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: **340/**2024/DS-PT
Ngày: 23/05/2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có***:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Hồng.
Các Thẩm phán: 1. Bà Trần Thị Thu Nam;
2. Ông Trương Chí Anh.

- ***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 Nguyễn Thị Phương Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 05 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 220/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 06 năm 2023, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án sơ thẩm số 28/2023/DSST ngày 04/04/2023 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, bị kháng nghị và kháng cáo.

Theo Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 444/2023/QĐ-PT ngày 11/10/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 466/2023/QĐHPT-PT ngày 25/10/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 513/2023/QĐHPT-PT ngày 22/11/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 539/2023/QĐHPT-PT ngày 30/11/2023; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 88/2024/TB-DS ngày 05 tháng 03 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 184/2024/QĐHPT-PT ngày 28/3/2024; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 140/2024/TB-DS ngày 05 tháng 4 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 256/2024/QĐHPT-PT ngày 23/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội giữa các đương sự:

1/ *Nguyên đơn*: Anh **Hoàng Mai Q**, sinh năm 1996; Trú tại: Tổ B, phường P, quận L, Thành phố Hà Nội; Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Phạm Thùy D**, sinh năm 1997; Trú tại: Số A ngõ B khu nhà ở Học Viện T, đường L, phường T, quận C, Thành phố Hà Nội (theo giấy ủy quyền ngày 26/5/2022).

2/ *Bị đơn*: Bà **Lâm Thị H**, sinh năm 1956; HKTT: Số A phố Q, quận B, Thành phố Hà Nội; Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lâm Văn Đ**, sinh năm 1966; HKTT: Số A phố Q, quận B, Thành phố Hà Nội; Hiện trú tại: Ngõ B C, xã Đ, huyện H, Thành phố Hà Nội (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 03/6/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lâm Thị H: Luật sư Phạm Thanh B, luật sư Đỗ Đức B1 - Công ty L1 - Đoàn Luật sư Thành phố H.

3/ *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

3.1. Cụ **Ngô Thị C**, sinh năm 1930;

3.2. Bà **Trần Thị D1**, sinh năm 1974;

3.3. Chị **Hoàng Thị Thu N**, sinh năm 1994;

3.4. Ông **Hoàng Lưu H1**, sinh năm 1954;

3.5. Ông **Hoàng Hai M**, sinh năm 1967;

3.6. Bà **Hoàng Thị C1**, sinh năm 1967;

3.7. Cụ C, bà D1, chị N, ông H1, ông M, bà C1 cùng trú tại: Tổ B, phường P, quận L, Thành phố Hà Nội.

3.8. Bà **Hoàng Thị Y**, sinh năm 1962; Trú tại: Tổ D, phường P, quận L, Thành phố Hà Nội.

3.9. Bà **Hoàng Thị Ú**, sinh năm 1970; Trú tại: tổ B, phường P, quận L, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ C, bà D1, chị N, ông H1, ông M, bà C1, bà Y, bà Ú: Bà Phạm Thùy D, sinh năm 1997; Trú tại: Số A ngõ B khu nhà ở Học Viện T, đường L, phường T, quận C, Thành phố Hà Nội (theo giấy ủy quyền ngày 26/5/2022).

3.10. Bà **Hoàng Thị K**, sinh năm 1960; Trú tại: Tổ B, phường P, quận L, Thành phố Hà Nội; Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Phùng Tú L**, sinh năm 1995; Trú tại: Số A ngõ B khu nhà ở Học Viện T, đường L, phường T, quận C, Thành phố Hà Nội (theo giấy ủy quyền ngày 18/02/2022).

3.11. Bà **Ngô Thị S**, sinh năm 1971; Trú tại: Tổ A, phường P, quận L, Thành phố Hà Nội.

4. Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên kháng nghị.

5. Người kháng cáo: Anh Hoàng Mai Q, bà Lâm Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, các ý kiến trong quá trình Toà án giải quyết vụ án; nguyên đơn - anh Hoàng Mai Q trình bày:

Cụ Hoàng Lưu T và cụ Ngô Thị C có 07 người con chung gồm: Ông Hoàng Lưu H1, bà Hoàng Thị Y, ông Hoàng Mai H2, bà Hoàng Thị C1, ông Hoàng Mai M1, bà Hoàng Thị Ú và bà Hoàng Thị K. Ngoài 07 người con trên, cụ T và cụ C không có con riêng, con nuôi nào khác.

Hai cụ có khối tài sản là thửa đất có diện tích 289.0 m^2 và đất làm KTGĐ có diện tích 80.0 m^2 tại xã G, huyện G, Thành phố Hà Nội. Năm 1992, cụ T và cụ C cho con trai là ông Hoàng Mai H2 tài sản trên. Ngày 20/11/1992, UBND huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ) số B 867455 đối với thửa đất số 848, tờ bản đồ số 7, diện tích: 289.0 m^2 (sau đây gọi tắt là thửa đất số 848) và đất làm KTGĐ là thửa đất số 193, tờ bản đồ số 7, diện tích: 80.0 m^2 (sau đây gọi tắt là thửa đất số 193) đứng tên ông Hoàng Mai H2. Việc hai cụ cho ông H2 đất và ông H2 đăng ký kê khai và được cấp GCNQSDĐ các anh em trong gia đình đều biết và không ai phản đối.

Năm 1991, ông Hoàng Mai H2 và bà Trần Thị D1 kết hôn, có 02 người con chung là chị Hoàng Thị Thu N (sinh năm 1994) và anh Hoàng Mai Q (sinh năm 1996), ngoài ra không có con riêng, con nuôi nào khác.

Từ khi được hai cụ cho đất, vợ chồng ông H2, bà D1 cùng các con sinh sống ổn định và sản xuất nông nghiệp tại đó mà không có bất kì tranh chấp nào với ai. Ngày 30/10/2007, ông Hoàng Mai H2 chết, không để lại di chúc. Ngày 25/8/2014, cụ Hoàng Lưu T chết do bị đột tử và không để lại di chúc.

Năm 2017, Nhà nước quy hoạch lấy đất ruộng, gia đình bà D1 được nhận tiền đền bù và bồi thường hoa màu đối với thửa đất số 193 mà không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện nào. Hiện nay, gia đình bà D1 đã chuyển đi nơi khác sinh sống và cho bà Ngô Thị S thuê khối tài sản trên để làm kinh doanh vật liệu xây dựng.

Ngày 08/10/2019, gia đình bà D1 nhận được Thông báo số 9383 ngày 04/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai quận L về việc cấp GCNQSDĐ cho bà Lâm Thị H. Bà Lâm Thị H có cung cấp những giấy tờ viết tay về việc mua bán mảnh đất trên giữa bà H với cụ Hoàng Lưu T và ông Hoàng Mai H2. Nguyên đơn cho rằng việc mua bán này không phù hợp với quy định của pháp luật cả về hình thức và nội dung vì: Không có xác nhận của chính quyền địa phương; giấy tờ mua bán không phải do ông H2 ký; việc cụ T bán đất của vợ chồng ông H2 là không đúng. Hiện nay, mảnh đất này vẫn luôn được gia đình nguyên đơn quản lý và sử dụng.

Trong quá trình Toà án giải quyết, bị đơn - bà Lâm Thị H trình bày:

Năm 1994, bà H có nhu cầu mua đất để cho bố mẹ ở nên có nhờ ông Tào Văn C2 là người cùng cơ quan tìm hiểu giúp. Ngày 30/11/1994, ông C2 dẫn bà H đến gặp ông H2 và cụ T (tại nhà cụ T) ở thôi M, xã G, huyện G. Sau khi nói chuyện, ông H2, cụ T và ông C2 dẫn bà ra xem mảnh đất, sau đó quay về nhà cụ T xem GCNQSDĐ (lúc này vợ chồng ông H2 ở nhà cụ T). Sau khi bàn bạc, thảo luận thì ông H2 nhất trí bán mảnh đất với giá 930.000/m^2. Diện tích mảnh đất là 289 m^2, tổng số tiền là 268.770.000đ. Các bên thống nhất sau khi đặt cọc, số tiền còn lại sẽ trả làm 4 đợt.

Ngày 5/12/1994, bà H đến nhà cụ T đặt cọc 4.000.000đ. Giao dịch tại nhà cụ T chứ không đến mảnh đất vì ngôi nhà cấp 4 (khoảng 25-30 m^2) nằm trên mảnh đất đã bị hư hỏng nên nhà bỏ không và ông H2 đã chuyển về ở cùng với cụ T. Ông H2 là người viết giấy giao kèo bán đất. Sau khi thực hiện xong thủ tục đặt cọc (viết giấy và nhận tiền), thì ông H2 có đề nghị: Do không quen viết giấy tờ nên từ lần sau để cụ T viết, còn lại ông H2 chỉ ký và nhận tiền.

Ngày 6/12/1994, ông H2 làm đơn xin bán đất gửi Ban Địa chính huyện G và Ban Địa chính xã G (có chữ ký của vợ, bố, anh chị em của ông H2), có xác nhận của trưởng thôn là ông Nguyễn Văn S1.

Ngày 12/12/1994 (đợt 1), bà H giao 100.000.000đ cho ông H2 tại tiệm V (G). Ông H2 nhận tiền, ông C2 ghi giấy biên nhận và làm chứng, ông H2 và cụ T ký nhận.

Ngày 22/12/1994 (đợt 2), bà H giao cho ông H2 59.000.000đ tại tiệm V; ông H2 nhận tiền, cụ T ghi giấy biên nhận, ông H2 ký.

Ngày 14/1/1995 (đợt 3), bà H phải đi công tác nên gửi ông C2 số tiền 30.000.000đ trao cho ông H2 và cụ T tại tiệm V.

Ngày 20/1/1995 (đợt 4), bà H trao cho ông H2 số tiền 75.770.000đ, ông H2 và cụ T nhận tiền tại tiệm V. Sau khi nhận tiền, bà H và ông H2, cụ T quay về nhà cụ T để viết giấy biên nhận đã nhận đủ toàn bộ số tiền 268.770.000đ, giao lại toàn bộ miếng đất cho bà H toàn quyền sử dụng. Tại đây, ông H2 đã trao cho bà H GCNQSDĐ; Trích lục bản đồ mảnh đất (do cán bộ địa chính xã là ông Lưu Văn X trích lục và ký xác minh hiện trạng).

Sau đó, bà H có ra UBND xã G để xin chuyển tên trong GCNQSDĐ thì UBND xã trao đổi là bà H là người Hà Nội mua đất ở đây phải nộp lệ phí 15 triệu để lấy tiền làm đường cho thôn thì UBND xã mới xác nhận và làm thủ tục chuyển tên trong GCNQSDĐ.

Thời kỳ đó, để có số tiền mua mảnh đất của ông H2, bà H phải đi vay mượn, huy động tiền của gia đình, họ hàng mới có đủ. Nay lại phải nộp 15 triệu thì bà H không đồng ý và không đủ tiền nên bà H cho rằng: Việc mua bán này thế là xong; GCNQSDĐ bà đã cầm; cả gia đình ông H2 đã ký biên nhận, đất đã được giao để sử dụng; trưởng thôn làm chứng nên để khi nào có tiền thì ra UBND sang tên cũng được.

Năm 2000, do cần tiền nên bà H bán mảnh đất trên cho ông Đỗ Hữu C3 (trú tại số I, ngõ A Khu Ấ, T, Hà Nội). Trong quá trình quản lý và sử dụng mảnh đất ông C3 vẫn để đất trống. Ông C3 đã tham gia đóng thuế đất được 03 lần, nhưng đều phải nhờ cụ T đóng giúp vì GCNQSDĐ vẫn mang tên ông H2. Sở dĩ ông C3 chỉ nhờ cụ T đóng giúp được 03 lần vì sau này bên thu thuế không cho cụ T đóng nữa, họ nói gia đình ông H2 đã bán đất rồi, nên người mua phải trực tiếp đóng.

Tháng 7/2019, bà H mua lại mảnh đất trên từ ông C3. Tháng 9/2019, bà H tiến hành làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ.

Ngày 21/9/2019, có một nhóm người xăm trổ đến quây tôn mảnh đất. Những ngày tiếp theo, bà H nhận được nhiều cuộc điện thoại gọi đến, có cuộc thì đe dọa, có cuộc thì đề nghị mua lại mảnh đất.

Bà H đề nghị không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn trong quyết định thụ lý, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Hoàng Mai H2 có hiệu lực.

Trong quá trình Tòa án giải quyết ông Lâm Văn Đ - đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày bổ sung:

Bà Lâm Thị H xác nhận toàn bộ diện tích đất bà H nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Mai H2 và cụ Hoàng Lưu T năm 1994 là tài sản riêng của bà Lâm Thị H. Bà H mua mảnh đất này trong thời kỳ vợ chồng bà đang làm thủ tục giải quyết ly hôn tại Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, nhưng bà H với chồng đã sống ly thân và có kinh tế riêng biệt từ lâu. Tháng 10/1994, chồng bà H là ông Hoàng H3 (sinh năm 1956) đang sinh sống tại Cộng hòa Liên bang Đ có địa chỉ: L G có làm đơn ly hôn bà H3 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội. Tòa án thụ lý ngày 19/10/1994, ngày 17/01/1995 tại bản án số 16/LHST đã xử cho vợ chồng bà Hải ly h. Trong phần tài sản chung của bản án cũng không nêu đất bà H3 mua tháng 10/1994 là tài sản chung của hai vợ chồng. Từ khi ly hôn, ông H3 rất ít khi về, ông H3 có quốc tịch Đ1. Hiện nay ông H3 còn sinh sống tại địa chỉ khi ly hôn hay không bà H3 không biết. Ông Hoàng H3 có nguyên quán tại: Xã L, huyện H, tỉnh Cao Bằng và trước khi

đi có hộ khẩu thường trú tại: A phố Q, quận B, Thành phố Hà Nội. Hiện nay ông H3 không còn có HKTT tại địa chỉ này nữa.

Khi mua đất, trên đất có 01 nhà cấp 4; sau khi bà H3 mua không sử dụng nên nhà xuống cấp và tự hỏng. Khi đó ranh giới giữa mảnh đất với các nhà không có. Hai bên chỉ có các giấy tờ mua bán viết tay đã nộp cho Tòa án; ngoài ra, không có giấy tờ nào khác kể cả giấy bàn giao mốc giới.

Đất để không đến năm 2000 thì bà H3 chuyển nhượng cho ông Đỗ Hữu C3 với giá là 100.000.000đ. Sau khi mua ông C3 xây móng, 2 đến 3 hàng gạch làm ranh giới với các thửa đất xung quanh; ngoài ra, ông C3 không tôn tạo gì trên đất. Khi mua bán, bà H3 với ông C3 chỉ viết giấy tờ viết tay, bà H3 nhận tiền và giao toàn bộ giấy tờ nhà đất liên quan đến mảnh đất cho ông C3. Việc giao giấy tờ liên quan và tiền hai bên không có văn bản giấy tờ giao nhận. Sau khi mua đất, ông C3 là người nộp thuế đất năm 2002 và 2004; lý do ông C3 không nộp thuế và kê khai nữa thì bà H3 không biết.

Đến năm 2019, bà H3 đã mua lại của ông C3 chính mảnh đất mà bà H3 đã chuyển nhượng năm 2000 với giá 09 tỷ. Vì trước đây hai bên chỉ viết tay và giao giấy tờ liên quan đến mảnh đất cho nhau nên khi mua lại ông C3 chỉ giao lại cho bà H3 toàn bộ giấy tờ liên quan và viết giấy nhận 09 tỷ của bà H3. Hai bên không viết giấy mua lại nữa.

Sau khi mua lại đất bà H3 làm thủ tục kê khai cấp GCNQSDĐ thì xảy ra tranh chấp.

Từ khi mua đất năm 1994 và mua lại năm 2019, bà H3 không có công sức tôn tạo gì vào mảnh đất này. Bà H3 cũng chưa quản lý, kê khai mảnh đất này với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà Phùng Tú L - đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Việc vợ chồng cụ T cho ông Hoàng Mai H2 đất và ông H2 làm GCNQSDĐ, các anh em trong gia đình đều biết và không ai phản đối. Trong gia đình đều xác định đất là tài sản của vợ chồng ông H2 không phải là tài sản chung của các con cụ T. Gia đình nhà bà D1 (vợ ông H2) quản lý sử dụng liên tục từ trước đến này và cũng không thấy bất kỳ ai đến để sử dụng hay xây dựng gì trên phần đất tranh chấp này.

Trong quá trình Tòa án giải quyết người có quyền và nghĩa vụ liên quan - bà Ngô Thị S trình bày:

Năm 2018, bà S có mua 01 mảnh đất đối diện với mảnh đất đang tranh chấp. Bà thấy mảnh đất đang tranh chấp để không, chỉ là nơi đổ rác thải của cả khu. Lúc đầu bà phải dọn dẹp, san lấp cho sạch sẽ, xong để đất không bị đổ rác nên bà có hỏi xem chủ đất là ai để thuê và được người trong làng nói là của ông H2 nhưng khi đó ông H2 đã mất nên bà có gặp vợ ông H2 là bà D1 để hỏi thuê. Bà D1 đồng ý cho thuê với giá 1.000.000đ/ tháng thời hạn thuê là 3 năm, việc thuê đất hai bên có lập hợp đồng. Bà bắt đầu thuê từ tháng 3/2018 cho đến nay. Bà thuê đất từ năm 2018 không có tranh chấp với ai và cũng không thấy ai đến tranh chấp cho đến năm 2019, có người đến tranh chấp. Trước năm 2018, không biết ai là người quản lý sử dụng. Nay xảy ra tranh chấp, bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Hợp đồng thuê đất cũng sắp hết hạn. Phần công sức san lấp, tôn tạo bà không có yêu cầu đòi hỏi gì. Trên đất đang tranh chấp không có công trình xây dựng gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DSST ngày: 04/4/2023 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của Tòa án nhân dân quận Long Biên, Thành phố Hà Nội đó quyết định như sau:

[1] Chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn là anh Hoàng Mai Q.

[1.1] Tuyên bố giao dịch dân sự giữa cụ Hoàng Lưu T, ông Hoàng Mai H2 và bà Lâm Thị H được xác lập trên 02 "Giấy giao kèo bán đất lập ngày 5/10/94" và "Giấy bán đất lập ngày 20/1/1995" vô hiệu.

[1.2] Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Hoàng Lưu T là cụ Ngô Thị C, ông Hoàng Lưu H1, ông Hoàng Mai M1, bà Hoàng Thị C1, bà Hoàng Thị Y, bà Hoàng Thị Ú và bà Hoàng Thị K phải thanh toán trả cho bà Lâm Thị H 134.385.000đ.

[1.3] Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Hoàng Mai H2 là bà Trần Thị D1, anh Hoàng Mai Q và chị Hoàng Thị Thu N phải thanh toán trả cho bà Lâm Thị H 8.192.500.000đ.

[1.4] Bà Trần Thị D1, anh Hoàng Mai Q và chị Hoàng Thị Thu N có quyền liên hệ với Văn phòng Đ3 - Chi nhánh L2 để nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B867455, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 02656/QSDĐ ngày 20 tháng 11 năm 1992 mang tên ông Hoàng Mai H2.

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố đề nghị Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lâm Thị H.

Không chấp nhận các yêu cầu khác của các đương sự.

Ngoài ra, bản án còn tuyên nghĩa vụ chậm trả tiền, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau phiên toà sơ thẩm, ngày 10/04/2023 và ngày 20/04/2023 bà Lâm Thị H và ông Lâm Văn Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 14/4/2023 anh Hoàng Mai Q kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về phần tính lỗi.

Ngày 18/04/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên ban hành Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm:

Tại đơn ngày 8/11/2023 và quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, ông Lâm Văn Đ có nhiều ý kiến trình bày bổ sung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện bị đơn - ông Lâm Văn Đ trình bày: Tại phiên toà hôm nay, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt. Ông đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên toà để buộc những người có quyền lợi liên quan trong đó có bà S, ông K1 phải có mặt tham gia phiên toà.

Theo quan điểm của ông thì bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trong tố tụng. Cụ thể là: Hết thời hiệu khởi kiện nhưng Toà án sơ thẩm vẫn thụ lý. Người khởi kiện không có quyền khởi kiện vì ông Hoàng Mai H2 đã chết, không có di chúc để lại cho anh Q quyền khởi kiện; do vậy, anh Q không có quyền khởi kiện. Toà án sơ thẩm thụ lý vụ án trái thẩm quyền. Việc thụ lý vụ án khi bà H đang làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ gây thiệt hại kinh tế cho bà H. Tháng 10/2019, bà H đang đăng ký biến động được coi là hợp đồng đang thực hiện cần áp dụng Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015. Bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; trong khi Quyết định đưa vụ án ra xét xử lại xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng với bản án sơ thẩm nguyên đơn đã kháng cáo.

Về nội dung: Năm 1994, bà H mua đất của ông Hoàng Mai H2; giao dịch từ tháng 10/1994 đến ngày 20/01/1995. Bà H trả tiền nhiều lần, có lần cụ T nhận tiền nhưng cũng là đưa cho ông H2. Toà án sơ thẩm xác định mua đất của cụ T và ông H2; từ đó buộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ T trả tiền là không chính xác. Ông khẳng định bà H đã thanh toán xong toàn bộ tiền; hai bên có làm biên bản giao nhận đất. Biên bản này nằm trong hồ sơ gốc bà H đã nộp cho Văn phòng đăng ký đất đai. Sau phiên toà sơ thẩm, bà H đã rút toàn bộ GCNQSDĐ gốc và các văn bản gốc liên quan về; trong đó có biên bản giao nhận đất. Tuy nhiên, ông chưa nộp cho Toà án cấp phúc thẩm. Ông sẽ cho người về lấy, đề nghị Hội đồng xét xử dành thời gian để cho ông nộp biên bản giao nhận đất trước khi nghị án và tuyên án.

Sau khi mua đất xong, bà H đóng thuế đất, xây bờ tường vòng quanh cao 3,4 hàng gạch. Ngoài ra, bà H không trồng cây lâu năm, không xây nhà kiên cố và không làm gì khác. Khi mua, trên đất có nhà cấp 4 nhưng ông H2 xin dỡ nhà ra để lấy vật liệu và bà H đã đồng ý nên chỉ còn đất trống.

Năm 2000, bà H vay tiền của ông C3 và có gán diện tích đất này. Đến năm 2019, bà H trả nợ và chuộc đất về và đăng ký biến động thì nguyên đơn tranh chấp, cho xã hội đen đến quây tôn. Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ do Toà án sơ thẩm tiến hành ông Đ có mặt và có ký biên bản. Tuy nhiên, ông không có khiếu nại về nội dung biên bản này.

Đề nghị huỷ bản án sơ thẩm; trong trường hợp không huỷ bản án thì đề nghị sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng đất của bà Lâm Thị H.

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: Xét kháng cáo của bị đơn - bà Lâm Thị H và nguyên đơn anh Hoàng Mai Q. Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên và kháng cáo của bị đơn; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng giao dịch dân sự giữa cụ Hoàng Lưu T, ông Hoàng Mai H2 và bà Lâm Thị H là có hiệu lực pháp luật. Án phí theo quy định của pháp luật.

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 thủ tục kháng nghị, kháng cáo:

Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên kháng nghị đảm bảo về chủ thể, nội dung, hình thức trong thời hạn quy định tại Điều 278, Điều 279, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bà Lâm Thị H và ông Lâm Văn Đ, anh Hoàng Mai Q có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định. Do đó, 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.

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

Các đương sự đều đã được tống đạt hợp lệ lần thứ năm đến tham gia phiên tòa. Tại phiên toà, có mặt ông Lâm Văn Đ và luật sư Đỗ Đức B1. Vắng mặt tất cả các đương sự khác và luật sư Phạm Thanh B; trong đó, bà Phạm Thùy D có đơn xin xét xử vắng mặt.

Do vậy, hội đồng xét xử thấy cần xét xử vắng mặt các đương sự theo khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và không có căn cứ chấp nhận yêu cầu hoãn phiên toà để buộc các đương sự có mặt tại phiên toà như yêu cầu của ông Lâm Văn Đ.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Xét về nguồn gốc đất:

Hội đồng xét xử nhận thấy,

Diện tích đất tranh chấp giữa anh Q và bà H hiện nay thuộc thửa đất số 848, tờ bản đồ số 7, thôn M, xã G, huyện G nay thuộc phường P, quận L, Thành phố Hà Nội.

Năm 1992, cụ Hoàng Lưu T cho ông Hoàng Mai H2 thửa đất số 848 và ông H2 đã được cấp GCNQSDĐ đứng tên ông H2. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn giữa ông H2 với bà Trần Thị D1 thể hiện ông H2 và bà D1 kết hôn ngày 26/6/2000. Luật hôn nhân và gia đình năm 2000 có hiệu lực từ ngày 01/01/2001. Do vậy, áp dụng Luật hôn nhân năm 1986 là căn cứ để giải quyết. Tại điểm a khoản 1 Điều 42 Luật hôn nhân và gia đình năm 1986 quy định "*Tài sản riêng của bên nào thì thuộc quyền sở hữu của bên đó*". Tại GCNQSDĐ số B 867455 ngày 20/11/1992 của UBND huyện G cấp cho ông Hoàng Mai H2. Do vậy, xác định quyền sử dụng đất của ông H2.

[2.2] Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Mai H2 và bà Lâm Thị H:

Hội đồng xét xử nhận thấy, năm 1994 - 1995 ông Hoàng Mai H2 có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 848 cho bà Lâm Thị H. Thể hiện ở các văn bản: Giấy giao kèo bán đất lập ngày 05/04/1994; Giấy nhận tiền ngày 12/12/1994; Giấy bán đất ngày 06/12/1994; Giấy bán đất ngày 20/01/1995. Việc chuyển nhượng có lập văn bản, không có công chứng, chứng thực.

(1) Về chủ thể hợp đồng: Các văn bản liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng phần bên bán và bên nhận tiền có chữ ký của cụ T và ông H2. Tòa án sơ thẩm đã trưng cầu giám định chữ ký và chữ viết có tên ông Hoàng Mai H2 trong "Giấy giao kèo bán đất" và trong các văn bản có liên quan đến việc chuyển nhượng. Tại kết luận giám định số 6083/KL-KTHS ngày 05/9/2022 của Phòng K3 - Công an Thành phố H kết luận: *Chữ ký, chữ viết dòng họ tên Hoàng Mai H2 dưới chữ ký trên các mẫu*

cần giám định với chữ ký, chữ viết dòng họ tên Hoàng Mai H2 dưới chữ ký trên các mẫu so sánh là chữ do cùng một người ký và viết ra. Như vậy, Toà án sơ thẩm xác định ông Hoàng Mai H2 cũng là người ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lâm Thị H là có căn cứ. Tuy nhiên, tại thời điểm giao dịch thì thửa đất số 848 đã được cấp GCNQSDĐ đứng tên ông H2 nên cần xác định bên bán là ông H2; việc cụ T ký hay không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng không có ý nghĩa cụ T là bên bán. Cần sửa nội dụng này của bản án sơ thẩm.

(2) Về hình thức hợp đồng: Văn bản chuyển quyền sử dụng đất giữa các bên được xác lập vào ngày 05/10/1994. Do vậy, áp dụng các quy định của Pháp lệnh về hợp đồng dân sự năm 1991; Luật Đất đai năm 1993 làm căn cứ giải quyết; theo đó, các hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất xác lập từ sau ngày 15/10/1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực) mà phát sinh tranh chấp thì giải quyết theo tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quy định chi tiết về "Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập sau ngày 15/10/1993".

Tại Điều 13 của Pháp lệnh về hợp đồng dân sự năm 1991 quy định về hình thức của hợp đồng có nội dung: "*1. Các bên có thể giao kết hợp đồng bằng miệng hoặc bằng văn bản. 2. Đối với các loại hợp đồng mà pháp luật quy định* ***phải lập thành văn bản, đăng ký, hoặc có chứng thực của cơ quan công chứng Nhà nước****, thì các bên phải tuân theo các quy định đó".*

Tại khoản 2 Điều 31 Luật đất đai năm 1993 quy định: *"****Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nông thôn làm tại Uỷ ban nhân dân huyện****; ở đô thị làm tại Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương*".

Quá trình giải quyết vụ án, tài liệu chứng cứ và các đương sự đều xác nhận hợp đồng là văn bản viết tay, **không có chứng thực của cơ quan công chứng Nhà nước**, cũng **chưa làm thủ tục sang tên** tại Ủy ban nhân dân huyện G; trong đó, bị đơn - bà Lâm Thị H xác nhận lý do bà chưa chuyển tên trong GCNQSDĐ vì nghĩ đơn giản việc mua bán thế là xong, khi nào có tiền thì ra sang tên sau cũng được. Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đã vi phạm Điều 13 của Pháp lệnh về hợp đồng dân sự năm 1991 và khoản 2 Điều 31 Luật đất đai năm 1993. Do vậy, giao dịch **vi phạm các quy định về hình thức theo quy định của pháp luật.**

(3) Về quá trình, quản lý sử dụng đất từ sau khi có giao dịch dân sự: Nguyên đơn trình bày các bên chưa có việc giao nhận đất; bị đơn cho rằng các bên đã giao nhận đất, lời trình bày của bị đơn không được nguyên đơn xác nhận và các bên xác nhận quá trình mua bán hai bên không có biên bản giao nhận đất. Tại phiên toà phúc

thẩm, khi Hội đồng xét xử vào nghị án, ông Đ xuất trình bản gốc Giấy bán đất ngày 20/01/1995 trong đó có nội dung "*Kể từ nay bà Lâm Thị H toàn quyền sở hữu mảnh đất trên*". Hội đồng xét xử nhận thấy, tài liệu này đã có trong hồ sơ vụ án tại cấp sơ thẩm. Tuy đây không phải là biên bản bàn giao đất, nhưng nội dung bàn giao đất từ ông H2 cho bà H đã được thể hiện trong nội dung văn bản ngày 20/01/1995; ông H2 đã bàn giao đất cho bà H.

Bà H xác nhận khi mua đất, trên đất có 01 nhà cấp 4 nhưng sau khi bà H mua không sử dụng nên nhà xuống cấp và tự hỏng, ranh giới giữa các nhà không có. Năm 2000, do cần tiền nên bà H bán mảnh đất trên cho ông Đỗ Hữu C3 sau đó đến tháng 7/2019, bà H mua lại mảnh đất trên từ ông C3. Trong quá trình quản lý và sử dụng mảnh đất, bà H và ông C3 đều không có canh tác, **không trồng cây lâu năm,** không làm nhà kiên cố trên đất.

Tại phiên toà phúc thẩm, ông Đ khai bà H sau khi mua đất đã xây mấy hàng gạch bao quanh làm ranh giới. Tuy nhiên, tại Biên bản xem xét thẩm định ngày 19/01/2021 do Toà án sơ thẩm tiến hành có nội dung "*Hiện nay trên đất không có công trình xây dựng gì trên đất, hai phía quây tôn ở phía giáp nhà khác, trên đất không có cây cối gì*". Tại biên bản này, ông Đ có ký và ông Đ xác nhận không có thắc mắc hay khiếu nại gì.

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 quy định điều kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất quy định: *Toà án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng đó **có đầy đủ các điều kiện** từ a.1 đến a.6.* Đối chiếu với giao dịch dân sự của ông H2 và bà H thì **thiếu 01 điều kiện quy định tại mục a.6** là "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền*". Như vây, giao dịch dân sự giữa ông H2 **không đủ điều kiện** để đương nhiên được công nhận hợp đồng.

Khi giao dịch dân sự giữa ông H2 và bà H được thực hiện thì diện tích đất **đã được cấp GCNQSDĐ** nên không thuộc trường hợp vi phạm điều kiện a.4. Tại quy định tại điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 thì **phải có đầy đủ các điều kiện** từ a.1 đến a.6 mới được công nhận hợp đồng. Điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 quy định trường hợp vi phạm điều kiện a.4 và a.6 là hướng dẫn mang tính tách rời, nghĩa là quy định chi tiết cho các trường hợp thiếu 1 trong 2 điều kiện chứ không có ý nghĩa thiếu cả 2 điều kiện mới áp dụng điểm b.3. Do vậy, trường hợp thiếu điều kiện a.6 phải áp dụng điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2.

Tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 quy định: "*Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng* ***đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố...*** *và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Toà án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà ở và hủy phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không bảo đảm mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch*".

Do bà H không trồng **cây lâu năm, không làm nhà kiên cố** không đáp ứng được các quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2; không có căn cứ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Mai H2 và bà Lâm Thị H. Toà án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

[3] Xét kháng nghị của VKSND quận Long Biên và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

Tại Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 18/04/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên có 02 lý do kháng nghị sửa bản án là:

[3.1] Xét căn cứ kháng nghị do bà Lâm Thị H đã nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên đây là giao dịch đang thực hiện; áp dụng khoản 2 Điều 129; điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 để công nhận hợp đồng:

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: "*Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc* ***đang thực hiện*** *mà có nội dung và* ***hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này*** *thì áp dụng quy định của Bộ luật này*". Như nhận định ở trên, giao dịch dân sự giữa ông H2 và bà H đã thực hiện xong từ năm 1994 -1995; giữa hai bên không có hành vi pháp lý song phương thể hiện việc tiếp tục thực hiện hợp đồng. Cho dù xác định hành vi đơn phương của bà H trong việc nộp hồ sơ biến động là "**đang thực hiện"** đi nữa; thì văn bản viết tay, không thực hiện theo Điều 13 Pháp lệnh về hợp đồng dân sự năm 1991 quy định về hình thức của hợp đồng nên không thoả mãn yếu tố thứ hai là "**hình**

thức phù hợp với quy định của Bộ luật này”. Do vậy, không thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 nên không áp dụng khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 để công nhận hợp đồng.

[3.2] Xét căn cứ kháng nghị về việc Bản án sơ thẩm tuyên buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Hoàng Lưu T phải thanh toán cho bà Lâm Thị H số tiền 134.385.000 đồng là không đúng:

Hội đồng xét xử nhận thấy, nguồn gốc thửa đất là của cụ Hoàng Lưu T đã cho ông Hoàng Mai H2, ông H2 đã được cấp GCNQSDĐ do vậy, cần xác định đất là của ông H2; việc Toà án sơ thẩm xác định cụ T là bên chuyển nhượng và nhận tiền để buộc những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ T thanh toán tiền cho bà H là không chính xác. Về phía nguyên đơn, tuy nhiên, anh Q chỉ kháng cáo về phần tỷ lệ bồi thường; những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ T không kháng cáo. Tại Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định “*Toà án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị*”. Việc quyết định ai phải bồi thường liên quan trực tiếp đến và khả năng thi hành án, liên quan trực tiếp đến quyền lợi của bà Lâm Thị H. Cần buộc những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H2 thanh toán tiền cho bà Lâm Thị H số tiền 8.192.500.000 đồng + 134.385.000 đồng = 8.326.885.000 đồng**.** Cần chấp nhận nội dung kháng nghị này của VKSND quận Long Biên.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lâm Thị H:

[4.1] *Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lâm Thị H, ông Lăm Văn Đ2 về việc căn cứ khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 để thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*:

Như những nhận định ở phần [3.1], Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng theo khoản 2 Điều 129; điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa sơ thẩm và tại giai đoạn phúc thẩm bị đơn đề nghị áp dụng Án lệ số 55/2022/AL để công nhận hiệu lực của hợp đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy, tình huống của Án lệ số 52/2021/AL về hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất khi chưa đăng ký quyền sử dụng đất; với tình huống của án lệ là bên được tặng cho chưa đăng ký quyền sử dụng đất **do trở ngại khách quan** thì bên tặng cho tài sản chết. Trong giao dịch này là hợp đồng chuyển nhượng không phải là hợp đồng tặng cho; hợp đồng vi phạm quy định về hình thức; giao dịch giữa các bên thực hiện từ năm 1994 -1995 cho đến năm 2007 thì ông H2 mới chết; bà H không hoàn tất các thủ tục sang tên không thuộc trường

hợp trở ngại khách quan mà do ý chí chủ quan của bà H. Do vậy, vụ án không thuộc trường hợp áp dụng tương tự Án lệ số 52/2021/AL.

[4.2] Xét các yêu cầu kháng cáo khác của bà Lâm Thị H, ông Lâm Văn Đ:

Hội đồng xét xử nhận thấy,

(1) Về nội dung ông Q không có quyền khởi kiện đối với vụ án trên: Đối tượng tranh chấp trong vụ án là thửa đất số 848. Thửa đất này UBND huyện G đã cấp GCNQSDĐ ngày 20/11/1992, đứng tên ông Hoàng Mai H2; ông H2 có vợ là bà Trần Thị D1 có 02 người con chung là chị Hoàng Thị Thu N và anh Hoàng Mai Q. Ngày 30/10/2007, ông Hoàng Mai H2 chết; do vậy anh Q thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H2 nên có quyền khởi kiện theo quy định tại Điều 186 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

(2) Về thời hiệu khởi kiện: Tại khoản 1 Điều 154 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: "…*Thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự được tính từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác*…"**.** Tại Điều 429 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: "…*Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm*..."

Ngày 08/10/2019, gia đình bà D1 mới nhận được Thông báo số 9383 ngày 04/10/2019 của Văn phòng Đ3 - Chi nhánh L2 về việc cấp GCNQSDĐ cho bà Lâm Thị H. Như vậy, xác định ngày 08/10/2019 anh Q mới biết được quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Ngày 13/01/2020, Tòa án nhân dân quận Long Biên nhận được đơn khởi kiện của bà Hoàng Thị Ú là người đại diện theo uỷ quyền của những người thừa kế theo pháp luật của ông Hoàng Mai H2 và ông Hoàng Lưu Thấm . Quá trình giải quyết đơn, bà Hoàng Thị Ú đã bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 27/02/2020; trong đó, người khởi kiện là ông Hoàng Mai Q. Như vậy ông Q khởi kiện vẫn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định của pháp luật.

(3) Về quan hệ pháp luật: Trong quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, ông Lâm Văn Đ có đơn đề ngày 15/04/2024 yêu cầu đính chính, bổ sung Thông báo thụ lý vụ án và Quyết định đưa vụ án ra xét xử trong đó xác định lại quan hệ pháp luật là tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H2 và bà H vô hiệu.

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại đơn khởi kiện anh Hoàng Mai Q yêu cầu tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H2 và bà H vô hiệu. Quá trình giải quyết vụ án, bà Lâm Thị H đề nghị yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất. Do vậy, giữa hai bên đương sự tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo khoản 3 Điều 26 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

(4) Về việc Tòa án sơ thẩm xác nhận thửa đất 848 có nguồn gốc từ cụ Hoàng Lưu T, xác định các con của cụ T phải bồi thường cho bà Lâm Thị H là không đúng: Như nhận định tại phần [3.2], Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận nội dung kháng cáo này của bị đơn.

(5) Về yêu cầu kháng cáo, Toà án sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bà Lâm Thị H là không phù hợp: Hội đồng xét xử nhận thấy, yêu cầu của bà Lâm Thị H về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là ý kiến phản bác của bị đơn với nguyên đơn, không phải là phản tố đối trừ nghĩa vụ, kháng cáo của bị đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, Toà án sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu phản tố và không chấp nhận yêu cầu phản tố. Toà án sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

(6) Về yêu cầu kháng cáo Toà án sơ thẩm nhận định "đất đang tranh chấp hiện bà Ngô Thị S đang thuê" là không khách quan:

Hội đồng xét xử nhận thấy, Biên bản ngày 27/5/2020 (biên bản xác nhận mượn đất với ông Lâm Văn Đ), trong đó có chữ ký của bà Ngô Thị S, và Nguyễn Ngọc K2. Trong biên bản này có nội dung ông Đ có đến đây nhận đất của ông Đ, ông Đ nhờ bà S, ông K2 trông nom hộ và ông bà có ký vào giấy ông Đ viết. Tại quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, bà S xác nhận việc năm 2018, bà S có mua 01 mảnh đất đối diện với phần đất đang tranh chấp; thấy mảnh đất tranh chấp để không nên bà có hỏi thuê của bà D1. Bà bắt đầu thuê từ tháng 3/2018. Việc bà S ký biên bản ngày 27/5/2020 không mâu thuẫn việc trước đó bà S đã thuê của bà D1. Không có ý nghĩa trong việc giải quyết vụ án.

Từ những nhận định trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lâm Thị H.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Hoàng Mai Q:

Sau phiên toà sơ thẩm, anh Hoàng Mai Q kháng cáo cho rằng bản án sơ thẩm xác định mỗi bên lỗi 50% là cao. Tuy nhiên, anh Q không nộp các tài liệu chứng minh cho kháng cáo là có căn cứ. Hơn nữa, việc ông H2 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, đã nhận đủ tiền nhưng những người thừa kế của ông H2 khởi kiện bà H về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Tuy trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H2 và bà H thuộc trường hợp áp dụng điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 tuyên hợp đồng vô hiệu như nhận định ở trên; nhưng việc không nhất quán trong gia đình ông H2 là sự thay đổi quan điểm của bên bán, gây ảnh hưởng

đến quyền lợi của bà H. Do vậy, bản án sơ thẩm tính lỗi 50% cho mỗi bên là phù hợp; không chấp nhận kháng cáo của anh Q.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H2 và bà H.

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 quy định chi tiết đường lối giải quyết đối với các trường hợp không có đủ điều kiện được hướng dẫn tại điểm a (từ a.1 đến a.6) quy định về 03 trường hợp trong đó: 1/ Trường hợp b.1 (dành cho trường hợp vi phạm điều kiện a.4 tiểu mục 2.3 mục 2 - là trường hợp **chưa có GCNQSDĐ** nhưng có một trong các giấy tờ quy định tại khoản 1,2 và 5 Điều 50 Luật đất đai năm 1993 khi thực hiện hợp đồng); 2/ Trường hợp b.2 (dành cho trường hợp vi phạm điều kiện a.4 tiểu mục 2.3 mục 2 - là trường hợp chưa có GCNQSDĐ khi thực hiện hợp đồng **nhưng sau đó đã được UBND cấp có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ**); 3/ Trường hợp b.3 (dành cho trường hợp vi phạm điều kiện a.4 và a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 - là trường hợp chưa có GCNQSDĐ và vi phạm hình thức của hợp đồng).

Như nhận định ở mục [2.2], khi giao dịch dân sự giữa ông H2 và bà H được thực hiện thì diện tích đất **đã được cấp GCNQSDĐ** nên không thuộc trường hợp vi phạm điều kiện a.4; nên không áp dụng trường hợp b.1 và b.2 (là các trường hợp dành cho khi giao dịch **chưa có GCNQSDĐ**). Đề nghị của Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Từ những nhận định trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên; chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lâm Thị H; không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Mai Q; không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội.

Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền của bà Lâm Thị H trình bày đã rút toàn bộ GCNQSDĐ gốc và các văn bản gốc liên quan từ Văn phòng đăng ký đất đai về. Do vậy, cần sửa nội dung những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông H2 có quyền kê khai cấp GCNQSDĐ theo bản án có hiệu lực.

[7] Về án phí:

Bà Lâm Thị H là người cao tuổi nên được miễn án phí, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Trần Thị D1, anh Hoàng Mai Q và chị Hoàng Thị Thu N phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải thanh toán cho bà Lâm Thị H là 8.326.885.000đ, số tiền án phí mỗi người phải chịu là: [112.000.000đồng + (4.326.885.000đ x 0.1%)] : 3 = 38.775.000 đồng; không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điểm a khoản 1 Điều 42 Luật hôn nhân và gia đình năm 1986;
- Điều 13 của Pháp lệnh về hợp đồng dân sự năm 1991;
- Điều 31 Luật đất đai năm 1993;
- Khoản 2 Điều 129; khoản 1 Điều 154; điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Khoản 3 Điều 26; Điều 186, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 278, Điều 279, Điều 280, Điều 293; khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quy định chi tiết về "Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập sau ngày 15/10/1993";
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên; chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lâm Thị H; không chấp nhận kháng cáo của anh Hoàng Mai Q; sửa bản án sơ thẩm số 28/2023/DSST ngày: 04/4/2023 của Tòa án nhân dân quận Long Biên cụ thể như sau:

[1] Chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn là anh Hoàng Mai Q.

[1.1] Xác định giao dịch dân sự giữa ông Hoàng Mai H2 và bà Lâm Thị H được xác lập trên 02 "Giấy giao kèo bán đất lập ngày 5/10/1994" và "Giấy bán đất lập ngày 20/1/1995" vô hiệu.

[1.2] Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Hoàng Mai H2 là bà Trần Thị D1, anh Hoàng Mai Q và chị Hoàng Thị Thu N phải thanh toán trả cho bà Lâm Thị H 8.326.885.000 (tám tỷ, ba trăm hai mươi sáu triệu, tám trăm tám mươi lăm nghìn) đồng.

[1.3] Bà Trần Thị D1, anh Hoàng Mai Q và chị Hoàng Thị Thu N có quyền liên hệ với Văn phòng Đ3 - Chi nhánh L2 để đăng ký kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án có hiệu lực pháp luật.

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố đề nghị Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lâm Thị H.

Không chấp nhận các yêu cầu khác của các đương sự.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

[3] Về án phí: Bà Lâm Thị H được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm; không phải chịu dân sự phúc thẩm.

Bà Trần Thị D1, anh Hoàng Mai Q và chị Hoàng Thị Thu N mỗi người phải chịu 38.775.000 (ba mươi tám triệu, bảy trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm; không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Anh Hoàng Mai Q đã nộp 30.075.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số AA/2019/0016118 ngày 04/5/2020; đã nộp 300.0000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số AA/2020/0065857 ngày 05/5/2023 tại Chi Cục thi hành án dân sự quận Long Biên; còn phải tiếp tục nộp 8.400.000 (tám triệu bốn trăm nghìn) đồng.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

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

Nơi nhận:
- *VKS NDTP Hà Nội;*
- *TAND quận Long Biên;*
- *Chi cục THADS quận Long Biên;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

Nguyễn Thu Hồng