vợ chồng cùng chung một hộ khẩu được giao 02 thửa đất giãn dân tại hai khu vực trong một quyết định là chưa phù hợp với chính sách nên UBND huyện Thạch Thất sẽ chuyển hồ sơ sang cơ quan Thanh tra nhà nước để xem xét làm rõ và sẽ thực hiện theo kết luận của cơ quan Thanh tra. Do thửa đất số 01 và thửa đất số 23 chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao hợp pháp cho ông Yên và bà Chung, đồng thời còn có những vướng mắc nêu trên nên UBND huyện Thạch Thất đề nghị Tòa án tuyên hủy các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Chung với bà Quyên, ông Chiến, ông Tiến để thuận lợi cho UBND huyện Thạch Thất và UBND xã Bình Phú thực hiện việc điều chỉnh giao đất giãn cư theo Thông báo 331 của UBND Thành phố Hà Nội.

- UBND xã Bình Phú do bà Đỗ Thị Thanh và ông Nguyễn Khắc Tâm đại diện thống nhất trình bày: Năm 2007, UBND huyện Thạch Thất thực hiện thu hồi đất ở đồng Mả Bá để quy hoạch điểm công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp Bình Phú 1 sau đó chuyển sang đất đấu giá và thu hồi đất ở Đồng Xóm để xây dựng dự án đất giãn cư xã Bình Phú thì hộ cụ Nguyễn Đức Khả bị thu hồi 2 thửa đất nông nghiệp là thửa số 58 diện tích 312m^2 ở đồng Mả Bá và thửa số 163 diện tích 456m^2 ở Đồng Xóm. Về tiêu chuẩn quy định tại quyết định số 01 ngày 05/10/2007 của UBND xã Bình Phú thì hộ có đất nông nghiệp bị thu hồi sẽ được bồi thường 30% đất giãn cư nhưng không quá 250m^2. Căn cứ vào hồ sơ thu hồi đất nông nghiệp thì

ông Nguyễn Đức Yên đại diện đứng tên lập hồ sơ thu hồi đối với thửa đất ở đồng Mả Bá của hộ cụ Khả, bà Lê Thị Chung đại diện lập hồ sơ thu hồi đối với thửa đất ở đồng Xóm của hộ cụ Khả.

Về việc giao đất giãn cư tại đồng Mả Bá và Đồng Xóm như sau: Năm 2008 Tiểu ban thôn Phú Hòa căn cứ Quyết định số 2631 ngày 20/12/2007 của UBND huyện Thạch Thất và danh sách các hộ được giao đất giãn cư do Phòng Tài nguyên và Môi trường lập để thực hiện việc bốc thăm và giao đất cho các hộ trên thực địa, trong đó ông Nguyễn Đức Yên được giao thửa đất số 01 diện tích 178m^2 ở Đồng Mả Bá và bà Lê Thị Chung được giao thửa đất số 23 diện tích 115m^2 ở Đồng Xóm. UBND xã Bình Phú và UBND huyện Thạch Thất chưa thực hiện việc giao đất giãn cư cho ông Yên và bà Chung, việc Tiểu ban thôn Phú Hòa giao đất là không đúng thẩm quyền. Do có một số vướng mắc của UBND xã Bình Phú trong việc thực hiện 3 quyết định giao đất giãn dân các năm 2004, 2005 và 2007, UBND TP Hà Nội đã có Thông báo số 331 ngày 17/9/2010 kết luận cần khắc phục. Thực hiện Thông báo 331 của Ủy ban Thành phố, UBND huyện Thạch Thất đã chỉ đạo UBND xã Bình Phú lập Phương án khắc phục việc giao đất. UBND xã Bình Phú đã lập Phương án giải quyết tồn tại của 03 quyết định giãn dân trên địa bàn xã Bình Phú trong đó có khu vực Đồng Xóm và khu vực Mả Bá và đã có Tờ trình số 106 ngày 12/12/2017 nhưng đến nay chưa được UBND huyện Thạch Thất và UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt nên UBND xã cũng chưa có hướng giải quyết tồn tại.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 21/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức Khá về việc phân chia tài sản chung là quyền sử dụng đất và chia thừa kế tài sản của cụ Nguyễn Đức Khả là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 01 tờ bản đồ số 00 diện tích 178m^2 ở đồng Mả Bá và thửa đất số 23 tờ bản đồ số 00 diện tích 115m^2 ở Đồng Xóm, xã Bình Phú, huyện Thạch Thất vì hai thửa đất này chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất theo đúng quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức Khá và yêu cầu của Ủy ban nhân dân huyện Thạch Thất.

Tuyên " Giấy chuyển nhượng" lập ngày 06/11/2016 giữa bà Lê Thị Chung, ông Nguyễn Đức Yên với bà Nguyễn Thị Quyên, ông Nguyễn Đình Chiến về việc

chuyển nhượng 67m^2 đất thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 00, diện tích 115m^2 ở Đồng Xóm, xã Bình Phú, huyện Thạch Thất và "Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 06/12/2016 giữa bà Lê Thị Chung, ông Nguyễn Đức Yên với ông Nguyễn Văn Tiến về việc chuyển nhượng 54,34m^2 đất thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 00, diện tích 115m^2 ở Đồng Xóm, xã Bình Phú, huyện Thạch Thất là hợp đồng vô hiệu ngay từ khi giao kết do vi phạm điều cấm của pháp luật và không tuân thủ quy định về hình thức.

3. Buộc ông Nguyễn Đức Yên và bà Lê Thị Chung phải trả lại bà Nguyễn Thị Quyên và ông Nguyễn Đình Chiến số tiền nhận chuyển nhượng đất là 1.441.000.000đ và số tiền thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 867.300.000đ. Tổng cộng là 2.308.300.000đ.

Buộc ông Nguyễn Đức Yên và bà Lê Thị Chung phải trả lại ông Nguyễn Văn Tiến số tiền nhận chuyển nhượng đất là 1.086.800.000đ và số tiền thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 760.760.000đ. Tổng cộng là 1.847.560.000đ.

Ngoài ra bản án còn quyết định về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 28/5/2019 ông Nguyễn Đức Yên, bà Lê Thị Chung (bị đơn), bà Nguyễn Thị Thanh, cụ Nguyễn Thị Sửu (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm (đơn bổ sung ngày 14/02/2020), đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do không đưa con trai ông Yên và bà Chung là Nguyễn Đức Cường hiện đang lao động tại Nhật Bản tham gia tố tụng. Khi anh Cường tham gia tố tụng thì vụ án không thuộc thẩm quyền của Tòa án huyện Thạch Thất. Trường hợp Tòa án sửa bản án sơ thẩm thì đề nghị HĐXX phúc thẩm xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Khá, công nhận thửa đất số 01 diện tích 178m2 là của ông Yên, công nhận thửa đất số 23 diện tích 115m2 là của cụ Sửu và không tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Yên với bà Quyên, ông Chiến, ông Tiến là vô hiệu.

Ngày 24/6/2019 Bà Nguyễn Thị Quyên (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) nộp đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xử buộc vợ chồng ông Yên phải đền bù thiệt hại cho bà số tiền gấp 3 lần số tiền chuyển nhượng đất mà vợ chồng bà đã trả cho ông Yên, bà Chung do hợp đồng bị tuyên là vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Thanh giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và ý kiến đã trình bày, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Khá và không tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 23.

- Ông Trình và Luật sư Ánh, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Yên, bà Chung và bà Thanh thống nhất trình bày: Việc giao đất giãn dân cho các hộ dân đã được UBND huyện ủy quyền bằng quyết định cho UBND xã thực hiện nên không thể nói là đất chưa được giao. Tiểu ban thôn được Ủy ban xã thành lập có gồm bí thư, trưởng thôn, cán bộ xã nên không thể nói Tiểu ban thôn giao đất là trái thẩm quyền, đây không phải lý do dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bị vô hiệu. Đất nông nghiệp hộ cụ Khả được giao năm 1993 đã được các thành viên trong hộ thống nhất phân chia bằng miệng. Hai thửa đất bị thu hồi là của ông Yên và của cụ Sửu thì đất giãn dân phải là của ông Yên, cụ Sửu. Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của ông Yên, bà Chung, bà Thanh, sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Khá.

- Ông Nguyễn Đức Khá giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị HĐXX bác kháng cáo của các ông bà nêu trên, xác định quyền lợi của ông tại 2 thửa đất giãn dân vì đây là tiêu chuẩn của hộ cụ Khả khi bị thu hồi đất nông nghiệp.

- Luật sư Đĩnh và Luật sư Tú, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Khá thống nhất trình bày: Gia đình cụ Khả chưa phân chia đất nông nghiệp, hợp đồng chuyển nhượng quyền SD đất bị vô hiệu là do người có quyền lợi tại thửa đất này là ông Khá không biết và cũng không đồng ý chuyển nhượng. Việc Tòa án chưa chia quyền sử dụng tại hai thửa đất số 01 và số 23 cho ông Khá là do UBND huyện chưa có quyết định giao đất theo đúng quy định chứ không phải vì lý do nào khác. Đề nghị HĐXX Bác kháng cáo của ông Yên, bà Chung, bà Thanh và bà Sửu. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Chung, ông Yên với bà Quyên, ông Chiến, ông Tiến là vô hiệu và xác định quyền lợi của ông Khá tại các thửa đất giãn dân mà ông Yên, bà Chung đang sử dụng vì hai thửa đất đó có nguồn gốc là do nhà nước thu hồi hai thửa đất nông nghiệp của hộ gia đình cụ Khả mà có.

- Ông Kha trình bày: bố mẹ ông và gia đình chưa phân chia đất nông nghiệp mà các thành viên đều sử dụng chung. Không có lý gì khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp là của cả hộ gia đình, nay được đền bù đất giãn dân thì lại chỉ có một mình

ông Yên, bà Thanh hưởng, như vậy là không công bằng. Đề nghị HĐXX xem xét giải quyết đúng pháp luật.

- Ông Xướng trình bày: Ông không ở Bình Phú mà ở Phú Thọ nên không liên quan đến đất nông nghiệp của bố mẹ ông. Nay ông Khá kiện yêu cầu chia đất, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Các đương sự, thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Sau khi phân tích nội dung vụ án, nội dung đơn kháng cáo và đánh giá chứng cứ, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội xác định ông Khá có quyền lợi tại thửa đất giãn dân số 01 và số 23 nhưng do UBND huyện chưa thực hiện xong thủ tục giao đất theo quy định của pháp luật nên chưa đủ điều kiện để phân chia. Đối với hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 23 cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định bên chuyển nhượng chịu lỗi 70%, bên nhận chuyển nhượng chịu lỗi 30% là chưa phù hợp. Trong trường hợp này, lỗi của 2 bên được xác định là như nhau. Đề nghị HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của ông Yên bà Chung, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng mỗi bên phải chịu 50% lỗi khi giải quyết bồi thường thiệt hại do Hợp đồng bị tuyên vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án trên cơ sở thẩm tra, xem xét tại phiên toà. Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện lời khai của các đ□ơng sự, ý kiến của các Luật sư và của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử (HĐXX) thấy:

1/ Về tố tụng:

Ngày 12/10/2017, ông Nguyễn Đức Khá nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức Yên, bà Lê Thị Chung với bà Nguyễn Thị Quyên, ông Nguyễn Văn Chiến và ông Nguyễn Văn Tiến, đồng thời yêu cầu chia quyền sử dụng hai thửa đất giãn dân tại xã Bình Phú cho 3 anh em ông. Đây là tranh chấp dân sự (quyền sử dụng đất) giữa các đương sự, Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại điều 26, khoản 1 điều 35 và khoản 1 điều 39 Bộ Luật TTDS.

Ngày 21/5/2019, Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất xét xử sơ thẩm và tuyên án. Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 28/5/2019, ông Yên, bà Chung, bà Thanh, bà Sửu nộp đơn kháng cáo; Bà Quyên, ông Chiến vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm, ngày 10/6/2019 Tòa án cấp sơ thẩm đã niêm yết bản án do không tống đạt được cho bà Quyên ông Chiến, ngày 24/6/2019 bà Quyên nộp đơn kháng cáo. Như vậy, đơn kháng cáo ông Yên, bà Chung, bà Thanh, bà Sửu và bà Quyên là trong thời hạn quy định tại khoản 1 điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo là hợp lệ, vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

2/ Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Đức Yên, bà Lê Thị Chung, bà Nguyễn Thị Thanh và cụ Nguyễn Thị Sửu, HĐXX thấy:

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Thửa đất số 01 tờ bản đồ 00 diện tích 178m2 vợ chồng ông Yên, bà Chung đã xây nhà để ở và thửa đất số 23 tờ bản đồ 00 diện tích 115m2 vợ chồng ông Yên và bà Chung đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Quyên, ông Nguyễn Đình Chiến và ông Nguyễn Văn Tiến sử dụng có nguồn gốc như sau:

Năm 1993, hộ gia đình cụ Nguyễn Đức Khả được giao đất nông nghiệp để sản xuất theo Nghị định 64/CP của Chính phủ gồm các thửa: Thửa số 58 tờ bản đồ số 02 diện tích 312m^2 ở đồng Mả Bá, thửa số 163 tờ bản đồ số 02 diện tích 456m^2 ở Đồng Xóm, thửa số 93 tờ bản đồ số 01 diện tích 960m^2 ở Đồng Vai. Ngoài ra, hộ cụ Khả còn có thửa đất số 84 tờ bản đồ số 01 diện tích 404m^2 ở Đồng Quê là đất 5% được chia từ năm 1960. Nội dung này được thể hiện tại Sổ Mục kê của UBND xã Bình Phú.

Vào thời điểm được giao đất nông nghiệp, hộ gia đình cụ Nguyễn Đức Khả có 05 thành viên là: cụ Khả, cụ Nguyễn Thị Sửu (vợ cụ Khả) và 3 người con của hai cụ là Nguyễn Đức Yên, Nguyễn Đức Khá và Nguyễn Thị Thanh. Đất nông nghiệp được giao cho hộ gia đình nên 05 thành viên trong hộ cụ Khả đều có quyền sử dụng các thửa đất nông nghiệp nêu trên, nội dung này đều được các đương sự thừa nhận.

Ngày 20/12/2016, hộ bà Nguyễn Thị Sửu được UBND huyện Thạch Thất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 395927 đối với thửa số 54 tờ bản đố số 01 tại xứ Đồng Vai diện tích 960,7m^2. Thửa đất này chính là thửa số 93 diện tích 960m^2 ở Đồng Vai hộ cụ Nguyễn Đức Khả được giao năm 1993. Tài liệu này là chứng cứ chứng minh ông Khá chưa được bố mẹ chia 360m^2 thuộc thửa đất này để

sử dụng riêng. Quá trình tham gia 2 cấp xét xử, ông Yên, bà Chung, bà Thanh và cụ Sửu không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc cụ Khả và gia đình đã thống nhất phân chia đất nông nghiệp cho các thành viên sử dụng riêng, UBND xã Bình Phú là cơ quan quản lý đất đai cũng xác nhận gia đình cụ Khả chưa thực hiện việc phân chia sử dụng đất nông nghiệp cho các thành viên trong hộ theo quy định của pháp luật. Vì vậy, kháng cáo của ông Yên, bà Chung, bà Thanh và cụ Sửu cho rằng các thửa đất nông nghiệp nêu trên sau khi được giao, cụ Khả và cụ Sửu đã phân chia cho các các thành viên sử dụng riêng biệt nên 2 thửa đất nhà nước thu hồi là của riêng ông Yên và cụ Sửu, bà Thanh là không có căn cứ.

Thực hiện Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 20/12/2007 của UBND huyện Thạch Thất về việc chuyển kế hoạch sử dụng đất và thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quy hoạch khu dân cư nông thôn mới, hộ gia đình cụ Nguyễn Đức Khả bị thu hồi 2 thửa đất nông nghiệp là thửa số 58 diện tích 312m^2 tại đồng Mả Bá và thửa số 163 diện tích 456m^2 tại Đồng Xóm. Theo đó, hộ gia đình có đất bị thu hồi thì ngoài việc được bồi thường, hỗ trợ bằng tiền theo quy định còn được giao đất ở giãn dân. Tại thời điểm UBND huyện Thạch Thất ban hành quyết định thu hồi đất và lập danh sách giao đất ở cho các hộ gia đình thì cụ Nguyễn Đức Khả đã chết (năm 2005), ông Nguyễn Đức Yên đứng ra kê khai và ký biên bản kiểm đếm đối với 2 thửa đất nông nghiệp bị thu hồi chỉ là đại diện cho hộ gia đình cụ Khả. Vì vậy, ông Nguyễn Đức Yên và bà Lê Thị Chung có tên trong Danh sách các hộ được giao đất ở năm 2007 do UBND huyện Thạch Thất lập kèm Quyết định 2631 cũng chỉ là đại diện cho hộ gia đình bị thu hồi đất là hộ cụ Nguyễn Đức Khả, chứ không phải là tiêu chuẩn riêng của ông Yên, cụ Sửu.

Theo Sơ đồ Quy hoạch phân lô đất giãn dân khu Đồng Xóm và Sơ đồ Quy hoạch giãn dân khu Mả Bá thôn Phú Hòa thể hiện thửa số 01 có diện tích 148m^2 và thửa số 23 có diện tích 103m^2. Tuy nhiên, khi thực hiện nhiệm vụ bàn giao mốc giới đất tại thực địa, Tiểu ban thôn Phú Hòa lại bàn giao cho hộ 178m^2 đất tại thửa số 01 và 115m^2 đất tại thửa số 23 là không đúng diện tích, tăng 42m^2 so với quy hoạch phân lô đã được phê duyệt. UBND xã Bình Phú cũng xác nhận việc Tiểu ban thôn Phú Hòa tự ý thay đổi diện tích đất bàn giao cho hộ ông Yên, bà Chung là không theo Sơ đồ Quy hoạch phê duyệt ban đầu. Mặc dù giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tranh chấp nhưng ông Khá là người có tiêu chuẩn và quyền lợi tại 2 thửa đất nông nghiệp bị thu hồi không

đồng ý việc chuyển nhượng này. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được công chứng, chứng thực, hai bên chưa đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Hơn nữa, thửa đất cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận nên chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 điều 188 Luật Đất đai 2013. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Yên, bà Chung với bà Quyên, ông Chiến, ông Tiến là hợp đồng vô hiệu là phù hợp pháp luật quy định tại điều 127 Bộ Luật dân sự 2005. Do Hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên nên các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Theo "Giấy chuyển nhượng" lập ngày 06/11/2016 có nội dung thể hiện ông Yên, bà Chung chuyển nhượng một phần thửa đất số 23 (67m^2) cho bà Nguyễn Thị Quyên và chồng là Nguyễn Đình Chiến với giá 1.541.000.000 đồng. Bà Quyên được quyền giữ lại 100.000.000 đồng để hoàn tất thủ tục, khi được cấp Giấy chứng nhận thì trả nốt; Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/12/2016 có nội dung thể hiện ông Yên, bà Chung chuyển nhượng 54,34m^2 đất thuộc thửa số 23 cho ông Nguyễn Văn Tiến với giá 1.086.800.000 đồng. Quá trình tham gia tố tụng, ông Yên bà Chung xác nhận đã nhận số tiền chuyển nhượng đất theo thỏa thuận tại các hợp đồng nêu trên.

Do cả 2 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đều vô hiệu nên phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu để đảm bảo quyền lợi của các bên. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 19/12/2018, Hội đồng định giá xác định thửa đất số 23 có giá giao dịch trên thị trường là 40.000.000 đồng/m^2. Diện tích đất bà Quyên, ông Chiến nhận chuyển nhượng có giá trị là: 67m^2 x 40.000.000đ = 2.680.000.000đ; Của ông Tiến có giá trị là: 54,34m^2 x 40.000.000đ = 2.173.600.000đ. Như vậy, thiệt hại từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng bà Quyên là: 1.239.000.000 đồng (2.680.000.000đ - 1.441.000.000đ); với ông Tiến là: 1.086.800.000 đồng (2.173.600.000đ - 1.086.800.000đ). Khi giao kết hợp đồng, các bên tham gia đều biết rõ thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận (là điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Phía ông Yên, bà Chung biết rõ tình trạng thửa đất có tranh chấp và chưa được cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục giao đất theo đúng quy định, Tòa án cấp sơ thẩm đã phân tích và xác định lỗi của ông Yên, bà Chung (bên chuyển nhượng) là 70% và lỗi của bà Quyên, ông Tiến (bên nhận chuyển nhượng)

là 30%. Cụ thể buộc ông Yên, bà Chung ngoài việc phải trả bà Quyên, ông Chiến, ông Tiến số tiền đã nhận từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 23 thì còn phải bồi thường thiệt hại cho vợ chồng bà Quyên số tiền 867.300.000 đồng và bồi thường cho ông Tiến số tiền 760.760.000 đồng là phù hợp pháp luật quy định tại điều 137 Bộ Luật Dân sự 2005. Vì vậy, kháng cáo của ông Yên, bà Chung, bà Thanh và cụ Sửu cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Yên, bà Chung bà với bà Quyên, ông Chiến, ông Tiến không vô hiệu là không có căn cứ nên kháng cáo của các ông bà không được HĐXX không chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội tham gia phiên tòa có ý kiến cần xác định lỗi của hai bên như nhau là không phù hợp bởi khi tham gia giao dịch bà Quyên, ông Tiến chỉ biết Biên lai nộp tiền mua đất tên bà Chung mà không biết thửa đất đem chuyển nhượng là do hộ gia đình cụ Khả bị thu hồi đất nông nghiệp mà có. Vì vậy, bên nhận chuyển nhượng được đánh giá chịu lỗi 30% là phù hợp.

Đối với công trình trên thửa đất số 23 do bà Quyên tự xây dựng không có giấy phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên cấp sơ thẩm không xem xét tính thiệt hại là phù hợp pháp luật.

Bà Thanh khai số tiền bán đất bà và cụ Sửu đã nhận lại đủ từ vợ chồng ông Yên nhưng do các tài liệu chứng cứ đều thể hiện ông Yên, bà Chung là người chuyển nhượng đất và nhận tiền nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Yên và bà Chung trả tiền cho bà Quyên, ông Chiến, ông Tiến là đúng. Trường hợp giữa ông Yên, bà Chung và bà Thanh, cụ Sửu có tranh chấp về nội dung này sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi các bên có đơn yêu cầu.

Trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm, Tòa án nhận được văn bản của bà Quyên và ông Chiến trình bày: vợ chồng bà đã trả lại đất cho ông Yên và đã nhận lại tiền chuyển nhượng đất nên đề nghị Tòa án xác nhận ông bà không còn là người liên quan trong vụ án. Tại Bản tự khai ngày 26/02/2020, bà Quyên và ông Chiến xác nhận vợ chồng ông bà và vợ chồng ông Yên đã hoàn trả tiền và đất cho nhau, hai bên không còn liên quan gì nên ông bà đề nghị không tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm đồng thời bà Quyên có đơn rút kháng cáo. Cũng tại Bản tự khai ngày 26/02/2020, ông Yên bà Chung xác nhận sau khi xét xử sơ thẩm vợ chồng ông bà và vợ chồng bà Quyên đã trả lại tiền và đất cho nhau, hai bên không còn liên quan, vướng mắc.

Xét việc thực hiện giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa ông Yên, bà Chung với Bà Quyên, ông Chiến vô hiệu được hai bên thừa nhận là đã thực hiện xong và không còn vướng mắc gì về quyền lợi và nghĩa vụ nên HĐXX ghi nhận nội dung này.

Đối với kháng cáo của ông Yên, bà Chung, bà Thanh và cụ Sửu cho rằng cấp sơ thẩm không đưa con trai của ông Yên và bà Chung là Nguyễn Đức Cường hiện đang lao động tại Nhật Bản tham gia tố tụng là vi phạm vì anh Cường có đóng góp tiền để xây dựng nhà trên thửa đất số 01, HĐXX thấy:

Năm 1993 khi hộ cụ Khả được giao đất nông nghiệp theo nghị định 64/CP, anh Nguyễn Đức Cường chưa ra đời nên không có quyền lợi tại các thửa đất nông nghiệp nêu trên. Do hộ cụ Khả bị thu hồi 2 thửa đất nông nghiệp nên được giao 2 thửa đất ở giãn dân gồm: Thửa số 23: ông Yên và bà Chung đã lập các hợp đồng chuyển nhượng cho bà Quyên, ông Chiến, ông Tiến bị tuyên vô hiệu nhưng anh Cường không liên quan gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này; Thửa số 01: Ông Yên trình bày anh Cường có đóng góp tiền xây nhà nhưng Tòa án chưa giải quyết phân chia quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Cấp sơ thẩm không đưa anh Cường tham gia tố tụng là phù hợp pháp luật quy định tại khoản 4 điều 68 Bộ Luật Tố tụng dân sự nên HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Yên, bà Chung, bà Thanh và cụ Sửu về nội dung này.

Đối với kháng cáo của bà Nguyễn Thị Quyên: Tại đơn kháng cáo ngày 24/6/2019 bà Quyên yêu cầu ông Yên, bà Chung phải bồi thường thiệt hại cho bà số tiền gấp 3 lần số tiền mà bà đã trả cho vợ chồng ông Yên do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu. Tuy nhiên, ngày 26/02/2020 bà Quyên đã nộp đơn đề nghị rút kháng cáo nên HĐXX căn cứ khoản 2 điều 289 Bộ Luật Tố tụng dân sự để đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Quyên.

Xem xét toàn diện bản án sơ thẩm, HĐXX thấy:

Thứ nhất: Cấp sơ thẩm nhận định hai thửa đất số 01 và số 23 tờ bản đồ 00 là đất công do UBND xã Bình Phú quản lý là không đúng, bởi lẽ: Tại Quyết định số 380 ngày 03/4/2007, UBND huyện Thạch Thất đã phê duyệt Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của xã Bình Phú từ năm 2006 đến năm 2010. Tại Sơ đồ Quy hoạch phân lô năm 2007 khu vực Đồng Xóm và Sơ đồ Quy hoạch giãn dân khu vực Mả Bá thôn Phú Hòa đã được UBND huyện Thạch Thất phê duyệt thể hiện cụ thể vị

trí, diện tích các thửa đất ở giãn dân để giao cho các hộ gia đình trong đó có thửa 01 và thửa số 23. Năm 2007, hộ gia đình cụ Nguyễn Đức Khả bị thu hồi 768m2 đất nông nghiệp nên được tiêu chuẩn giao đất giãn dân thể hiện tại Danh sách giao đất ở kèm theo Quyết định số 2631 ngày 20/12/2007 của UBND huyện Thạch Thất.

Tại khoản 2 điều 2 Quyết định 2631 thể hiện: *UBND huyện Thạch Thất giao Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với UBND xã Bình Phú* ***tổ chức bàn giao mốc giới, diện tích tại thực địa cho từng hộ theo quy hoạch chi tiết.***

Tại văn bản số 96 ngày 06/11/2006 V/v ủy quyền cho UBND xã bàn giao mốc giới, diện tích cho các hộ được giao đất ở, thuê đất SXKD thể hiện nội dung: *Phòng Tài nguyên và Môi trường đề nghị UBND xã căn cứ vào bản đồ vị trí quy hoạch chi tiết phân lô cấp đất giãn cư, triển khai công tác chôn cột cắm mốc theo quy hoạch chi tiết và* ***tiến hành bàn giao mốc giới, diện tích mặt bằng cho các hộ*** *theo đúng bản đồ quy hoạch và danh sách các hộ được giao, thuê đất đã được UBND huyện phê duyệt. Gửi hồ sơ bàn giao về phòng TN&MT để kiểm tra, ký biên bản giao đất…*

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ nêu trên, HĐXX đủ cơ sở xác định thửa đất số 01 và thửa đất số 23 tờ bản đồ 00 là đất ở giãn dân đã được UBND huyện Thạch Thất phê duyệt quy hoạch phân lô để giao cho hộ gia đình có đất nông nghiệp bị thu hồi sử dụng. UBND xã Bình Phú thông qua các Tiểu ban quy hoạch thôn đã **bàn giao** mốc giới diện tích đất tại thực địa cho hộ là thực hiện nhiệm vụ do UBND huyện Thạch Thất giao tại Quyết định 2631 và Văn bản số 96. Số tiền bồi thường khi thu hồi 2 thửa đất nông nghiệp của hộ cụ Nguyễn Đức Khả, UBND xã Bình Phú đã giữ lại để đối trừ vào tiền mua đất giãn dân nên thửa đất số 01 diện tích 148m2 và thửa đất số 23 diện tích 105m2 không còn là đất công và thực tế vợ chồng ông Yên (đại diện hộ cụ Khả) đã nhận 2 thửa đất này từ năm 2008 nên quyền quản lý, sử dụng thuộc về các thành viên của hộ cụ Khả gồm: cụ Sửu, ông Khá, ông Yên và bà Thanh. Hơn nữa, năm 2017 UBND xã Bình Phú cũng đã lập Biểu tổng hợp kết quả thực hiện việc giao đất giãn dân theo các quyết định năm 2004, 2005, 2007 kèm Phương án trình UBND huyện phê duyệt để hoàn thiện thủ tục giao đất cho các hộ theo chỉ đạo của UBND Thành phố Hà Nội tại Thông báo số 331 ngày 17/9/2010 cũng thể hiện thửa đất số 01 và thửa đất số 23 là do hộ gia đình đang sử dụng. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận xét 2 thửa đất này là đất công do UBND xã Bình Phú quản lý là không đúng.

Thứ hai: Quyết định chấp nhận yêu cầu của UBND huyện Thạch Thất là không đúng, bởi: UBND huyện Thạch Thất tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất với nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 23 là vô hiệu chứ UBND huyện Thạch Thất không có yêu cầu độc lập. Ý kiến của đại diện UBND huyện Thạch Thất chỉ là cung cấp về nguồn gốc và lý do vì sao chưa hợp thức 2 thửa đất giãn dân cho hộ gia đình.

Đại diện UBND huyện Thạch Thất cho rằng Tiểu ban quy hoạch thôn Phú Hòa tạm giao đất giãn dân cho hộ dân là trái thẩm quyền và UBND xã cũng chưa thiết lập biên bản giao đất nên không có căn cứ để hợp thức 2 thửa đất này, HĐXX thấy: Việc giao đất ở giãn dân cho các hộ gia đình có đất nông nghiệp bị thu hồi (trong đó có hộ cụ Nguyễn Đức Khả) theo Quyết định 2631 năm 2007 cũng như 2 quyết định năm 2004, 2005 là chủ trương của chính quyền các cấp tại thời điểm đó và đã được UBND huyện Thạch Thất phê duyệt chi tiết tại các văn bản đã được viện dẫn và phân tích ở phần trên. UBND xã Bình Phú thành lập ra các Tiểu ban quy hoạch thôn chỉ để **bàn giao** mốc giới mặt bằng diện tích đất tại thực địa cho các hộ trên cơ sở đã có Danh sách lập kèm theo Quyết định và Sơ đồ Quy hoạch phân lô của UBND huyện Thạch Thất. Hoạt động **bàn giao** mốc giới mặt bằng đất cho các hộ do UBND xã Bình Phú thực hiện thông qua Tiểu ban quy hoạch thôn là thực hiện nhiệm vụ do UBND huyện giao bằng văn bản chứ UBND xã không tự ý quyết định giao đất và cũng không phải Tiểu ban quy hoạch thôn tạm giao đất cho các hộ. Việc các Tiểu ban quy hoạch thôn trong xã Bình Phú thực hiện việc **bàn giao** mốc giới diện tích mặt bằng đất tại thực địa cho hàng trăm hộ gia đình theo Danh sách UBND huyện lập chứ không chỉ riêng hộ cụ Khả. Các Phòng chức năng của UBND huyện Thạch Thất chưa ký biên bản giao đất cho hộ theo nội dung Văn bản số 96 là thuộc trách nhiệm của cơ quan quản lý đất đai, không thuộc trách nhiệm của hộ gia đình có tiêu chuẩn được giao đất. Việc Tiểu ban quy hoạch thôn Phú Hòa **bàn giao** mốc giới thửa đất số 01 và thửa đất số 23 cho hộ diện tích có chênh lệch tăng so với Sơ đồ Quy hoạch phân lô ban đầu nhưng đến nay phần chênh lệch vẫn chưa bị cơ quan có thẩm quyền thu hồi. Như vậy, về thực tế hộ cụ Khả bị thu hồi đất nông nghiệp đã được bồi thường và được giao đất ở giãn dân theo Danh sách và Sơ đồ Quy hoạch đã được UBND huyện Thạch Thất phê duyệt, còn về thủ tục ban hành quyết định hay thiết lập các biên bản, giấy tờ là do cơ quan

quản lý đất đai thực hiện, vì vậy ý kiến nêu trên của đại diện UBND huyện Thạch Thất là chưa phù hợp. Do tại thời điểm năm 2007, một số cán bộ UBND xã Bình Phú lợi dụng chức vụ, quyền hạn thực hiện các hành vi trái pháp luật trong việc quản lý đất đai để trục lợi bị xử lý hình sự nên UBND huyện Thạch Thất chưa thực hiện đủ thủ tục giao đất cho các hộ và chưa cấp Giấy chứng nhận đối với các thửa đất đã giao cho hộ gia đình. Để giải quyết tồn tại, tại Thông báo số 331/TB-UBND ngày 17/9/2010, UBND TP Hà Nội đã giao UBND huyện Thạch Thất thực hiện nhiệm vụ: *Tiếp tục chỉ đạo UBND xã Bình Phú và các ngành chức năng của huyện xây dựng phương án giải phóng mặt bằng, rà soát từng trường hợp cụ thể trình UBND huyện phê duyệt để quyết định giao đất giãn dân theo quy định trên cơ sở 3 quyết định để đảm bảo quyền lợi và ổn định tình hình địa phương;... Quyết định thành lập tổ công tác giúp UBND xã rà soát xây dựng phương án cụ thể để giao đất cho các hộ dân theo đúng trình tự, thủ tục.* Tuy nhiên đến nay đã 10 năm, UBND huyện Thạch Thất vẫn chưa thực hiện xong thủ tục giao đất cho các hộ có đất nông nghiệp bị thu hồi trong đó có hộ cụ Nguyễn Đức Khả, sự chậm trễ này làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các thành viên trong hộ gia đình bị thu hồi đất. Đây cũng là lý do mà các thành viên trong hộ gia đình cụ Khả nói riêng và các hộ đã được giao đất nói chung chưa đủ điều kiện để phân chia quyền sử dụng. Vì vậy, HĐXX cần kiến nghị UBND huyện Thạch Thất khẩn trương hoàn tất thủ tục giao đất cho các hộ đã được nhận đất (trong đó có hộ cụ Nguyễn Đức Khả) để các thành viên trong hộ được đảm bảo các quyền dân sự trong việc sử dụng diện tích đất được giao.

Thứ ba: Xác định các con ông Yên, bà Chung là Nguyễn Thị Hải Yến và Nguyễn Thị Lan Anh là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đúng, bởi: Các con ông Yên và bà Chung không liên quan gì trong việc ông Yên bà Chung chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 23. Đối với thửa đất số 01 vợ chồng ông Yên và các con đang sử dụng nhưng tòa án chưa phân chia nên quyền lợi, nghĩa vụ của các con ông Yên, bà Chung không bị ảnh hưởng.

Thứ tư: Ông Khá khởi kiện cho rằng 2 thửa đất giãn dân là đất của hộ cụ Khả được giao nên yêu cầu chia. Trong vụ án này, tranh chấp giữa các bên là quyền sử dụng đất của hộ cụ Khả hay của bị đơn nên thuộc trường hợp án phí không có giá ngạch. Ông Khá không được chấp nhận yêu chia quyền sử dụng đất là vì cơ quan có thẩm quyền chưa thực hiện xong thủ tục giao đất cho hộ theo đúng quy định. Vì

vậy để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đương sự, cần dành cho ông Nguyễn Đức Khá quyền khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung (quyền sử dụng đất giãn dân được giao do thu hồi đất nông nghiệp của hộ cụ Nguyễn Đức Khả mà có) bằng vụ án dân sự khác khi Uỷ ban nhân dân huyện Thạch Thất thực hiện xong thủ tục giao đất cho hộ. Quyết định của Bản án sơ thẩm không có nội dung này là chưa đầy đủ. Do Tòa án chưa xem xét chia tài sản chung nên ông Khá không phải chịu án phí đối với yêu cầu này.

Từ những phân tích và đánh giá nêu trên, HĐXX cần sửa bản án sơ thẩm cho phù hợp với quy định của pháp luật.

Về án phí sơ thẩm:

Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên bố vô hiệu nên ông Yên, bà Chung phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ; Ông Yên và bà Chung là người phải bồi thường thiệt hại khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên phải chịu án phí có giá ngạch đối với khoản tiền phải bồi thường theo quy định tại khoản 3 điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH. Việc vợ chồng ông Yên và vợ chồng bà Quyên tự thỏa thuận giải quyết xong hậu quả của hợp đồng vô hiệu là sau khi đã xét xử sơ thẩm nên ông Yên và bà Chung vẫn phải chịu án phí. Tuy nhiên, xét ông Yên bị tai nạn chấn thương phải điều trị lâu dài, kinh tế gia đình khó khăn và đã có đơn xin miễn giảm án phí được UBND xã xác nhận nên HĐXX giảm cho ông Yên, bà Chung một phần án phí (50% số tiền án phí phải nộp) là phù hợp pháp luật quy định tại khoản 1 điều 13 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Cụ Sửu là người cao tuổi không phải chịu án phí; Bà Quyên rút kháng cáo trước khi mở phiên tòa phúc thẩm nên phải chịu 50% án phí phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ Luật Tố tụng dân sự: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 21/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

Căn cứ: Các điều 289, 293, 309, 313 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Các điều 167, 188 Luật Đất đai 2013; Khoản 2 điều 124, các điều 122, 127, 128, 137 Bộ Luật dân sự năm 2005. Khoản 1 điều 13, điều 26, khoản 3 điều 27, khoản 2 và khoản 4 điều 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức Khá, cụ thể: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức Khá về việc yêu cầu tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Chung, ông Nguyễn Đức Yên với bà Nguyễn Thị Quyên, ông Nguyễn Đình Chiến, ông Nguyễn Văn Tiến là vô hiệu.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06 tháng 11 năm 2016 giữa bà Lê Thị Chung, ông Nguyễn Đức Yên với bà Nguyễn Thị Quyên, ông Nguyễn Đình Chiến về việc chuyển nhượng 67m^2 đất thuộc thửa số 23, tờ bản đồ số 00 xã Bình Phú và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06 tháng 12 năm 2016 giữa ông Nguyễn Đức Yên, bà Lê Thị Chung với ông Nguyễn Văn Tiến về việc chuyển nhượng 54,34m^2 đất thuộc thửa số 23, tờ bản đồ số 00 xã Bình Phú, huyện Thạch Thất là hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Đức Yên và bà Lê Thị Chung phải trả bà Nguyễn Thị Quyên và ông Nguyễn Đình Chiến 1.441.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 867.300.000 đồng là tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Tổng cộng là 2.308.300.000 đồng (Hai tỷ, ba trăm linh tám triệu, ba trăm nghìn đồng). Công nhận việc bà Nguyễn Thị Quyên, ông Nguyễn Đình Chiến và bà Lê Thị Chung, ông Nguyễn Đức Yên đã tự thỏa thuận thực hiện giải quyết xong hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên bố vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Đức Yên và bà Lê Thị Chung phải trả ông Nguyễn Văn Tiến 1.086.800.000 đồng là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 760.760.000 đồng là tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Tổng cộng là 1.847.560.000 đồng (Một tỷ, tám trăm bốn mươi bảy triệu, năm trăm sáu mươi nghìn đồng).

2. Ông Nguyễn Đức Khá có quyền khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng các thửa đất giãn dân được giao (do nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ cụ Nguyễn Đức Khả mà có) bằng vụ án dân sự khác khi Uỷ ban nhân

dân huyện Thạch Thất thực hiện xong thủ tục giao đất cho hộ gia đình theo đúng quy định của pháp luật.

Do thửa đất số 01 và thửa đất số 23 tờ bản đồ 00 xã Bình Phú gia đình ông Nguyễn Đức Yên đang sử dụng có nguồn gốc từ việc nhà nước thu hồi 768m^2 đất nông nghiệp của hộ cụ Nguyễn Đức Khả mà có nên các thành viên trong hộ gồm: cụ Nguyễn Thị Sửu, ông Nguyễn Đức Khá, ông Nguyễn Đức Yên và bà Nguyễn Thị Thanh đều có quyền sử dụng.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Thạch Thất khẩn trương thực hiện thủ tục giao đất giãn dân cho các hộ theo Thông báo số 331/TB-UBND ngày 17/9/2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội để các thành viên trong hộ gia đình được đảm bảo các quyền dân sự đối với thửa đất được giao.

3. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Nguyễn Thị Quyên.

4. Về án phí:

- Ông Nguyễn Đức Yên và bà Lê Thị Chung phải nộp 56.227.500 đồng (năm mươi sáu triệu, hai trăm hai mươi bảy nghìn, năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Đối trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, ông Nguyễn Đức Yên và bà Lê Thị Chung còn phải nộp 55.627.500 đồng (năm mươi lăm triệu, sáu trăm hai mươi bảy nghìn, năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Đức Yên, bà Lê Thị Chung, bà nguyễn Thị Thanh và cụ Nguyễn Thị Sửu không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cụ Nguyễn Thị Sửu và bà nguyễn Thị Thanh mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai số 06694 và 06695 cùng ngày 05/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thất.

- Bà Nguyễn Thị Quyên phải chịu 150.000 đồng án phí phúc thẩm được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 06755 ngày 25/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thất. Bà Quyên còn được hoàn lại 150.000 đồng.

- Ông Nguyễn Đức Khá được hoàn trả lại 60.500.000 đồng (sáu mươi triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0000707 ngày 23/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thất.

5. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 điều 468 của 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

6. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 04/3/2020.

Nơi nhận:
- *VKSND TP Hà Nội;*
- *TAND huyện Thạch Thất;*
- *THADS huyện Thạch Thất;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu HS/VP.*

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

Nguyễn Thị Thu Hằng