TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: **133**/2019/DS-PT
Ngày: 04/06/2019
V/v: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu; yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; yêu cầu công nhận QSD đất tái định cư.

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 Thu Hồng**.
Các Thẩm phán: 1. Ông **Đỗ Minh Hoàng**;
2. Bà **Hoàng Thị Thu Lan**.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông **Lê Minh Đức** - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hà Nội.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa***: Bà **Bùi Thị Hạnh** - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 06 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 110/2019/TLPT-DS ngày 22/03/2019 về việc "*Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu; yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; yêu cầu công nhận QSD đất tái định cư*"

Do bản án sơ thẩm số 19/2018/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 115/2019/QĐ-PT ngày 02 tháng 04 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 127/2019/QĐ-PT ngày 25/04/2019; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 143/2019/QĐ-PT ngày 14/05/2019; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 176/2019/QĐ-PT ngày 29/05/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Mạnh T**, sinh 1953; địa chỉ: Số A, phố B, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội (Có mặt tại phiên toà).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thái H - Văn phòng Luật sư S, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (Có mặt tại phiên toà).

Bị đơn: Ông **Phạm Văn H**, sinh 1954; địa chỉ: Số X phố Y, phường N, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội (Có mặt tại phiên toà).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Phương N- Văn phòng Luật sư số Z, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (Có mặt tại phiên toà).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Nguyễn Duy B**, sinh 1956 và bà **Nguyễn Thị Ngọc M** (vợ ông B), sinh 1957; cùng địa chỉ: quận Nam Từ Liêm, Hà Nội (Vắng mặt tại phiên toà, có đơn xin vắng mặt);

2. Bà **Nguyễn Thị N** (vợ ông T), sinh 1958; địa chỉ: Số A, phố B, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo uỷ quyền của bà N: Ông Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1988; địa chỉ: tỉnh Bắc Giang (Có mặt tại phiên toà);

3. Bà **Nguyễn Thị Thanh B** (vợ ông H), sinh 1958; địa chỉ: Số X phố Y, phường N, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội (Có mặt tại phiên toà);

4. Ông **Nguyễn Văn T**, sinh 1955; địa chỉ: Số 14, ngõ 495/3 đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội (Có mặt tại phiên toà);

5. **UBND quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội**; đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh L - Phó Chủ tịch UBND quận Nam Từ Liêm (Vắng mặt tại phiên toà).

***Những người làm chứng*:**

1. Ông Phạm V.N, sinh 1958; địa chỉ: quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội (Có mặt tại phiên toà);

2. Ông Lại V.T, sinh 1954; địa chỉ : tỉnh Nam Định (Có mặt tại phiên toà);

3. Bà Lê T.H, sinh 1967; địa chỉ: quận Ba Đình, thành phố Hà Nội (Có mặt tại phiên toà).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện và quá trình toà án giải quyết, nguyên đơn - ông Nguyễn Mạnh T trình bày:

Ngày 10/5/2001, ông và vợ là bà Nguyễn Thị N lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông Nguyễn Duy B, bà Nguyễn Thị Ngọc M. Nội dung: Ông bà nhận chuyển nhượng diện tích 140m^2, tại xóm T, thôn H, xã M, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội của ông B, bà M (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng ngày 10/05/2001). Hai bên đã hoàn tất việc giao tiền và nhận đất.

Năm 2002, em trai ông là ông Nguyễn V.Th và vợ là bà Phạm T.H có nhận chuyển nhượng 147m^2 đất tại xóm T, thôn H, xã M, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội của bà Đỗ Thị B và anh Đỗ Huy B1.

Ngày 15/10/2004, UBND thành phố Hà Nội có Quyết định số 6815/QĐ-UB về việc thu hồi đất tại thôn H, xã M, huyện Từ Liêm, Hà Nội. Thửa đất ông bà chuyển nhượng của ông B, bà M thuộc trường hợp bị thu hồi. Do vợ chồng ông và vợ chồng ông T không nắm được chủ trương đền bù khi thu hồi đất, có nhiều thông tin cho rằng các hộ bị giải tỏa phải nhận tái định cư bằng nhà chung cư nên thấy hoang mang, sợ bị thiệt thòi về tài sản. Vợ ông T là bà Hà giới thiệu có anh rể họ là ông Phạm Văn H làm nhà báo, có quan hệ rộng, có thể giúp đỡ để nhận đền bù 100% diện tích đất đã bị thu hồi. Sau đó vợ chồng bà Hà, ông T đến gặp ông H nhờ giúp đỡ. Ông H đồng ý nhưng yêu cầu ông T lập hai (02) Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, thêm tên ông H vào bên nhận chuyển nhượng để ông H can thiệp xin bồi thường tái định cư bằng đất. Ông H chỉ giúp nhận bồi thường tái định cư bằng đất chứ không đòi hỏi gì. Ông bà tin tưởng nên đã đồng ý theo yêu cầu của ông H.

Cuối năm 2004, ông T cùng ông H trực tiếp đến gặp bên chuyển nhượng nhờ ký lại Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, thêm tên ông H vào bên nhận chuyển nhượng. Mục đích để hợp thức hóa hồ sơ xin cấp đất bồi thường khi giải phóng mặt bằng.

Ông T cùng ông H đã lập hai (02) Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nhưng ghi lùi thời gian lập vào năm 2000 gồm: Hợp đồng ngày 10/01/2000); Hợp đồng này không phải chữ ký của ông mà do ông T tự ký. Bà Nguyễn Thị Ngọc M thì lại ghi là Nguyễn Thị Minh N; Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 25/02/2000, giữa bên chuyển nhượng là bà Đỗ Thị B và ông Đỗ Huy B1; bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T và ông Phạm Văn H.

Sau khi lập xong hai (02) Hợp đồng trên, ông H yêu cầu ông T đưa tiền để ông đi giao dịch xin đất tái định cư. Ông và ông T đã đưa cho ông H tổng cộng 146.000.000 đồng cho cả Hợp đồng của ông và Hợp đồng của ông T. Ông H đã nộp hai (02) Hợp đồng cho Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư huyện Từ Liêm.

Ngày 30/10/2007, UBND huyện Từ Liêm ban hành Quyết định số 3682/QĐ - UB phê duyệt tái định cư cho tám (08) hộ dân bị thu hồi tại thôn H, xã M, huyện Từ Liêm. Theo danh sách ông T và ông H được đền bù 114m^2 đất. ông T và ông H được đền bù 110m^2 đất.

Do ông H có ý định chiếm đoạt tài sản của hai anh em ông nên ngày 04/10/2007, ông H làm văn bản gửi Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư huyện Từ Liêm đề nghị cấp đất tái định cư cho 3 người (H,Th,T) nhưng tách riêng cho 3 hộ rồi giả chữ ký của ông và ông T.

Ngày 05/5/2011, ông H có đơn xin cấp tách 75m^2 đất ở dự án khác cho ông H. Anh em ông đã có đơn gửi các cơ quan nhà nước để ngăn chặn và có đơn tố cáo đến Tạp chí cộng sản (nơi ông H công tác), đồng thời nhiều lần họp họ hàng để khuyên can ông H.

Ngày 08/8/2012, ông H đã làm đơn đề nghị Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư huyện Từ Liêm xét cấp đất cho riêng ông T diện tích 114 m^2; xét cấp riêng cho ông diện tích 110 m^2.

Ngày 24/9/2012, ông H đã ký vào Biên bản thỏa thuận giữa ba (03) gia đình là sẽ đến gặp cơ quan quản lý của huyện Từ Liêm làm thủ tục để hai (02) thửa đất trên đứng tên ông T và ông. Thực tế ông H đã không thực hiện những nội dung trên.

Hợp đồng ngày 10/01/2000 là không có thật. Do vậy, ông yêu cầu Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm:

1. Tuyên bố hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD ngày 10/01/2000;

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD ngày 10/5/2001;

3. Công nhận 110m^2 đất tái định cư thuộc quyền sử dụng của ông và bà N.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - ông Phạm Văn H trình bày:

Năm 2000, ông có kế hoạch chuyển cả gia đình từ Hải Dương lên Hà Nội cư trú và công tác. Lúc đó gia đình ông chưa có hộ khẩu ở Hà Nội nên gặp nhiều khó khăn. Ông có nhờ ông Nguyễn Văn T tìm mua nhà đất hộ. Ông T đã đưa ông đi xem đất nhiều lần, ông đã đưa tiền cho ông T để mua chung đất. Sau đó, ông T đưa lại hai (02) Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông:

Hợp đồng ngày 10/01/2000; trong đó: bên bán là vợ chồng ông B, bà M.N (tức N.M), bên mua là ông Th và ông (Phạm Văn H); Hợp đồng ngày 25/02/2000; bên bán là hai mẹ con bà B, anh B1, bên mua là ông T và ông (Phạm Văn H).

Các bên đã cùng nhau thực hiện xong hai (02) Hợp đồng trên. Vì toàn bộ diện tích đất ông và anh em ông T, Thuỷ thuộc diện phải thu hồi nên không hoàn thiện được thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Sau đó hai Hợp đồng nói trên ông và anh em ông T, Thuỷ đã nộp cho cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục giải phóng mặt bằng, bồi thường và cấp đất tái định cư.

Trong quá trình thực hiện việc kê khai đất và tài sản trên đất, ông luôn khai báo trung thực. Ông và ông T, ông T cùng nhau nộp các giấy tờ theo quy định về giải phóng mặt bằng. Ông và ông T, ông T đã cùng nhau nhận tiền đền bù, hỗ trợ di dời và phân chia lợi ích bồi thường về nhà đất xong, đồng thời bàn giao mặt bằng cho dự án. Đã cùng bốc thăm được hai (02) lô đất tái định cư liền kề nhau tại dự án Mễ Trì. Do ông T và ông Th muốn chiếm toàn bộ phần đất của ông nên xảy ra tranh chấp.

Việc ông Th khởi kiện là không có căn cứ. Đề nghị Tòa bác yêu cầu của ông Th.

Ông yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng ngày 10/01/2000; Xác định QSD 55 m^2 đất tái định cư thuộc quyền sử dụng của ông.

Trong quá trình toà án giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy B và bà Nguyễn Thị Ngọc M trình bày:

Ông bà có chuyển nhượng cho ông T và bà Hà thửa đất số 67, tờ bản đồ số 15, tại xóm T, thôn H, xã M vào khoảng năm 2000, 2001. Ông bà bán cho vợ chồng ông T chứ không phải cho ông Th. Khoảng năm 2002, ông T và ông H có đến nói là hai ông mua chung và nhờ ông bà ký lại Hợp đồng có tên người nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn H và ông Nguyễn Văn T. Hai Hợp đồng ngày 10/5/2001 và Hợp đồng ngày 10/01/2000 ông bà ký do ông T nhờ ký lại, ông bà không biết nội dung Hợp đồng thế nào nhưng ông bà khẳng định thửa đất trên ông bà chuyển nhượng cho ông T và ông H. Ký hai lần nhưng ông bà không nhận thêm tiền. Việc chuyển nhượng nhà đất đã xong, ông bà không có ý kiến, tranh chấp gì.

Tranh chấp giữa ông Th với ông H, đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa giải quyết và xét xử vắng mặt ông bà.

Trong quá trình toà án giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND quận Nam Từ Liêm trình bày:

Sau khi xem xét các hồ sơ giải phóng mặt bằng, UBND quận Nam Từ Liêm có ý kiến về phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng đối với ông Nguyễn Mạnh T và ông Phạm Văn H tại dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở và di dân giải phóng mặt bằng tại xã M (nay là phường M, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội) cụ thể như sau:

Căn cứ pháp lý thực hiện dự án:

Quyết định số 6310/QĐ-UBND ngày 23/10/2003 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu hồi 13.851m^2 đất tại xã M, huyện Từ Liêm, tạm giao cho Công ty CP đầu tư và phát triển đô thị và khu Công nghiệp Sông Đà để điều tra lập phương án bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng và chuẩn bị thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở di dân giải phóng mặt bằng.

Quyết định số 6815/QĐ-UBND ngày 15/10/2004 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 13.757m^2 đất tại xã M, huyện Từ Liêm cho Công ty CP đầu tư và phát triển đô thị và khu Công nghiệp Sông Đà để thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở di dân giải phóng mặt bằng.

Về chính sách bồi thường hỗ trợ:

Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính Phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính Phủ về quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiến nại đất đai.

Quyết định số 26/2005/QĐ-UBND ngày 18/02/2005 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính Phủ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Hồ sơ giải phóng mặt bằng và phương án bồi thường hỗ trợ:

Năm 2003, tổ công tác giúp việc Hội đồng bồi thường, hỗ trợ lập biên bản điều tra, kiểm đếm hiện trạng đối với hộ gia đình ông Nguyễn Mạnh T. Ông Th có xác nhận chủ sử dụng đất và tài sản trên đất.

Biên bản xác nhận đối tượng đề nghị Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xem xét giao đất tái định cư năm 2006 của UBND xã M.

Phiếu xác nhận nhân khẩu ngày 14/5/2007, xác nhận chủ hộ bà Nguyễn Thị N có địa chỉ tại Cầu Giấy, Hà Nội gồm 4 nhân khẩu.

Ngày 06/9/2007, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư huyện Từ Liêm có tờ trình số 878/Ttr-HĐ về việc trình UBND huyện Từ Liêm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đợt 4 và điều chỉnh bổ sung đợt 3 dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở di dân giải phóng mặt bằng.

Ngày 06/9/2007, UBND huyện Từ Liêm ban hành Quyết định số 2554/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đợt 4 và điều chỉnh bổ sung đợt 3 dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở di dân giải phóng mặt bằng đối với ông Nguyễn Mạnh T và ông Phạm Văn H với tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ là 720.961.950 đồng;

Ngày 30/10/2007, UBND huyện Từ Liêm ban hành Quyết định số 3682/QĐ-UBND phê duyệt tái định cư cho tám (08) hộ dân bị thu hồi tại thôn H, xã M, huyện Từ Liêm. Trong đó, ông Nguyễn Mạnh T và ông Phạm Văn H được giao đất tái định là 110m^2 đất.

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

Trong quá trình toà án giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Mạnh T. Năm 2001, do có nhu cầu mua nhà để ở nên thông qua em trai ông T là ông T giới thiệu; vợ chồng bà đã tìm hiểu và được biết ông Nguyễn Duy B, bà Nguyễn Thị Ngọc M có nhà đất chuyển nhượng. Qua trao đổi, thỏa thuận hai bên đã thống nhất vợ chồng ông B chuyển nhượng cho vợ chồng bà diện tích đất 140m^2, trên đất có nhà cấp 4 với giá 670.000.000 đồng tại xóm T, thôn H, xã M, huyện Từ Liêm, Hà Nội. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 10/5/2001.

Hợp đồng ngày 10/01/2000 là giả tạo do ông H lập ra nhằm chiếm đoạt đất tái định cư của gia đình bà. Đề nghị Tòa xét xử bảo vệ quyền lợi cho vợ chồng bà.

Trong quá trình toà án giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh B trình bày:

Ý kiến của bà hoàn toàn thống nhất với ý kiến của chồng bà là ông Phạm Văn H. Bà không bổ sung gì thêm. Đề nghị Tòa xét xử bảo vệ quyền lợi cho vợ chồng bà.

Trong quá trình toà án giải quyết, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ngày 10/5/2001, ông được sự ủy quyền của anh trai là ông Nguyễn Mạnh T đến nhà ông B, bà M, trả tiền mua 140m^2 đất tại xóm T, thôn H, xã M, huyện Từ Liêm, Hà Nội. Trả làm 4 đợt. Sau khi nhận đủ tiền, ông B, bà M đã giao nhà cho anh ông. Hai bên đã hoàn tất việc giao tiền và nhận đất. Hợp đồng này chỉ có ông ký tên bên mua.

Năm 2003, thửa đất nhận chuyển nhượng trên của ông Th thuộc trường hợp bị thu hồi. Do anh em ông không nắm được chủ trương đền bù nên vợ chồng ông đến gặp ông H nhờ giúp đỡ cho thửa đất của ông và của ông T. Ông H đồng ý nhưng yêu cầu ông lập hai (02) Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thêm tên ông H vào bên nhận chuyển nhượng. Ông H nói chỉ giúp anh em ông nhận bồi thường tái định cư bằng đất chứ không đòi hỏi gì. Ông tin tưởng nên đã đồng ý theo yêu cầu của ông H.

Cuối năm 2004, ông cùng ông H trực tiếp đến gặp bên chuyển nhượng nhờ ký lại hai (02) Hợp đồng ghi lùi thời gian năm 2000 và điền thêm tên ông H bên nhận chuyển nhượng gồm:

Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 10/01/2000; giữa ông B và bà M với ông T và ông H; ông tự ký chữ ký của ông T.

Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 25/02/2000 giữa bà B và ông B1 với ông và ông H.

Sau khi lập xong hai (02) Hợp đồng trên, ông H yêu cầu ông đưa tiền để ông H đi giao dịch xin đất tái định cư. Ông đã đưa cho ông H tổng cộng 146.000.000 đồng (cho cả Hợp đồng của ông và ông Th). Ông H đã nộp hai (02) Hợp đồng có tên ông H cho Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư huyện Từ Liêm để xin cấp đất tái định cư trong đó có tên ông H là người được cấp đất tái định cư cùng với tôi và ông Th.

Ngày 30/10/2007, UBND huyện Từ Liêm ban hành QĐ số 3682/QĐ-UB phê duyệt tái định cư cho tám (08) hộ dân bị thu hồi tại thôn H, xã M, huyện Từ Liêm. Theo danh sách ông Th và ông H được đền bù 110m^2 đất; ông và ông H được đền bù 114m^2 đất.

Ngày 04/10/2007, ông H làm văn bản gửi Ban giải phóng mặt bằng đề nghị cấp đất tái định cư cho 3 người (H,Th,T) nhưng tách riêng cho ba (03) hộ rồi giả chữ ký của ông và ông Th.

Ngày 05/5/2011, ông H có đơn xin cấp tách 75m^2 đất ở dự án khác cho ông H. Anh em ông đã có đơn gửi các cơ quan nhà nước để ngăn chặn và có đơn

tố cáo đến Tạp chí cộng sản (nơi ông H công tác), đồng thời nhiều lần họp họ hàng để khuyên can ông H.

Ngày 08/8/2012, ông H đã làm đơn đề nghị Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư huyện Từ Liêm xét cấp đất cho riêng ông diện tích 114 m^2; xét cấp riêng cho ông T diện tích 110 m^2.

Ngày 24/9/2012, ông H đã ký vào Biên bản thỏa thuận giữa ba (03) gia đình là sẽ đến gặp cơ quan quản lý của huyện Từ Liêm làm thủ tục để hai (02) thửa đất trên đứng tên ông T và ông. Thực tế ông H đã không thực hiện những nội dung trên.

Hợp đồng ngày 10/01/2000 là không có thật. Do vậy, ông yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền lợi hợp pháp của ông T.

Người làm chứng:

Ông Lại V.T trình bày: Ông là em rể của ông Nguyễn Mạnh T; ông không có quan hệ gì với ông H; ông không có mâu thuẫn với ông Th và ông H. Ông biết được việc mua bán nhà đất giữa ông Th với vợ chồng ông B là do ông Th nói lại. Ông Th có nhờ ông xuống thửa đất xây tường rào. Ngoài ra, ông không biết bất kỳ việc nào liên quan đến việc mua bán nhà đất giữa ông Th với vợ chồng ông B. Bản Hợp đồng trong hồ sơ có tên ông là người làm chứng không phải chữ ký của ông.

Ông Phạm V.N trình bày: Trong Hợp đồng ngày 10/01/2000 có tên ông là người làm chứng không phải chữ ký của ông.

Bà Lê T.H trình bày: Bà là chị họ của cô Hà (vợ ông T). Bà là người trông nom nhà đất cho ông Th. Bà được biết nhà đất là của ông Th nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông B, bà M. Việc ông H có tên trong Hợp đồng là do ông T làm theo ý đồ của ông H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DSST ngày 28/11/2018 của Toà án nhân dân quận Nam Từ Liêm đã xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Mạnh T về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2000 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Duy B, bà Nguyễn Thị M.N; bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Mạnh T và ông Phạm Văn H vô hiệu do giả tạo.

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2000 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Duy B, bà Nguyễn Thị M.N, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Mạnh T và ông Phạm Văn H có hiệu lực pháp luật.

3/ Không chấp nhận yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2001 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Duy B, bà Nguyễn Thị Ngọc M; bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Mạnh T, bà Nguyễn Thị N.

4/ Xác định 110m^2 đất tái định cư tại dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở di dân giải phóng mặt bằng tại xã M, huyện Từ Liêm (nay là phường M, quận Nam Từ Liêm), Hà Nội thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Văn H và ông Nguyễn Mạnh T.

Bác các yêu cầu khác của đương sự.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Sau phiên toà sơ thẩm, ông Nguyễn Mạnh Th kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H. Ông T trình bày: Do điều kiện công tác xa nên ông uỷ quyền việc mua bán cho ông T đi mua và giao tiền cho bên bán. Chữ ký trong cả hai Hợp đồng ngày 10/5/2001 và Hợp đồng ngày 10/01/2000 không phải chữ ký của ông. Việc nộp hồ sơ giải phóng mặt bằng bắt đầu từ năm 2003 nhưng đều do ông T đi nộp thay cho ông. Năm 2007, ông T mới biết có tên ông H trong Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và hồ sơ giải phóng mặt bằng. Trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt danh sách tái định cư thì vợ chồng ông không có đơn khiếu nại đến Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng. Khi đi nhận tiền bồi thường thì có tên cả ông và ông H, nhưng số tiền 720.000.000 đồng ông nhận cả và không chia cho ông H. Ông cũng là người trực tiếp nộp 550.000.000 đồng tiền đất tái định cư. Tuy nhiên, trong phạm vi khởi kiện ông không yêu cầu ông H thanh toán số tiền đã đóng tiền đất. Giữa ông, ông T, ông H không có thoả thuận bằng văn bản hay lời nói việc nếu được chế độ bồi thường tái định cư, đát tái định cư thì ông H sẽ trả lại cho ông. Bản ghi âm các ông ghi lại có được phản ánh việc ông H nhận tiền để đi thuốc nước giao dịch cho hai lô đất bao gồm cả lô của ông T, không tách ra mỗi lô bao nhiêu tiền; cũng không có nội dung ông H thoả thuận nếu được, tiền giải phóng mặt bằng, đất tái định cư thì sẽ trả lại cho ông.

Ông H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, giữ nguyên yêu cầu phản tố. Ông H trình bày: Khi mua đất chung với ông T thì ông trực tiếp đi xem đất và đưa tiền cho ông T. Ông H trực tiếp tham gia vào việc lập Hợp đồng ngày 10/01/2000; do có tên ông trong Hợp đồng mua đất nên việc yêu cầu ông T xác nhận ông giao bao nhiêu tiền là không cần thiết. Ông trực tiếp tham gia vào toàn bộ quá trình giải phóng mặt bằng từ khi kê khai, nộp giấy tờ, kiểm đếm, bàn giao nhận tiền bồi thường và bốc thăm đất. Ông đã nhận phần tiền bồi thường của ông, ông chưa đóng tiền đất vì ông T tự đi đóng. Giữa ông, ông T, ông T không hề có văn bản, hay thoả thuận miệng nào về việc ông trả cho ông T, ông T đất tái định cư và tiền giải phóng mặt bằng.

Ông T trình bày: Ông xác nhận lời ông T đã trình bày tại phiên toà là đúng. Tiền mua đất là của ông T nhưng ông trực tiếp giao dịch mua đất. Ông không nhận tiền từ ông H. Đầu năm 2004, ông và ông H mới đến nhờ người mua ký lại Hợp đồng có tên ông H và ông T trong bên nhận chuyển nhượng. Khi

làm thủ tục giải phóng mặt bằng, ông và ông H cùng nhau đi làm thủ tục, ông T không tham gia. Ban đầu ông nộp cho Hộp đồng bồi thường Hợp đồng ngày 10/05/2001; sau đó ông lại nộp Hợp đồng ngày 10/01/2000 thay thế Hợp đồng ngày 10/05/2001. Ông H có hứa chỉ giúp anh em ông và sẽ trả lại chế độ tái định cư được nhận; tuy nhiên, chỉ là lời nói chứ không có văn bản thoả thuận.

Ông Đức trình bày: Đề nghị công nhận Hợp đồng ngày 10/05/2001, đề nghị bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N.

Bà B1: Giữ nguyên lời khai và đồng ý với ý kiến của ông H.

Những người làm chứng có mặt vẫn giữ nguyên lời trình bầy đã cung cấp tại Toà án tại cấp sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

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

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên toà xét xử vụ án.

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình diễn biến tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm phần nội dung, sửa về án phí.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] **Về tố tụng:**

[1.1] *Về phạm vi khởi kiện, quan hệ pháp luật*:

Ông Nguyễn Mạnh Th yêu cầu: Tuyên bố hủy Hợp đồng ngày 10/05/2000; công nhận Hợp đồng ngày 10/01/2001; công nhận 110m^2 đất tái định cư thuộc quyền sử dụng của ông T và bà N; kiến nghị UBND quận Nam Từ Liêm đính chính lại danh sách các hộ dân được tái định cư để ông T và bà N được đứng tên riêng trong danh sách các hộ dân được tái định cư.

Ông Phạm Văn H có yêu cầu phản tố: Yêu cầu công nhận Hợp đồng ngày 10/05/2000; yêu cầu công nhận QSD đất hợp pháp đối với 55 m^2 tái định cư.

Do vậy, quan hệ pháp luật là tranh chấp về giao dịch dân sự, tranh chấp về các quyền khác đối với tài sản theo khoản 2,3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] *Về chứng cứ*: Tại Biên bản về kiểm tra việc giao nộp chứng cứ ngày 11/08/2016; các đương sự xác nhận các tài liệu giao nộp đã đầy đủ trong hồ sơ vụ án, không còn tài liệu, chứng cứ nào khác cần bổ sung. Các đương sự đã được tiếp cận toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ do hai bên đương sự cung cấp và Toà án thu thập. Do vậy, những tài liệu có trong hồ sơ vụ án mà Toà án sử dụng làm căn cứ giải quyết đủ điều kiện là chứng cứ theo Điều 92, 93

Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đối với đơn của ông T về việc đề nghị Toà án trưng cầu giám định là băng ghi âm. Tại quá trình xét xử phúc thẩm và tại phiên toà phúc thẩm, ông T có ý kiến không xuất trình chứng cứ mới; ông T không nộp băng ghi âm này. Do vậy, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ xem xét chứng cứ này. Ngoài ra, ông T xác nhận băng ghi âm chứng minh việc ông T cầm tiền đi ngoại giao nên cho dù nếu đúng là giọng của ông H thì cũng không liên quan đến phạm vi giải quyết của vụ án này.

[1.3] *Về kháng cáo*:

Ông Nguyễn Mạnh Th có mặt tại phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án ngày 28/11/2018; ngày 07/12/2018, Toà án sơ thẩm nhận được Đơn kháng cáo đề ngày 07/12/2018 của ông T. Kháng cáo đảm bảo về chủ thể, hình thức, nội dung và trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Về phạm vi kháng cáo, tại đơn kháng cáo ông T kháng cáo toàn bộ bản án.

[1.4] *Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm*:

Tại phiên toà, vắng mặt ông Nguyễn Duy B, bà Nguyễn Thị Ngọc M, ông Trần Thanh Long - đại diện theo uỷ quyền của Chủ tịch UBND quận Nam Từ Liêm. Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nên Hội đồng xét xử thấy cần xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.5] *Về áp dụng pháp luật*:

Do các giao dịch dân sự được được xác lập năm 2000, 2001 nên cần áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995 để xem xét tính hợp pháp của các giao dịch dân sự này.

[2] **Về nội dung vụ án:** Hội đồng xét xử nhận thấy nội dung vụ án như sau:

Gia đình ông Nguyễn Duy B và bà Nguyễn Thị Ngọc M có sử dụng một nhà cấp 4 trên 140 m^2 đất tại Xóm T, thôn H, xã M, huyện Từ Liêm, Hà Nội.

Khoảng năm 2000, 2001, ông B và bà M có giao dịch bán diện tích nhà đất với ông Nguyễn V.Th với giá 670.000.000 đồng, ông T là người trực tiếp giao tiền cho bên bán.

Giữa bên bán và bên mua không có tranh chấp về việc chuyển nhượng.

Quá trình từ sau khi giao dịch, các bên đã lập nhiều văn bản, Hợp đồng trong đó có Hợp đồng ngày 10/01/2000; bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Mạnh T và ông Phạm Văn H và Hợp đồng ngày 10/5/2001; bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Mạnh T và bà Nguyễn Thị N.

Từ năm 2003, nhà đất trên thuộc diện giải phóng mặt bằng dự án Đầu tư xây dựng HTKT khu nhà ở di dân GPMB xã M. Ông Th (do ông T đại diện) và ông H cùng kê khai hồ sơ giải phóng mặt bằng. Về nguồn gốc nhà đất thì các bên nộp Hợp đồng ngày 10/01/2000 cho Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng.

Ngày 06/09/2007, UBND huyện Từ Liêm ban hành Phương án chi tiết bồi thường và hỗ trợ GPMB số 08/PA-HĐ y đối với chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Mạnh Th và ông Phạm Văn H.

Ngày 30/10/2007, UBND huyện Từ Liêm ban hành Quyết định số 3682/QĐ-UBND kèm danh sách các hộ được cấp đất TĐC ban hành kèm Quyết định số 3682/QĐ -UBND ngày 30/10/2007, có nội dung: Ông Nguyễn Mạnh Th và ông Phạm Văn H được cấp chung 110m^2 đất tái định cư.

Ngày 28/03/2008, ông Nguyễn Mạnh Th và ông Phạm Văn H đại diện chủ sử dụng đất bàn giao mặt bằng cho Ban bồi thường giải phóng mặt bằng.

Năm 2011, giữa ông Nguyễn Mạnh Th và ông Phạm Văn H phát sinh tranh chấp.

Ngày 09/09/2012, ông Nguyễn Mạnh Th có đơn tố cáo Phạm Văn H đến Tạp chí Cộng sản.

Ngày 26/07/2014, ông Nguyễn Mạnh Th khởi kiện đến Toà án nhân dân huyện Nam Từ Liêm.

[3] **Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:**

[3.1] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 10/01/2000; giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Duy B, bà Nguyễn Thị Ngọc M; bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Mạnh T và ông Phạm Văn H*:

Về chủ thể giao dịch:

Về bên bán: Theo Kết luận giám định số 163A/C54-P5 ngày 05/11/2015 của Viện khoa học hình sự -Tổng cục cảnh sát có nội dung: **không có đủ cơ sở kết luận** chữ ký mang tên Nguyễn Thị M.N trên Hợp đồng ngày 10/01/2000 và tài liệu mẫu so sánh (Trong đó có Biên bản ghi lời khai của bà M ngày 16/12/2014) có phải là chữ ký, chữ viết của cùng một người.

Tuy nhiên, tại Biên bản xác minh ngày 25/10/2012 do Tạp chí cộng sản ghi lời khai, ông B và bà M, cung cấp: Năm 2001, bán cho ông T (đã bị sửa tên từ Nguyễn V.Th sang Nguyễn Mạnh Th mà không có chữ ký của người cung cấp) diện tích 140m^2 đất, ông T là người trả tiền. Năm 2004, ông T và ông H có nhờ ký lại tên vào Hợp đồng có tên ông T và ông H là hai người mua chung.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 16/04/2014, ông B và bà M cung cấp: Chỉ bán cho ông T, bà Hà, không bán cho ông T, nhận tiền từ ông T; Năm 2002, ông T cùng ông H đến nói là hai ông mua chung nhờ ký lại.

Về bên mua: Theo Kết luận giám định số 163A/C54-P5 ngày 05/11/2015, thì chữ ký mang tên Nguyễn Mạnh Th dưới mục "Chủ hộ 1" trên Hợp đồng ngày 10/01/2000 và chữ viết mang tên Nguyễn Mạnh Th Hợp đồng ngày 10/05/2001 là chữ ký, chữ viết của cùng một người ký ra; Chữ ký mang tên Nguyễn Mạnh Th dưới mục "Chủ hộ 1" trên Hợp đồng ngày 10/01/2000 so với chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Mạnh Th mẫu so sánh không phải là chữ ký,

chữ viết của cùng một người.

Như vậy, trong cả hai Hợp đồng 10/01/2000 và Hợp đồng ngày 10/05/2001 chữ ký bên mua **không phải chữ ký của ông T.**

Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để kết luận ông B, bà M, có bán đất cho ông T và ông H. Tuy nhiên, trong Hợp đồng ngày 10/01/2000 bên mua còn lại là ông H không phản đối việc đã mua chung đất với ông T, không phản đối việc ông T tự nguyện để ông T đứng tên thay ông T. Việc ông T thay tên ông T vào Hợp đồng là sự tự thoả thuận giữa hai anh em ông T và ông T, không làm thay đổi ý chí của người bán là có bán đất và không thay đổi về việc ông H có mua chung mảnh đất trên. Hợp đồng ngày 10/01/2000 không có dấu hiệu là Giao dịch dân sự do giả tạo theo Điều 138 của Bộ luật dân sự năm 1995.

Ngoài ra, Hội đồng xét xử thấy rằng việc có tên của ông H trong Hợp đồng ngày 10/01/2000 cả ông T và ông T đều biết và đồng ý thể hiện ở những căn cứ sau:

Tại Đơn của ông Nguyễn Mạnh Th và Phạm Văn H ngày 12/12/2003, tài liệu do ông T cung cấp trong tập hồ sơ khởi kiện có nội dung: Hai gia đình đã mua chung 140 m^2, hiện tại hai gia đình gồm 08 người không có chỗ ở nào khác.

Đơn đề nghị ngày 01/08/2011 của ông Nguyễn Mạnh Th và bà Nguyễn Thị N do ông T nộp trong tập hồ sơ khởi kiện có nội dung: Sau đó, anh Hiệp yêu cầu phải đưa tên anh Hiệp vào hợp đồng mua đất và viết giấy nêu rõ lý do hai anh em cùng mua gồm tôi là Nguyễn Mạnh Th và anh Phạm Văn H. Anh Hiệp nói sau này anh Hiệp có trách nhiệm viết giấy trao lại đất tái định cư. **Vì tin anh Hiệp nên đã đưa tên anh Hiệp vào giấy tờ mua bán đất**.

Bản tự khai ngày 12/11/2014 của ông T và quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông T đều thừa nhận việc ông biết và đồng ý đưa tên ông H vào Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với mục đích có lợi hơn trong quá trình bồi thường giải phóng mặt bằng.

Về điều kiện có hiệu lực của Hợp đồng ngày 10/01/2000: Tại thời điểm ký kết Hợp đồng ngày 10/01/2000 thì ông B, bà M (bên bán); ông H, ông T (mua hộ cho anh trai là ông Nguyễn Mạnh T) là những người người có năng lực hành vi dân sự. Mục đích và nội dung của giao dịch là chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của ông B và bà M, đối tượng của Hợp đồng không thuộc trường hợp bị cấm giao dịch. Tại thời điểm giao dịch, tất cả các bên tham gia đều tự nguyện mua bán, giao nhận tiền và để tên ông T và ông H trong Hợp đồng. Do vậy, có đầy đủ điều kiện có hiệu lực của một giao dịch dân sự được quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 1995.

Về hình thức: Hợp đồng ngày 10/01/2000 chỉ viết tay, không có chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền là vi phạm quy định hình thức theo Điều 139, Điều 691 Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 1 Điều 31 Luật đất đai năm 1993 được sửa đổi bổ sung năm 1998.

Tuy nhiên, theo quy định Điều 139 Bộ luật dân sự năm 1995 thì *"Trong trường hợp pháp luật quy định giao dịch dân sự vô hiệu, nếu không được thể hiện bằng văn bản, không được Công chứng nhà nước chứng nhận, không được chứng thực, đăng ký hoặc cho phép, thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Toà án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện, thì giao dịch vô hiệu".*

Căn cứ tiết b.2 mục 2 phần II Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao "*b.2) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Toà án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này*"

Trong trường hợp này, Hợp đồng hai bên ký trước ngày 01/07/2004. Từ năm 2003, nhà đất là đối tượng chuyển nhượng của giao dịch này đã thuộc diện thu hồi giải phóng mặt bằng; các bên đã cùng thoả thuận nộp Hợp đồng ngày 10/01/2000 cho Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong lĩnh vực thu hồi giải phóng mặt bằng đã phê duyệt phương án bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư căn cứ trên tài liệu chứng minh nguồn gốc đất là Hợp đồng ngày 10/01/2000 này. Do vậy, yêu cầu thực hiện lại đúng hình thức giao dịch (có chứng thực của UBND xã nơi có đất) không còn cần thiết.

Như vậy, đối chiếu theo các quy định của Pháp luật thì Hợp đồng ngày 10/01/2000 có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Cấp sơ thẩm nhận định giao dịch dân sự có hiệu lực là có cơ sở pháp luật.

Hội đồng xét xử thấy yêu cầu của ông T đề nghị tuyên Hợp đồng ngày 10/01/2000 vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

[3.2] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2001 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Duy B, bà Nguyễn Thị Ngọc M, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Mạnh T và bà Nguyễn Thị N*:

Về chủ thể giao dịch: Như phân tích ở trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để kết luận ông B, bà M, không bán đất cho ông Th và bà N. Trong Hợp đồng ngày 10/05/2001, chữ ký bên mua không phải chữ ký của ông T. Do vậy, giao dịch này không có đủ điều kiện giao dịch dân sự có hiệu lực theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 1995.

Về hình thức: Hợp đồng ngày 10/05/2001 chỉ viết tay, không có chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền là vi phạm quy định hình thức theo Điều

139, Điều 691 Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 1 Điều 31 Luật đất đai năm 1993 được sửa đổi bổ sung năm 1998. Hợp đồng này không được các bên nộp cho Ban bồi thường giải phóng mặt bằng.

Như vậy, đối chiếu theo các quy định của Pháp luật thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2001 bị vô hiệu.

Cấp sơ thẩm nhận định giao dịch dân sự vô hiệu là có cơ sở pháp luật.

Hội đồng xét xử thấy yêu cầu của ông T đề nghị công nhận Hợp đồng ngày 10/5/2001 là không có căn cứ chấp nhận.

Xét hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng ngày 10/5/2001 bị vô hiệu. Tuy nhiên giữa bên bán và bên mua không có tranh chấp; nhà đất đã bị giải phóng mặt bằng hiện không còn tồn tại; khi làm thủ tục giải phóng mặt bằng các bên không nộp Hợp đồng ngày 10/5/2001 cho Ban bồi thường giải phóng mặt bằng, Hợp đồng này không được dùng để chuyển giao bằng một giao dịch khác. Do vậy, giao dịch dân sự này không làm phát sinh hậu quả pháp lý nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3.3] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng 110m^2 đất tái định cư cho ông T và bà N; kiến nghị UBND quận Nam Từ Liêm đính chính lại danh sách các hộ dân được tái định cư ban hành kèm theo Quyết định số 3682/QĐ-UBND ngày 30/10/2007 của UBND huyện Nam Từ Liêm*:

Theo tài liệu do Ban bồi thường giải phóng mặt bằng cung cấp cho Toà án sơ thẩm thì khi diện tích đất mua của ông B, bà M bị giải phóng mặt bằng thì bộ hồ sơ nộp cho Ban bồi thường giải phóng mặt bằng để thực hiện bồi thường gồm: Hợp đồng ngày 10/01/2000; Đơn của ông Nguyễn Mạnh Th và Phạm Văn H ngày 12/12/2003; Biên bản xác định gianh giới thửa đất không đề ngày tháng 2003 có nội dung: Chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Mạnh Th và ông Phạm Văn H.

Theo Điều 25 của Quyết định 26/2005/QĐ-UB ngày 18/02/2005 của UBND thành phố Hà Nội về việc Ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của chính phủ khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội "*Chỉ xét giao đất, bán hoặc cho thuê nhà tái định cư đối với các hộ gia đình, cá nhân có nhà ở, đất ở hợp pháp bị thu hồi có một trong các điều kiện quy định tại Điều 8 Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ và có* ***hộ khẩu thường trú tại Hà Nội***".

Căn cứ hồ sơ do ông Nguyễn Mạnh Th và Phạm Văn H nộp; ngày 06/09/2007, UBND huyện Từ Liêm phê duyệt Phương án chi tiết bồi thường và hỗ trợ GPMB số 08/PA-HĐ trong đó xác nhận: **Chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Mạnh Th và ông Phạm Văn H**. Do vậy, Quyết định số 3682/QĐ-UBND ngày 30/10/2007 của UBND huyện Từ Liêm kèm danh sách các hộ được cấp đất TĐC có nội dung: Ông Nguyễn Mạnh Th và ông Phạm Văn H được cấp chung 110m^2.

Ngoài ra, quá trình bòi thường giải phóng mặt bằng còn có các văn bản sau:

- Thông báo nhận tiền GPMB ngày 08/11/2007 và 11/12/2007 có nội dung: Thông báo cả hai ông Nguyễn Mạnh Th và ông Phạm Văn H đến nhận tiền.

- Biên bản nhận tiền và cam kết giao đất cho BQL kèm phiếu chi ngày 15/12/2007 có nội dung: Tên người nhận tiền là Nguyễn Mạnh Th và ông Phạm Văn H, số tiền 720.961.950 đồng (Cả hai ông ký nhận tiền).

- Thông báo bàn giao mặt bằng ngày 27/02/2008 có nội dung: Hộ gia đình ông Nguyễn Mạnh Th và ông Phạm Văn H.

- Biên bản bàn giao mặt bằng ngày 28/03/2008 có nội dung: Ông Nguyễn Mạnh Th và ông Phạm Văn H là đại diện chủ sử dụng đất, có chữ ký của cả hai ông.

- Quyết định 9230/QĐ-UBND ngày 17/10/2011 về việc phê duyệt kết quả bốc thăm bố trí tái định cư, kèm danh sách có nội dung: Đứng tên ông Nguyễn Mạnh Th và ông Phạm Văn H.

Thông báo nộp tiền đất ngày 24/02/2012 có nội dung: Yêu cầu cả ông T và ông H đóng tiền đất 550.000.000 đồng.

Xét về chế độ bồi thường giải phóng mặt bằng: Đất bị thu hồi có nguồn gốc theo Hợp đồng ngày 10/01/2000 đủ điều kiện để bồi thường đất theo Điều 8 và thuộc diện được tái định cư và theo quy định tại Điều 4 Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ. Gia đình ông Nguyễn Mạnh Th và ông Phạm Văn H đều có hộ khẩu thường trú tại Hà Nội. Hai ông đủ điều kiện nhận được cấp đất tái định cư theo Điều 25 Quyết định 26/2005/QĐ-UB ngày 18/02/2005 của UBND thành phố Hà Nội.

Toàn bộ quá trình giải phóng mặt bằng, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã thực hiện đúng quy trình. Cho đến khi Quyết định số 3682/QĐ-UBND ngày 30/10/2007 được ban hành thì các bên liên quan gồm ông B, bà M (có tên trong danh sách các hộ dân được tái định cư), ông T, bà N đều biết, nhưng không hề phản đối, không có đơn khiếu nại gửi cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Hợp đồng ngày 10/01/2000 đã được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác.

Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ cơ sở kết luận tiêu chuẩn đất tái định cư 110 m^2 đất là tiêu chuẩn cấp cho ông Nguyễn Mạnh Th và ông Phạm Văn H và được cấp đúng đối tượng, đúng pháp luật.

Như nhận định ở trên, Hợp đồng ngày 10/01/2000 có hiệu lực pháp luật. Kể cả trong trường hợp Hợp đồng ngày 10/01/2000 bị vô hiệu thì theo nội dung mục 1 phần II (Về dân sự) của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/04/2019 để đảm bảo sự ổn định trong các quan hệ dân sự khi giao dịch đã được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác thì giao dịch mới cần được công nhận.

Hội đồng xét xử thấy cần phải công nhận kết quả của quá trình giải phóng

mặt bằng theo Quyết định số 3682/QĐ-UBND ngày 30/10/2007 của UBND huyện Nam Từ Liêm và danh sách các hộ dân được tái định cư ban hành kèm theo. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu công nhận QSD 110m^2 đất tái định cư của ông T; không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kiến nghị UBND quận Nam Từ Liêm đính chính lại danh sách các hộ dân được tái định cư.

[4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng ngày 10/01/2000; công nhận quyền sử dụng 55 m2 đất tái định cư của ông Phạm Văn H:

Như các phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy Hợp đồng ngày 10/01/2000 có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên; cần công nhận kết quả của quá trình giải phóng mặt bằng theo Quyết định số 3682/QĐ-UBND ngày 30/10/2007 của UBND huyện Nam Từ Liêm và danh sách các hộ dân được tái định cư ban hành kèm theo. Vì vậy, 110 m^2 đất thuộc quyền sử dụng chung của ông Nguyễn Mạnh Th và ông Phạm Văn H.

Tuy nhiên, giữa ông T và ông H đã xảy ra tranh chấp từ năm 2011; việc xác định quyền sử dụng đất chung mà không phân định diện tích, gianh giới cho mỗi bên sẽ gây khó khăn trong việc thi hành án, không khả thi trong việc sử dụng và cấp Giấy chứng nhận QSD đất của mỗi bên.

Xét Hợp đồng ngày 10/01/2000 không phân định QSD đất của mỗi bên; giữa hai bên không có thoả thuận nào về việc phân chia tỷ lệ đất mua chung và đất được cấp tái định cư.

Do vậy, Hội đồng xét xử thấy cần chia cho ông T và ông H ngang nhau, mỗi người được ½ diện tích đất tái định cư đã được cấp.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/12/2016 có nội dung: Diện tích đất được xác định theo phương án chia lô khu tái định cư Đồng Me, xã M, huyện Từ Liêm.

Theo phương án chia lô số 12.303/PACL ngày 16/05/2012 có sự xác nhận của Ban quản lý các dự án đô thị khu vực Hà Nội, UBND huyện Từ Liêm thì diện tích đất tái định cư ông T và ông H được giao có diện tích 8,25m * 13,33m.

Hội đồng xét xử thấy cần chia cho ông Nguyễn Mạnh Th và ông Phạm Văn H mỗi ông ½ diện tích và chia đôi chiều ngang. Như vậy, diện tích mỗi ông được chia là: Chiều ngang: 4,125m; chiều dọc: 13,33m. Trong đó phần của ông H được chia sát phần đất của ông H được giao chung với ông Nguyễn Mạnh Thuý; ông T được chia phần đất còn lại.

Ông T và ông H phải tự xây tường bao trên phần đất của mình được chia và có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSD đất theo quy định.

Bản án sơ thẩm chỉ xác định 110 m^2 đất thuộc quyền sử dụng của hai ông mà không phân định diện tích, gianh giới là thiếu sót. Hội đồng xét xử phúc thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, cần phải sửa nội dung này của

bản án sơ thẩm.

[5] **Xét kháng cáo của ông Nguyễn Mạnh Th**:

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy có căn cứ để chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Mạnh Th về phân chia gianh giới và án phí.

[6] **Về nghĩa vụ chịu án phí**:

[6.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Thuỷ không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên, ông T sinh năm 1957, đã trên 60 tuổi nên được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội; Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009. Bản án sơ thẩm buộc ông T phải chịu 60.350.000 đồng án phí sơ thẩm là không có căn cứ.

Ông H được chấp nhận yêu cầu phản tố, nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bản án sơ thẩm buộc ông H phải chịu 60.050.000 đồng án phí sơ thẩm là không có căn cứ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, sửa án sơ thẩm về án phí.

[6.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do phải sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận.

Đối với số tiền nhận bồi thường giải phóng mặt bằng ông T xác nhận vẫn quản lý toàn bộ, ông H xác nhận đã được chia một nửa; số tiền 550.000.000 đồng ông T đã nộp toàn bộ dù nghĩa vụ thuộc cả ông T và ông H. Tuy nhiên, trong phạm vi khởi kiện các đương sự không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng không xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Điều 131, Điều 138, Điều 139; Điều 691 Bộ luật dân sự 1995;
- Khoản 1 Điều 31 Luật đất đai năm 1993;
- Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009;
- Khoản 2, 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 93, khoản 1 Điều 147, Điều 271, Điều 272, Điều 273, khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Khoản 3,5 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án;
- Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ;
- Quyết định 26/2005/QĐ-UB ngày 18/02/2005 của UBND thành phố Hà Nội

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Mạnh Th; sửa một phần của Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 của Toà án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội về chia riêng biệt diện tích và án phí, cụ thể như sau:

[1] Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Mạnh T về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 10/01/2000 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Duy B, bà Nguyễn Thị M.N; bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Mạnh T và ông Phạm Văn H vô hiệu do giả tạo.

[2] Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Mạnh T về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 10/5/2001 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Duy B, bà Nguyễn Thị Ngọc M; bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Mạnh T, bà Nguyễn Thị N.

[3] Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn H về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 10/01/2000 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Duy B, bà Nguyễn Thị M.N; bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Mạnh T và ông Phạm Văn H; yêu cầu công nhận 55m^2 đất tái định cư tại dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở di dân giải phóng mặt bằng tại xã M, huyện Từ Liêm (nay là phường M, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội) thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Văn H.

3.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 10/01/2000 có hiệu lực pháp luật;

3.2. Xác định 110m^2 đất tái định cư tại dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở di dân giải phóng mặt bằng tại xã M, huyện Từ Liêm (nay là phường M, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội) thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Mạnh T và ông Phạm Văn H;

3.3. Chia cho ông Nguyễn Mạnh Th và ông Phạm Văn H mỗi ông ½ diện tích và chia đôi chiều ngang. Diện tích mỗi ông được chia là: Chiều ngang: 4,125m; chiều dọc: 13,33m; trong đó phần của ông Phạm Văn H được chia sát phần đất của ông Nguyễn V.Th và ông Phạm Văn H được cấp chung; ông Nguyễn Mạnh Th được chia phần đất còn lại.

3.4. Ông Nguyễn Mạnh T và ông Phạm Văn H phải tự xây riêng biệt trên phần đất của mình được chia, có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSD đất theo bản án có hiệu lực Pháp luật.

[4] Về án phí: Ông Nguyễn Mạnh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm. Được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí ông đã nộp 200.000 đồng theo Biên lai số 002986 ngày 06/11/2014 và 60.050.000 đồng theo Biên lai số 0008137 ngày 15/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

Ông Phạm Văn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm. Được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí ông đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai số 0008068 ngày 25/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày Tòa tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận Nam Từ Liêm;
- Chi cục THA dân sự quận Nam Từ Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thu Hồng