

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: **67/2019/DS-PT**

Ngày 28/03/2019

*V/v: Yêu cầu tuyên huỷ Hợp đồng
chuyển nhượng Quyền sử dụng đất.*

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

**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:

Ông Đinh Như Lâm

Bà Đặng Mạnh Cẩm Yến

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lê Hồng Hoà** - Thư ký Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà **Trần Thị Ngoan** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Ngày 28 tháng 03 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 33/2019/TLPT- DS ngày 18 tháng 01 năm 2019 về việc “*Yêu cầu tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất*”

Do bản án sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 18 tháng 10 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 56/2019/QĐXX-PT ngày 07 tháng 03 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 65/2019/QĐ-PT ngày 22 tháng 03 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1947; địa chỉ: Thôn 5, xã H B, huyện Th Th, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền của ông L: ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn 3, xã Th H, huyện Th Th, Thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Bà Phan Thị K, sinh năm 1962 và chồng là ông Nguyễn Kiêm Đ, sinh năm 1961; cùng địa chỉ: Thôn Sy Chợ, xã H B, huyện Th Th, Thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ủy ban nhân dân huyện Th Th, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND huyện Th Th: Ông Cấn Kim Ng - Phó giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Th Th.

2/ Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1951;

3/ Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1961;

4/ Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1976;

5/ Bà Kiều Thị Th, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: Thôn 5, xã H B, huyện Th Th, Thành phố Hà Nội. Đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị H, bà Nguyễn Thị Ng, ông Nguyễn Văn S là: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1965, địa chỉ: Thôn 3, xã Thạ H, huyện Th Th, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Kiều Thị Th là: Ông Nguyễn Văn L.

6/ Ông Ngô Trí T, sinh năm 1959 và vợ là bà Nghiêm Thị Hoa V, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: Số 19 ngách 160/9/2 đường Phan Trọng Tuệ, V Đ, huyện Th Tr, Thành phố Hà Nội.

7/ Ông Nguyễn Mạnh T, sinh năm 1962 và vợ là bà Trần Thị Hải Y, sinh năm 1971; cùng địa chỉ: Số 8, ngách 629/18 Kim Mã, phường Ng Kh, quận B Đ, Thành phố Hà Nội.

8/ Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn 3, xã Th H, huyện Th Th, Thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn - ông Nguyễn Văn L trình bày:

Năm 1994, gia đình ông được Ủy ban nhân dân xã H B, huyện Th Th giao một suất đất giãn dân có diện tích 720m² ở khu Đồng Tôm với số tiền nộp lệ phí là 1.000.000đồng (*Một triệu đồng*). Khi giao đất, do suất đất của gia đình ông nằm ở cuối lô giáp với khu đất trồng cây theo dự án Pam, nên ông cải tạo đất sau đó được UBND xã H B giao luôn cho gia đình ông sử dụng. Vì vậy, sau khi thành lập xã Th H, đất của gia đình ông thuộc thửa số 392, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.056m² có địa chỉ: Thôn 6, xã Th H, huyện Th Th, Thành phố Hà Nội. Gia đình ông đã làm nhà, đào giếng, trồng cây và sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai.

Ngày 26/11/2001, ông có chuyển nhượng một phần thửa đất trên với diện tích 720m², chiều rộng 15m, chiều dài 48m cho bà Phan Thị K ở thôn Sy Chợ, xã H B, giá chuyển nhượng là 255.000.000đồng (*Hai trăm năm mươi lăm triệu đồng*). Việc chuyển nhượng đất chỉ có ông và bà K thỏa thuận với nhau, còn các thành viên khác trong gia đình ông không tham gia. Ông có viết cho bà K một hợp đồng “*Giấy chuyển nhượng lâu dài đất giãn dân tại khu vực đất giãn dân Đồng Tôm*”. Bên bán chỉ có ông, bên mua là hai vợ chồng bà K. Sau đó, bà K có yêu cầu ông viết thêm một giấy cùng ngày có cùng nội dung nhưng có thêm người làm chứng. Về thủ tục chuyển nhượng thì bà K phải tự đi làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ông đã giao đất cho bà K sử dụng.

Năm 2002, bà K đến UBND xã Th H để làm thủ tục chuyển nhượng thì được thông báo đất mua của gia đình ông nằm trong quy hoạch dự án xây dựng đường cao tốc Láng - Hòa Lạc nên không làm được thủ tục chuyển nhượng. Bà K nói với

ông là không mua đất nữa và xin lại tiền. Do khi đó ông đã sử dụng hết tiền nên không có tiền để trả lại cho bà K, ông hứa khi nào nhà nước thu hồi đất có tiền bồi thường thì ông sẽ trả lại cho bà K. Thực tế khi chuyển nhượng đất cho bà K, ông cũng không để ý nên không biết là đất của gia đình ông nằm trong quy hoạch mở đường.

Năm 2007, nhà nước đã thu hồi toàn bộ 1.056m² đất của gia đình ông để xây dựng dự án. Theo yêu cầu của bà K, ông đã ủy quyền cho bà K đứng ra nhận tiền, nhưng bà K không làm được thủ tục. Do gia đình ông vẫn là chủ sử dụng đất hợp pháp nên gia đình ông đã đứng ra thực hiện các thủ tục về giải phóng mặt bằng. Toàn bộ số tiền bồi thường 1.056m² đất và tài sản trên đất là 471.181.676 đồng (*Bốn trăm bảy mươi một triệu một trăm tám mươi một nghìn sáu trăm bảy sáu đồng*) ông đã giao lại cho bà K ngay khi nhận tiền từ Ban bồi thường giải phóng mặt bằng.

Năm 2008, bà K lại yêu cầu ông ủy quyền cho bà K đi xin cấp đất tái định cư nên ông có ký văn bản ủy quyền theo yêu cầu của bà K bằng hình thức giấy cam kết giao lại đất tái định cư do bà K chuẩn bị sẵn mẫu. Nhưng do bà K không có hộ khẩu sinh sống tại xã Th H nên không đủ điều kiện để được giao đất tái định cư, bà K bỏ không đi đề nghị nữa.

Năm 2012, ông làm đơn khiếu nại xin được cấp đất tái định cư vì thực tế ông chỉ bán cho vợ chồng bà K 720m² trên 1.056 m² đất ông bị thu hồi. Sau khi xem xét đơn khiếu nại thấy ông là người có đất bị thu hồi, có hộ khẩu sinh sống tại xã Th H, cư trú tại địa phương nên đủ điều kiện được cấp đất tái định cư.

Năm 2016, UBND huyện Th Th đã cấp cho gia đình ông một suất đất tái định cư có diện tích 300m² thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 00, địa chỉ: Lô số 23, khu tái định cư dân dụng Bắc Phú Cát, xã Th H, huyện Th Th, Thành phố Hà Nội. Ngày 12/8/2016, đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 732449 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn L và bà Đỗ Thị H. Ngày 30/11/2016, thông qua giới thiệu của ông Nguyễn Văn L, gia đình ông đã chuyển nhượng 300m² đất tái định cư trên cho vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T và vợ chồng ông Ngô Trí T với giá 1.800.000.000 đồng (*Một tỷ tám trăm triệu đồng*).

Năm 2017, bà K yêu cầu gia đình ông phải trả lại 300m² đất tái định cư trên cho bà K nhưng gia đình ông không đồng ý vì đất tái định cư là tiêu chuẩn do nhà nước cấp cho gia đình ông liên quan đến quyền tài sản, quyền nhân thân của cả hộ gia đình ông. Tiền bồi thường đất và toàn bộ tài sản thì ông đã trả cho bà K. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án tuyên bố “*Giấy chuyển nhượng lâu dài đất giãn dân tại khu vực đất giãn dân Đồng Tâm*” lập ngày 26/11/2001 giữa ông với bà Phan Thị K ông Nguyễn Kiên Đ vô hiệu, vì các lý do sau: Ở thời điểm ông chuyển nhượng đất cho bà K thì đất của ông đã nằm trong quy hoạch của nhà nước, chưa có giấy chứng nhận, không được phép chuyển nhượng, nhưng do ông không biết việc quy hoạch, không hiểu pháp luật nên đã chuyển nhượng đất cho bà K. Thửa đất trên là tài sản chung của các thành viên trong gia đình ông nhưng vợ, con và em gái ông

không ký tên vào giấy chuyển nhượng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công chứng, chứng thực và đăng ký sang tên chuyển nhượng.

Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì bà Kim đã nhận toàn bộ tiền bồi thường tài sản. Ông cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông với vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T và vợ chồng ông Ngô Trí T. Ông không đồng ý trả bà K số tiền 2.600.000.000đồng (*Hai tỷ sáu trăm triệu đồng*) là giá trị 2/3 của 300m² đất tái định cư mà bà K yêu cầu.

Ông Lê Đình Ch và bà Đỗ Thị H đồng ý với lời trình bày và yêu cầu của ông Nguyễn Văn L.

Tại văn bản ngày 27/11/2017 và các văn bản trong quá trình Toà án giải quyết, bị đơn bà Phan Thị K trình bày:

Ngày 26/11/2001, bà có nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn L thửa đất giãn dân số 392, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.056m² ở khu Đồng Tâm, thôn 6, xã Th H, huyện Th Th, Hà Nội với giá 255.000.000đồng (*Hai trăm năm mươi năm triệu đồng*). Trên đất có 03 gian nhà cấp 4 lợp ngói sông cầu, 01 gian bếp, 01 gian công trình phụ lợp pơ rô xi măng, giếng nước. Bà đã trả đủ số tiền cho ông L; ông L có viết “*Giấy chuyển nhượng lâu dài đất giãn dân tại khu vực đất giãn dân Đồng Tâm xã Th H*” lập cùng ngày 26/11/2001 cho vợ chồng bà. Bà có yêu cầu ông L viết lại giấy khác cùng ngày và cùng nội dung có thêm tên người làm chứng.

Ngày 26/11/2001, một mình bà thỏa thuận mua đất với ông L, còn chồng bà là ông Nguyễn Kiên Đ không tham gia. Khi lập giấy chuyển nhượng đất thì bà bảo ông L viết tên người nhận chuyển nhượng là hai vợ chồng bà.

Sau đó, bà đã tiến hành sửa chữa lại nhà, xây lại tường bao, nhà vệ sinh, trồng cây. Đầu năm 2002, bà có đến UBND xã Th H để làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng được UBND xã Th H trả lời do đất bà mua của ông L nằm trong quy hoạch đường ống nước sạch Sông Đà và dự án đường Láng - Hòa Lạc của nhà nước nên không làm được thủ tục chuyển nhượng. Bà có đến nói lại với ông L là bà không mua đất nữa và xin lại tiền nhưng ông L không nói gì.

Thực tế, bà nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 392 của ông L có diện tích 1.056m² nhưng trong giấy chuyển nhượng ông L chỉ viết chuyển nhượng cho bà có 720m². Lý do ông L viết như trên là do ông L chỉ được cấp 720m², diện tích đất còn lại là đất trồng sản nên ông L không đồng ý viết giấy bán cho bà vì sợ vi phạm pháp luật.

Năm 2007, nhà nước thu hồi diện tích đất trên của bà, do nguồn gốc đất vẫn đứng tên ông L chưa sang tên bà nên để đảm bảo quyền lợi bà có nhờ ông L đứng tên hồ sơ kiểm đếm tài sản và nhận đất tái định cư hộ. Sau khi có kết quả bồi thường, theo yêu cầu của bà thì ông L đã ủy quyền cho bà nhận tiền bồi thường nhưng không được chấp nhận nên ông L phải trực tiếp ký giấy nhận tiền trong hồ sơ bồi thường của Ban giải phóng mặt bằng huyện Th Th. Sau khi nhận tiền, ông L

đã giao toàn bộ số tiền bồi thường đất, tài sản trên đất, tiền hỗ trợ là 471.181.676 đồng cho bà, bà có lại quả lại cho ông L 8.000.000đồng.

Năm 2008, ông L đã lập giấy ủy quyền cho bà đi xin cấp đất tái định cư và văn bản cam kết giao lại đất tái định cư cho bà. Bà đến UBND xã Th H đề nghị thì được cán bộ địa chính trả lời toàn bộ hồ sơ cấp đất tái định cư của bà đã được chuyển lên Ban giải phóng mặt bằng huyện Th Th để xét duyệt nên bà không đi kiến nghị nữa. Năm 2016, ông L được nhận đất tái định cư thì ông L không giao lại cho bà mà tự ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T và vợ chồng ông Ngô Trí T. Năm 2017, bà yêu cầu ông L trả lại đất tái định cư nhưng ông L không đồng ý nên bà tố cáo ông L ra cơ quan công an.

Nay ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giấy chuyển quyền sử dụng đất giữa bà với ông L lập ngày 26/11/2001 thì bà không đồng ý. Bà đề nghị Tòa án giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà với ông Nguyễn Văn L lập ngày 26/11/2001 và buộc ông L phải trả cho bà số tiền 2.600.000.000đồng là giá trị 2/3 của 300m² đất tái định cư theo biên bản định giá tài sản ngày 11/7/2018. Do ông L đã chuyển nhượng 300m² đất tái định cư cho ông T và ông T nên bà không yêu cầu Tòa án giải quyết về các hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông L với ông T và ông T nữa.

Ông Nguyễn Kiên D trình bày: Ông là chồng của bà Phan Thị K. Năm 2001, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng thửa đất ở khu Đồng Tâm, thôn 6, xã Th H, huyện Thạch Thất, Hà Nội của ông Nguyễn Văn L. Toàn bộ việc mua bán do bà K thỏa thuận với ông L, ông không trực tiếp tham gia nên ông đồng ý với lời trình bày và yêu cầu trên của bà K.

Ông Nguyễn Văn H là người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị K đề nghị Hội đồng xét xử nếu đủ căn cứ chứng minh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2001 giữa ông L với bà K vô hiệu thì tuyên bố giao dịch này vô hiệu, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và buộc ông L phải bồi thường thiệt hại về 300m² đất tái định cư theo yêu cầu của bà K.

Ông Cán Kim Ng đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND huyện Th Th trình bày: Thực hiện Quyết định số 386/QĐ-UBND ngày 10/4/2004 của UBND tỉnh Hà Tây (cũ); Quyết định số 374/QĐ-UBND ngày 13/4/2005 của UBND tỉnh Hà Tây (cũ); Quyết định số 2371/QĐ-UBND ngày 07/12/2007 của UBND tỉnh Hà Tây (cũ); Quyết định số 2644/QĐ-UBND ngày 28/12/2007 của UBND tỉnh Hà Tây (cũ); Quyết định số 2645/QĐ-UBND ngày 28/12/2007 của UBND tỉnh Hà Tây (cũ) về các vấn đề liên quan đến giải phóng mặt bằng dự án mở rộng và hoàn thiện đường Láng-Hòa Lạc, dự án xây dựng khu dân dụng Bắc Phú Cát thuộc địa bàn huyện Th Th. Năm 2007 và 2008, UBND huyện Th Th đã lập hồ sơ trình UBND tỉnh Hà Tây (cũ) phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng đối với hàng nghìn hộ dân thuộc các xã: Đồng Trúc, H B, Th H thuộc dự án mở rộng và hoàn thiện đường Láng- Hòa Lạc, trong đó hộ ông Nguyễn Văn L được phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tại Quyết định số 1847/QĐ-UBND

ngày 10/10/2007 của UBND tỉnh Hà Tây (cũ).

Đối với phương án bồi thường, hỗ trợ của hộ ông Nguyễn Văn L cụ thể: Thửa đất hộ gia đình ông L đang sử dụng phải thu hồi cho dự án là 1.056m², thuộc thửa số 392, tờ bản đồ 24, nguồn gốc thửa đất này là do UBND xã H B giao đất giãn dân cho hộ gia đình ông L năm 1994 có thu tiền sử dụng đất, ông L đã xây dựng nhà và sinh sống tại thửa đất trên. Quá trình thực hiện công tác giải phóng mặt bằng dự án mở rộng và hoàn thiện đường Láng- Hòa Lạc, hộ ông L đã đăng ký kê khai kiểm đếm và cung cấp cho tổ công tác các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu thửa đất trên, các giấy tờ khác như hộ khẩu, quyền nhân thân của các thành viên hộ gia đình.

Ngày 10/10/2007, UBND tỉnh Hà Tây ban hành Quyết định số 1847/QĐ-UBND về việc phê duyệt dự toán kinh phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng. Hộ gia đình ông L được phê duyệt 471.181.676 đồng, trong đó tiền đất là 344.059.176 đồng, tiền cây hoa màu là 31.268.500 đồng, tiền tài sản vật kiến trúc là 82.473.000 đồng, các khoản hỗ trợ là 13.384.000 đồng. Ngày 24/10/2007, hộ gia đình ông L đã nhận tiền và cam kết bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án.

Năm 2015, xét thấy gia đình ông Nguyễn Văn L có đủ tiêu chuẩn cấp đất tái định cư do gia đình ông L là chủ sử dụng đất hợp pháp bị thu hồi, có hộ khẩu tại địa chỉ thu hồi giải phóng mặt bằng, sinh sống ở xã Th H nên UBND huyện Th Th cấp cho gia đình ông Lương 300m² đất tái định cư thuộc thửa số 08, tờ bản đồ số 00 ở lô 23 khu tái định cư dân dụng Bắc Phú Cát, xã Th H, huyện Th Th, Thành phố Hà Nội.

Quá trình thực hiện công tác thống kê kiểm đếm, bồi thường thì UBND huyện Th Th, Trung tâm phát triển quỹ đất (trước đây là Ban giải phóng mặt bằng), UBND xã Th H không nhận được bất kỳ hồ sơ, kiến nghị nào của cá nhân, hộ gia đình liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa hộ ông Nguyễn Văn L với ông Nguyễn Kiên Đ và bà Phan Thị K. Việc thiết lập hồ sơ đối với hộ gia đình ông L là đúng quy định, đúng chính sách nhà nước.

Tại văn bản ngày 31/5/2018, bà Nguyễn Thị Ng, anh Nguyễn Văn S và chị Kiều Thị Th trình bày: Bà Ng là em gái của ông Nguyễn Văn L, anh S và chị Th là con trai và con dâu của ông L.

Năm 1994, gia đình ông bà được UBND xã H B cấp một suất đất giãn dân ở khu vực Đồng Tâm, có diện tích 1.056m². Lúc đó, gia đình ông bà do ông L là chủ hộ đại diện đứng tên trong hóa đơn nộp lệ phí giao đất và được thể hiện trong sổ giao đất của xã H B. Khi thành lập xã Th H thì đất của gia đình ông bà thuộc thôn 6, xã Th H. Theo yêu cầu của UBND xã Th H đối với các hộ dân có đất ở thì phải chuyển hộ khẩu vào sinh sống tại xã Th H nên gia đình ông bà có chuyển hộ khẩu của ông Nguyễn Văn L vào thôn 6, xã Th H. Sau khi được giao đất, gia đình ông bà đã làm nhà cấp 4, công trình phụ, đào giếng và sinh sống ở đây để làm kinh tế. Tuy một mình ông L có hộ khẩu ở xã Th H nhưng kinh tế trong gia đình vẫn chung nhau và các ông bà vẫn cùng ông L tăng gia sản xuất trên thửa đất này. Năm 2001,

ông L đã chuyển nhượng 720m² đất thuộc thửa đất trên của gia đình cho bà Phan Thị K ở xã H B với giá 255.000.000đồng (*Hai trăm năm mươi lăm triệu đồng*). Việc chuyển nhượng do một mình ông L thỏa thuận và viết giấy chuyển nhượng đất với bà K, các thành viên khác trong gia đình không tham gia và bà K cũng không trao đổi gì với các ông bà. Sau khi chuyển nhượng được một thời gian thì bà K yêu cầu trả lại đất cho ông L để xin lại tiền. Ông L có nói với bà K là đã chi tiêu hết tiền nên chờ khi nào nhà nước thu hồi đất có bồi thường thì có tiền trả lại cho bà K.

Về quá trình bồi thường giải phóng mặt bằng, xin cấp đất tái định cư và các việc liên quan các ông bà thống nhất như lời khai của ông L đã trình bày.

Ông Ngô Trí T, ông Nguyễn Mạnh T, bà Nghiêm Thị Hoa V, bà Trần Thị Hải Y trình bày: Tháng 11/2016, thông qua giới thiệu của ông Nguyễn Văn L, các ông bà có nhận chuyển nhượng thửa đất số 08, tờ bản đồ số 00, diện tích 300m² của gia đình ông Nguyễn Văn L ở khu tái định cư dân dụng Bắc Phú Cát, xã Th H với giá 1.800.000.000 đồng. Thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận số CD 732449 ngày 12/8/2016 của UBND huyện Th Th cấp cho hộ ông Nguyễn Văn L và bà Đỗ Thị H. Các ông, các bà chỉ biết khi nhận chuyển nhượng đất thì căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Th Th cấp cho gia đình ông Nguyễn Văn L hợp pháp thì các ông, các bà mới nhận chuyển nhượng. Về thủ tục chuyển nhượng hai bên đã làm đầy đủ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai gia đình, mỗi gia đình được sử dụng ½ thửa đất số 08 là 150m².

Việc chuyển nhượng đất giữa các ông, các bà với gia đình ông L không có tranh chấp gì. Nay xảy ra tranh chấp đất giữa bà K với ông L thì các ông các bà đề nghị Tòa án giữ nguyên việc chuyển nhượng đất trên. Hiện nay trên thửa đất nhận chuyển nhượng của ông L thì các ông, các bà đã xây tường bao xung quanh và phân chia mốc giới sử dụng riêng biệt của từng gia đình, nhưng chưa làm nhà.

Ông Nguyễn Văn L trình bày: Ông và ông Nguyễn Văn L là anh em con chú bác với nhau. Ông biết ông L có thửa đất tái định cư diện tích 300m² thuộc thửa số 08, tờ bản đồ số 00 ở khu tái định cư dân dụng Bắc Phú Cát, xã Th H do UBND huyện Th Th cấp cho hộ gia đình ông L. Năm 2016, được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 732449 cho gia đình ông L. Tháng 11/2016, ông L có nhờ ông bán hộ thửa đất trên. Ngày 30/11/2016, ông có đứng bán thửa đất này hộ ông L cho vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T và vợ chồng ông Ngô Trí T với giá 1.800.000.000đồng. Ông là người thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhận tiền của ông T, ông T rồi ông giao trả lại cho ông Nguyễn Văn L.

Hiện nay, xảy ra tranh chấp đất giữa ông Lương với vợ chồng bà K thì do ông L và bà K tự giải quyết với nhau, không liên quan đến ông.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phan Thị K đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L. Bà Phan Thị K đã có đơn tố giác tội phạm tại Công an huyện Th Th đối với ông

Nguyễn Văn L về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điểm d Khoản 1 Điều 214 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tạm đình chỉ việc giải quyết vụ án dân sự theo đơn khởi kiện của ông L để chờ kết quả giải quyết vụ án hình sự của Công an huyện Th Th.

Tại bản án số 10/2018/DSST ngày 18 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Th Th đã xử:

Áp dụng Khoản 2, Khoản 4 Điều 131; Điều 133; Điều 136; Điều 137; Điều 139; Điều 146; các điều 691, 692, 693, 696 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Khoản 2 Điều 31 của Luật đất đai năm 1993 được sửa đổi bổ sung năm 1998.

Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Khoản 1, Khoản 2, Khoản 5 Điều 26; Khoản 3 Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Hai “*Giấy chuyển nhượng lâu dài đất giãn dân tại khu vực đất giãn dân Đồng Tâm xã Th H*” lập ngày 26/11/2001 giữa ông Nguyễn Văn L với bà Phan Thị K và ông Nguyễn Kiêm Đ là hợp đồng vô hiệu ngay từ khi giao kết do vi phạm điều cấm của pháp luật và không tuân thủ qui định về hình thức.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Phan Thị K và ông Nguyễn Kiêm Đ, buộc ông Nguyễn Văn L, bà Đỗ Thị H, bà Nguyễn Thị Ng, ông Nguyễn Văn S, bà Kiều Thị Th phải bồi thường cho bà Phan Thị K và ông Nguyễn Kiêm Đ số tiền 892.718.000đồng (*Tám trăm chín mươi hai triệu bảy trăm mười tám nghìn đồng*) do hợp đồng vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị K và ông Nguyễn Kiêm Đ về việc buộc ông Nguyễn Văn L bồi thường số tiền 1.707.282.000đồng (*Một tỷ bảy trăm linh bảy triệu hai trăm tám mươi hai nghìn đồng*).

3. Về án phí: Bà Phan Thị K và ông Nguyễn Kiêm Đ phải chịu 63.518.000đồng (*Sáu mươi ba triệu năm trăm mười tám nghìn đồng*) án phí dân sự. Ông Nguyễn Văn L, bà Đỗ Thị H, bà Nguyễn Thị Ng, ông Nguyễn Văn S, bà Kiều Thị Th phải chịu 38.781.000đồng (*Ba mươi tám triệu bảy trăm tám mươi một nghìn đồng*) án phí dân sự.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự

Sau phiên toà sơ thẩm,

Về kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H kháng nghị: Đề nghị sửa án theo hướng: Do hợp đồng ngày 26/11/2001 không tuân thủ về hình thức, không được sự đồng ý của các thành viên khác trong hộ gia đình ông L nên vô hiệu. Hậu quả của Hợp đồng vô hiệu 471.000.000đồng + 3.900.000.000đồng - 255.000.000đồng= 4.100.000đồng. Bà K không phản tố đòi 2.600.000.000đồng; toà sơ thẩm không thụ lý yêu cầu này mà tính án phí trên phần 1.707.000.000đồng là không đúng.

Về kháng cáo:

Ông Nguyễn Văn L kháng cáo: Kháng cáo toàn bộ bản án, tuyên vô hiệu, không phải thanh toán thêm.

Bà Nguyễn Thị K: Yêu cầu huỷ án, hoặc tính thiệt hại theo giá hội đồng định giá đã định.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Nguyễn Văn L là đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn L trình bày giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Lý do kháng cáo là: Ông L chỉ ký giấy bán cho vợ chồng bà K 720 m² trên 1.056 m² đất; khi bán không được sự đồng ý của những người trong gia đình; sau khi bán thì bà K đã đến yêu cầu trả lại đất để lấy lại tiền nên giao dịch bán đất giữa ông L và vợ chồng bà K là vô hiệu. Do phần đất còn lại 336 m² không có nhà mà đất vào quy hoạch nên gia đình chỉ trồng trọt chứ không xây dựng thêm nhà để chờ thu hồi. Khi nhà nước thu hồi nhà đất thì ông L vẫn là chủ sử dụng đất hợp pháp nên chính quyền chỉ chấp nhận ông L đứng tên kê khai, làm thủ tục giải phóng mặt bằng. Khi nhận 471.000.000 đồng tiền tái định cư, dù đây là toàn bộ tiền bồi thường của 1.056 m² nhưng gia đình ông L vẫn đưa cả cho bà K vì nghĩ đã nợ tiền mấy năm coi như lãi suất chậm trả. Suất đất tái định cư là tiêu chuẩn của hộ gia đình ông L được cấp vì đủ điều kiện cấp đất tái định cư nên gia đình ông L có toàn quyền quyết định. Ông đại diện cho ông L đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận việc bà K yêu cầu bồi thường thêm tiền, nếu có thừa tiền thì gia đình ông L cũng tự nguyện không lấy lại.

Bà Phan Thị K và ông Nguyễn Kiên Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Lý do bà kháng cáo là: Bà đã mua toàn bộ thửa đất của ông L, thể hiện ở các văn bản uỷ quyền ghi rõ diện tích bán là 1.056 m². Sau khi mua xong thì ông bà có sửa chữa cải tạo nhà. Khi biết nhà đất thuộc quy hoạch mở đường thì bà có đến đòi lại tiền nhưng ông L nói đã tiêu hết tiền nên đợi tiền giải phóng mặt bằng chứ hai bên cũng không có thoả thuận thanh lý giấy bán đất. Ông L đã uỷ quyền cho bà K đi làm thủ tục bồi thường nhưng vì chính quyền không chấp nhận nên bà vẫn phải nhờ ông L đứng tên trong giấy tờ, mặc dù bà là người có mặt và trực tiếp tham gia kiểm đếm tài sản. Bà cũng không có phương án bồi thường riêng, không nộp giấy tờ nhân thân, không khiếu nại gì trong suốt quá trình giải phóng mặt bằng vì bà hiểu toàn bộ quyền lợi của ông L là của bà vì đất này bà đã mua. Sau khi nhận tiền bồi thường giải phóng mặt bằng thì ông L đã đưa cho bà toàn bộ 471.000.000 đồng là tiền bồi thường toàn bộ nhà đất đã bao gồm phần sửa chữa cải tạo của gia đình bà, bà đã cho ông L 8.000.000 đồng. Bà vẫn giữ yêu cầu ông L phải thanh toán thêm cho vợ chồng bà theo giá của Hội đồng định giá là 3.900.000.000 đồng.

Các đương sự khác có mặt tại phiên tòa vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại quá trình giải quyết sơ thẩm.

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa 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 tòa xét xử vụ án.

Tuy nhiên, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã định giá đất bị thu hồi bằng giá đất giải phóng mặt bằng là quá thấp và thiệt thòi cho gia đình bà K. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tạm ngừng phiên tòa để đi định giá lại đất bà K đã nhận chuyển nhượng của ông L.

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình diễn biến tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H đề nghị:

Nếu hội đồng phúc thẩm không tạm ngừng phiên tòa thì Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H vẫn giữ nguyên kháng nghị như trên.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.1] Về kháng nghị, kháng cáo:

Về kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện Th Th tham gia phiên tòa ngày 18/10/2018; ngày 19/ 11 /2018, Tòa án nhân dân huyện Th Th nhận được Quyết định kháng nghị số 34/QĐKNPT-VKS-DS ngày 16/11/2018 của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H. Kháng nghị đảm bảo về thẩm quyền, hình thức, nội dung và trong thời hạn kháng nghị theo quy định tại các Điều 278, Điều 279, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về kháng cáo:

Ông Nguyễn Văn L có mặt tại phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án ngày 18/10/2018; ngày 31/10/2018, ông L nộp đơn kháng cáo (đề ngày 31/10 /2018) và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định. 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. Về phạm vi kháng cáo, tại đơn kháng cáo ông L kháng cáo toàn bộ bản án.

Bà Phan Thị K và chồng là ông Nguyễn Kiên Đ có mặt tại phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án vào ngày 18/10/2018; ngày 01/11 /2018, bà K và ông Đ nộp đơn kháng cáo (đề ngày 31/10 /2018) và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định. 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. Về phạm vi kháng cáo, tại đơn kháng cáo bà L và ông Đ kháng cáo toàn bộ bản án.

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

Tại phiên tòa, vắng mặt bà Kiều Thị Th do ông Nguyễn Văn L đại diện; vắng mặt vợ chồng ông Ngô Trí T và vợ là bà Nghiêm Thị Hoa V; vắng mặt ông Nguyễn Mạnh T và vợ là bà Trần Thị Hải Y. Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ lần thứ

hai, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy cần xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về phạm vi khởi kiện:

Tại đơn khởi kiện và lời khai của ông Nguyễn Văn L trong quá trình tiến hành tố tụng, ông L yêu cầu khởi kiện: Tuyên bố “*Giấy chuyển nhượng lâu dài đất giãn dân tại khu vực đất giãn dân Đồng Tâm, xã Th H*” ngày 26/11/2001 là vô hiệu toàn bộ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà K và ông Đ có ý kiến tại bút lục số 219 “*không đồng ý giải quyết quyền lợi về 300m² đất tái định cư, sẽ có đơn khởi kiện để giải quyết thành vụ kiện dân sự riêng*”. Bà K và ông Đ không có đơn phản tố, Toà cấp sơ thẩm cũng không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn. Do vậy, theo điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự Toà án chỉ giải quyết trong phạm vi các yêu cầu của đương sự được thụ lý theo trình tự quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.4] Về áp dụng pháp luật: Do giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng đất của ông L và bà K, ông Đ được xác lập ngày 26/11/2001 nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995 để xem xét tính hợp pháp của giao dịch này.

[1.5] Về yêu cầu tạm ngừng phiên toà của đại diện Viện kiểm sát đề định giá lại đất bà K đã nhận chuyển nhượng của ông L, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Giá nhà đất hai bên chuyển nhượng năm 2001 cả nhà đất là 255.000.000đồng; giá bồi thường giải phóng mặt bằng cho 720m² đất và công trình trên đất là: $(344.059.176\text{đồng} : 1.056\text{ m}^2) * 720\text{m}^2 + 31.268.500\text{đồng}$ (tiền cây hoa màu) + 82.473.000đồng (tiền tài sản vật kiến trúc) = 347.266.800 đồng là đã cao hơn giá hai bên chuyển nhượng cho nhau. Ngoài ra, toàn bộ nhà đất này đã bị giải toả và đã là lòng đường đại lộ Thăng Long từ năm 2007. Nếu có ngừng phiên toà để định giá lại cũng không xác định được vị trí đất, không xác định được giá thị trường tại thời điểm hiện nay vì không thể có giao dịch tương ứng để so sánh. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy không có căn cứ để chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[2] **Về nội dung vụ án:** Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy nội dung vụ án như sau: Năm 1994, thực hiện chủ trương giãn dân, thành lập xã mới Th H, UBND xã H B giao cho gia đình ông L diện tích 720m² tại Khu Đồng Tâm, thôn 6, xã Th H, huyện Th Th. Gia đình ông L đã xây dựng ba gian nhà cấp 4 lợp ngói sông Cầu, 1 gian bếp, 1 gian công trình phụ lợp ngói proximang và sinh sống tại đây. Quá trình ở, gia đình ông L coi nói, cải tạo và sử dụng diện tích lớn hơn diện tích đất được giao. Sau khi đo vẽ bản đồ thì đất gia đình ông L được giao thuộc thửa đất số 392 có diện tích 1.056m², tờ bản đồ số 24 ở Khu Đồng Tâm, thôn 6, xã Th H, huyện Th Th.

Ngày 26/11/2001, ông L lập “*Giấy chuyển nhượng lâu dài đất giãn dân tại khu vực đất giãn dân Đồng Tâm, xã Th H*” có nội dung: Người bán là ông Nguyễn Văn L bán cho vợ chồng bà Phan Thị K; miếng đất có chiều rộng 15m * 48m, tổng diện tích 720 m²; số tiền 255.000.000 đồng; trên đất có ba gian nhà cấp 4 lợp ngói sông

Cầu, 1 gian bếp, 1 gian công trình phụ lợp ngói proximang. Bên bán đã nhận tiền, bên mua đã nhận nhà.

Sau đó, theo yêu cầu của bà K thì ông L có lập cho bà K thêm một “Giấy chuyển nhượng lâu dài đất giãn dân tại khu vực đất giãn dân Đồng Tâm xã Th H” đề cùng ngày 26/11/2001 có cùng nội dung như trên có người chứng kiến là ông Phùng Văn T và bà Đinh Thị Th.

Theo giấy bán thì bên mua là vợ chồng bà K có trách nhiệm làm thủ tục sang tên nhà đất. Khi bà K đi làm thủ tục thì không làm được thủ tục do nhà đất thuộc dự án mở đường Láng- Hoà Lạc. Bà K đến yêu cầu trả lại đất cho ông L và đòi lại tiền đã mua. Do ông L đã tiêu hết tiền bán nhà nên ông L không có tiền trả cho bà K.

Trong năm 2007-2008, theo yêu cầu của bà K thì ông L đã viết 04 giấy uỷ quyền, giấy cam kết về việc uỷ quyền cho bà K thực hiện việc làm thủ tục giải phóng mặt bằng, nhận các khoản đền bù, cam kết giao quyền sử dụng đất tái định cư nếu có cho bà K. Tuy nhiên, theo quy định, chính sách về việc giải phóng mặt bằng thì chủ sử dụng hợp pháp nhà đất vẫn là hộ gia đình ông Nguyễn Văn L và bà Đỗ Thị H, do vậy bà K không thể thực hiện việc uỷ quyền mà gia đình ông L vẫn phải kê khai, nộp các giấy tờ theo quy định và thực hiện các việc liên quan và đứng tên trong phương án bồi thường giải phóng mặt bằng.

Năm 2007, toàn bộ nhà đất được giải phóng mặt bằng với diện tích đất thu hồi là 1.056 m² đất, với toàn bộ tài sản, cây cối, hoa màu trên đất được bồi thường tổng số tiền là 471.181.676 đồng (tiền đất là 344.059.176 đồng; tiền cây cối hoa màu là 31.268.500 đồng; tiền nhà vật kiến trúc: 82.473.000 đồng trong đó đã bao gồm phần sửa chữa cải tạo của gia đình bà K làm sau khi nhận đất; các khoản hỗ trợ là 13.384.000 đồng)

Ngày 24/10/2007, ông L nhận số tiền 471.181.676 đồng, ông L đã giao cho bà Kim toàn bộ số tiền này và nhận lại từ bà Kim số tiền 8.000.000 đồng là tiền bà Kim tặng lại gia đình ông Lương.

Năm 2015, gia đình ông L được cấp 300 m² đất tái định cư tại khu vực Phù Cát, huyện Th Th, Hà Nội. Ngày 12/08/2016, UBND huyện Th Th cấp Giấy chứng nhận QSDĐ 300m² đất tái định cư cho hộ gia đình ông L.

Ngày 30/11/2016, gia đình ông L ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên mua là vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T và vợ chồng ông Ngô Trí T.

Ngày 12/08/2016, UBND huyện Th Th cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T và vợ chồng ông Ngô Trí T.

Năm 2017, bà K có đơn tố giác tội phạm đến Cơ quan điều tra Công an huyện Th Th về việc ông L có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản.

Tháng 04/2018, ông L khởi kiện ra Toà án nhân dân huyện Th Th yêu cầu Tuyên bố “Giấy chuyển nhượng lâu dài đất giãn dân tại khu vực đất giãn dân Đồng Tâm, xã Th H” ngày 26/11/2001 là vô hiệu toàn bộ.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên giao dịch dân sự vô

hiệu:

Theo Sổ mục kê giải thửa hộ gia đình xã H B chuyển vào xã Th H- huyện Th Th, tỉnh Hà Tây gia đình ông L được giao 720 m² đất giãn dân tại khu vực Đồng Tôm; khi đo vẽ bản đồ thì thửa đất thuộc thửa số 392 diện tích 1.056 m², tờ bản đồ số 24 ở Khu Đồng Tôm, thôn 6, xã Th H, huyện Th Th, Thành phố Hà Nội đứng tên hộ gia đình ông Nguyễn Văn L. Như vậy, quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Nguyễn Văn L được xác lập theo khoản 2 Điều 690 Bộ luật dân sự năm 1995.

Đất chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 693 Bộ luật dân sự năm 1995.

“*Giấy chuyển nhượng lâu dài đất giãn dân tại khu vực đất giãn dân Đồng Tôm xã Th H*” ngày 26/11/2001 trong đó chỉ một mình ông L ký bên bán, tại thời điểm bán thì trên đất đã có nhà ba gian nhà cấp 4 lợp ngói sông Cầu và các công trình xây dựng khác nhưng không có sự đồng ý bằng văn bản, không có văn bản uỷ quyền của các thành viên còn lại trong gia đình thuộc trường hợp giao dịch dân sự tại vô hiệu theo khoản 1 Điều 135, vi phạm Điều 445 Bộ luật dân sự năm 1995. Hai giấy chuyển nhượng ngày 26/11/2001 đều 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.

Thời hạn yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu trong trường hợp này không bị hạn chế theo quy định tại Khoản 2 Điều 145 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 128, khoản 2 Điều 136 Bộ luật dân sự 2005; Điều 123, khoản 3 Điều 132 Bộ luật dân sự 2015.

Như vậy, đối chiếu theo các quy định của Pháp luật thì giao dịch giữa ông L và vợ chồng bà K bị vô hiệu ngay từ khi xác lập.

Ngoài ra, sau khi biết khu đất thuộc quy hoạch mở đường. Bà K đã yêu cầu với ông L không mua đất nữa và xin lại tiền. Như vậy, hai bên đã thừa nhận giao dịch dân sự vô hiệu ngay từ năm 2001.

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

Bà Phan Thị K yêu cầu giữ nguyên giao dịch trên là không có căn cứ.

Xét hai Giấy uỷ quyền ngày 15/08/2008 có nội dung uỷ quyền cho bà K nhận đất và Biên bản cam kết việc giao lại quyền sử dụng đất tái định cư năm 2008 (không đề ngày): Chế độ tái định cư ban hành kèm theo Quyết định 1847/QĐ-UBND ngày 10/10/2007 của UBND tỉnh Hà Tây là bồi thường và cấp đất tái định cư cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn L; do đó việc ông L một mình cam kết giao lại đất tái định cư cho vợ chồng bà K là không có giá trị. Tại thời điểm ký kết đất tái định cư chưa có, cam kết sẽ giao như một lời hứa trong tương lai; nếu đã có đất thì việc chuyển quyền sử dụng đất cũng phải được thực hiện theo quy định tại các điều luật tương ứng của Bộ luật dân sự năm 2005. Do vậy, các cam kết trên không có giá trị pháp lý.

[2.2] Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:

Ngay tại thời điểm giao dịch dân sự xác lập và bị vô hiệu, đáng ra ông L phải hoàn trả cho vợ chồng bà K 255.000.000 đồng và nhận lại nhà đất. Tuy nhiên, tại thời điểm 2001, ông L không trả lại tiền cho vợ chồng bà K nên cần xác định thiệt hại theo giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất đã chuyển nhượng tại thời điểm giải phóng mặt bằng.

Theo Giấy mua bán ngày 26/11/2001, thì hai bên chuyển nhượng cho nhau 720 m² đất và tài sản trên đất có giá là 255.000.000 đồng.

Theo Biên bản định giá ngày 12/10/2018, Hội đồng định giá đã định giá đất bị thu hồi bằng giá Hội đồng giải phóng mặt bằng áp dụng là 344.059.176 đồng.

Theo phương án bồi thường giải phóng mặt bằng, tổng trị giá đất, công trình xây dựng, hoa màu trên 720 m² tại thời điểm giải phóng mặt bằng là: (344.059.176 đồng : 1.056 m² * 720 m² + 31.268.500 đồng (tiền cây hoa màu) + 82.473.000 đồng (tiền tài sản vật kiến trúc) = 347.266.800 đồng

Thiệt hại xảy ra là: 347.266.800 đồng - 255.000.000 đồng = 92.266.000 đồng.

Xác định lỗi gây thiệt hại, cả bên bán và bên mua đều đất chưa đủ điều kiện chuyển nhượng, không đúng chủ thể chuyển nhượng, không thực hiện về hình thức chuyển nhượng nhưng vẫn mua và vẫn bán nên xác định mỗi người chịu 50% lỗi.

Giá bồi thường giải phóng mặt bằng cao hơn giá chuyển nhượng 92.266.000 đồng, nên mỗi người phải chịu 46.133.000 đồng.

Như vậy, hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu là ông L cần phải hoàn trả cho vợ chồng bà Kim số tiền: 255.000.000 đồng + 46.133.000 đồng = 301.133.000 đồng.

Năm 2007, **ông K** đã trả cho bà K toàn bộ số tiền 471.181.676 đồng là chế độ bồi thường giải phóng mặt bằng toàn bộ 1.056 m² đất và tài sản trên đất, bà K đưa lại cho ông L 8.000.000 đồng, thực nhận 463.181.676 đồng. Như vậy, ông L đã trả nhiều hơn nghĩa vụ của ông L được quy định tại Điều 146 Bộ luật dân sự 1995 với số tiền trả thừa là: 463.181.676 đồng - 301.133.000 đồng = 162.048.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ghi nhận đại diện uỷ quyền của ông L đồng ý tự nguyện không lấy lại tiền đã trả cho bà K năm 2007.

Cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, nhưng lại xác định thiệt hại trên cơ sở giá trị chuyển nhượng 300 m² đất tái định cư là không có căn cứ.

Trong quá trình tại cấp sơ thẩm, bà K không có yêu cầu phản tố đòi 2.600.000.000 đồng, không ai có yêu cầu liên quan đến giao dịch chuyển nhượng 300 m² đất tái định cư giữa gia đình ông Lương và vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T và vợ chồng ông Ngô Trí T nhưng cấp sơ thẩm lại buộc gia đình ông L phải bồi thường cho bà K và ông Đ số tiền 892.718.000 đồng (*Tám trăm chín mươi hai triệu bảy trăm mười tám nghìn đồng*) tính trên giá thị trường của đất tái định cư là không có căn cứ.

[2.3] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H:

Như phân tích ở trên, giao dịch dân sự ngày 26/11/2001 là vô hiệu toàn bộ. Theo quy định tại Điều 146 Bộ luật dân sự 1995 thì “*giao dịch dân sự vô hiệu*

không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm xác lập và phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”.

Do đã vô hiệu nên chủ sử dụng đất hợp pháp của diện tích đất 1.056 m² vẫn là của gia đình ông L; toàn bộ hồ sơ giải phóng mặt bằng từ kê khai, nộp giấy tờ về nhân hộ khẩu, chứng minh các điều kiện liên quan vẫn do gia đình ông L thực hiện.

Xét về chế độ bồi thường giải phóng mặt bằng: Đất bị thu hồi của gia đình ông Nguyễn Văn L có nguồn gốc đất được giao đủ điều kiện để bồi thường đất theo Điều 8 và thuộc diện được tái định cư theo quy định tại Điều 4 Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ. Gia đình ông L bị thu hồi toàn bộ đất 1.056 m² đất ở, có hộ khẩu thường trú tại địa phương nơi có đất bị thu hồi, theo cung cấp của chính quyền địa phương thì gia đình ông L sinh sống tại địa phương nên đủ điều kiện được cấp đất tái định cư theo Điều 2 Quyết định 1538/2008/QĐ-UBND ngày 06/06/2008 của UBND tỉnh Hà Tây. Việc UBND huyện Th Th đã thông báo công khai kết quả xét duyệt đất tái định cư số 500 ngày 09/9/2015 và Danh sách tổng hợp kết quả xét duyệt tái định cư trong đó có hộ gia đình ông L được cấp 300m² đã được thực hiện đúng theo Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ.

Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ cơ sở kết luận tiêu chuẩn đất tái định cư là tiêu chuẩn cấp cho hộ gia đình ông L và được cấp đúng trình tự quy định.

Ngoài ra, ông L là chủ sử dụng 1.056m² đất; tại Giấy chuyển nhượng ngày 26/11/2001 ông L chỉ thỏa thuận bán cho vợ chồng bà K diện tích 720m² (15m * 48 m); tại các Giấy uỷ quyền ngày 10/05/2019 của ông L có nội dung “*Tôi có thừa đất giãn dân có diện tích 1.056m²*” chứ không có tài liệu nào chứng minh việc ông L đã chuyển nhượng toàn bộ 1.056m².

Cho dù giao dịch có hiệu lực (đất đủ điều kiện chuyển nhượng, toàn bộ thành viên trong hộ gia đình ông L ký giấy chuyển nhượng, các bên tuân thủ đúng hình thức hợp đồng) thì vợ chồng bà K cũng không đủ điều kiện cấp đất tái định cư do gia đình bà K không có hộ khẩu tại địa chỉ giải phóng mặt bằng.

Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H về việc tính hậu quả của Hợp đồng trên giá trị đất tái định cư và tiền bồi thường giải phóng mặt bằng.

Như phân tích ở trên, bà K không có đơn và Toà cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu phản tố của bà K đòi 2.600.000.000đồng, Toà án sơ thẩm buộc bà K chịu án phí đối với phần 1.707.000.000đồng không được chấp nhận là không có căn cứ. Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H.

[2.4] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn Lương: Kháng cáo của ông Lương kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu tuyên giao dịch dân sự vô hiệu, không phải thanh toán thêm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên được

chấp nhận.

[2.5] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị K: Cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ chứng cứ đúng theo trình tự của Bộ luật tố tụng dân sự nên yêu cầu huỷ án của bà K không có căn cứ chấp nhận. Như nhận định trên, yêu cầu của bà K về tính thiệt hại theo giá hội đồng định giá của đất tái định cư là không có căn cứ chấp nhận.

[2.6] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2016 giữa gia đình ông L với vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T và vợ chồng ông Ngô Trí T, đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Do các bên đương sự không có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[2.7] Về nghĩa vụ chịu án phí:

Về án phí sơ thẩm: Ông L được chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Bà K và ông Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch; Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa án về cách tính thiệt hại và về án phí nên ông L, vợ chồng bà K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy cần chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát; chấp nhận kháng cáo của ông L; không chấp nhận kháng cáo của bà K và ông Đ; sửa án dân sự về cách tính thiệt hại và về án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 1 Điều 135; Điều 139; Khoản 2 Điều 145; Điều 445; Điều 691; Điều 693 Bộ luật dân sự 1995;

- Điều 128; khoản 2 Điều 136 Bộ luật dân sự 2005;

- Điều 123; khoản 2 Điều 132 Bộ luật dân sự 2015;

- Khoản 1 Điều 31 Luật đất đai năm 1993;

- Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Điều 271; Điều 272; Điều 273; Điều 278; Điều 279; Điều 280; khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

-Khoản 2 Điều 26; Khoản 3 Điều 27 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;

- Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ;

- Quyết định 1538/2008/QĐ-UBND ngày 06/06/2008 của UBND tỉnh Hà Tây.

Tuyên xử:

1. Hai “*Giấy chuyển nhượng lâu dài đất giãn dân tại khu vực đất giãn dân Đồng Tâm xã Th H*” lập cùng ngày 26/11/2001 giữa ông Nguyễn Văn L với bà

Phan Thị K và ông Nguyễn Kiêm Đ là hợp đồng vô hiệu ngay từ khi giao kết do vi phạm điều cấm của pháp luật và không tuân thủ qui định về hình thức.

2. Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: ông Nguyễn Văn L tiếp tục là chủ sử dụng hợp pháp của 720 m² đất và công trình xây dựng trên đất cho đến khi nhà nước thu hồi giải phóng mặt bằng nhà đất nói trên; **ông K** phải hoàn trả cho vợ chồng Phan Thị K và ông Nguyễn Kiêm Đ số tiền 301.133.000đồng. Ghi nhận việc năm 2007, **ông K** đã trả cho bà K 463.181.676 đồng. Như vậy, ông L đã trả thừa cho vợ chồng bà K số tiền 162.048.000đồng. Ghi nhận trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên toà phúc thẩm ông L tự nguyện không lấy lại số tiền 162.048.000đồng đã trả thừa cho bà K năm 2007.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm; ông Nguyễn Văn L được hoàn lại số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000597 ngày 24/10/2017 và 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001134 ngày 06/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Th Th. Bà Phan Thị K và ông Nguyễn Kiêm Đ phải chịu 300.000đồng án phí sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001133 ngày 06/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Th Th.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội;
- Tòa án, Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Thu Hồng