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

Bản án số: 121/2020/DS-PT
Ngày: 18/5/2020
V/v: Tranh chấp HĐCN 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 Ngô Thị Thu Thiện.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Thái;

Bà Hoàng Thị Thu Lan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa 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 18/5/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 395/2019/DSPT ngày 02/12/2019 về việc: "Tranh chấp HĐCN quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2019/DS-ST ngày 08/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ.A, Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 376/2019/QĐ-PT ngày 09/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ N.T.T, sinh năm 1928. Trú tại: thôn T, xã V.H, huyện Đ.A, thành phố Hà Nội. *Đại diện theo ủy quyền của cụ T:* Luật sư H.H.S- VPLS S.Hvà cộng sự, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà L.T.H, sinh năm 1970. HKTT: ngách 14/135 đường L.D, phường B.Đ, quận L.B, Hà Nội. Nơi ở hiện nay: số 3 H.M. G, quận C. G, Hà Nội. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: Luật sư N. T.T.P - VPLS H. H và cộng sự, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Số 37, BT3 bán đảo L. Đ., phường T.L, quận H.M, Hà Nội. Có mặt.

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

3.1. UBND huyện Đ.A, thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông L.T.

K - Chủ tịch UBND. Đại diện theo ủy quyền: Ông N. X. L - Phó Chủ tịch. Vắng mặt.

3.2. Ông N.C.M, sinh năm 1947; Có đơn xin xử vắng mặt.

3.3. Bà C.T.M, sinh năm 1952. Có đơn xin xử vắng mặt.

Cùng trú tại: thôn T, xã V.H, huyện Đ.A, Hà Nội.

3.4. Bà C.T.M2, sinh năm 1957; Có mặt.

3.5. Bà C.T.T, sinh năm 1962; Có mặt.

3.6. Bà C.T.N, sinh năm 1966. Có mặt.

Cùng trú tại: thôn Đ, xã V.H, huyện Đ.A, Hà Nội.

4. Người kháng cáo:

4.1. Nguyên đơn: Cụ N.T.T.

4.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà C.T.M, bà C.T.M2, bà C.T.T, bà C.T.N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***1. Nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn trình bày*:** Thửa đất đang có tranh chấp có nguồn gốc của bố mẹ cụ N.T.T để lại cho cụ T thuộc đất trồng cây ăn quả không phải đất được cấp theo nhân khẩu của Nhà nước vì gia đình cụ T là cá thể không vào HTX. Thửa đất thuộc khu N làng T có diện tích 1.259m2.

Năm 2000 cụ T'là chồng của cụ T đã bán 1/2 diện tích thửa đất cho bà L.T.H với giá 60.000.000đ (nhưng trong HĐCN chỉ ghi 30.000.000đ). Bà H đã giao đủ tiền cho cụ T': lần 1 do ông Mnhận 12.000.000đ để đi làm giấy tờ + lần 2 là 45.000.000đ do cụ T'trực tiếp nhận: lần 3 là 5.000.000đ do ông Mnhận. Cụ T'đã bàn giao phần đất bán cho bà H. Ông Mlà người trực tiếp thuê hộ bà Hđể xây tường ngăn ranh giới với phần đất còn lại. Các lần đưa tiền đều có xác nhận của ban địa chính và UBND xã V.H. Cụ T'là người ký thay bà H. Sau đó bà Hđã thuê người (ông Đ) trông nom hộ thửa đất đã mua.

Thời điểm cụ T'bán đất chưa được cấp GCNQSD đất. Ngày 23/11/2004, UBND huyện Đ.A đã cấp GCNQSD đất (toàn bộ thửa đất, cả phần đất mà cụ T'đã bán cho bà H) đứng tên cụ T.

Ông Mlà người soạn thảo hợp đồng rồi hai bên ký. Gia đình không họp bao giờ. Khi cụ T'bán đất, cụ T không đồng ý nhưng cụ không có ý kiến gì vì sợ cụ T'là người bảo thủ, gia trưởng. Số tiền cụ T'nhận từ việc bán đất để chi chung cho 2 cụ. Nay cụ T'đã chết, cụ T muốn chuộc lại thửa đất đã bán cho bà Hvới giá 400.000.000đ và yêu cầu hủy HĐCN quyền sử dụng đất giữa cụ T'và bà Hvới lý do: cụ T không ký HĐCN quyền sử dụng đất cho bà H. Hơn nữa thửa đất đó là tài

sản cụ T được thừa hưởng của bố mẹ cụ T để lại chứ không phải tài sản bên nhà cụ T'. Bà Hmua đất nhưng không sử dụng. Cụ T xác định cụ không có lỗi trong việc này.

***2. Bị đơn bà L.T.H trình bày*:** Ngày 01/10/2000 bà và cụ N.C.T'có ký HĐCN quyền sử dụng đất để bà Hmua 660m2 đất thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 8. HĐCN có chữ ký xác nhận của cán bộ địa chính xã; Chủ tịch UBND xã. Có người làm chứng là ông Â.D.Đ.

Trước khi các bên ký HĐCN quyền sử dụng đất, gia đình cụ T'có họp và ký Biên bản họp gia đình ngày 10/9/2000 gồm có: cụ T (vợ cụ T'); con trai ông N.C.M; con gái bà C.T.M2 đều đồng ý việc chuyển nhượng đất cho bà H.

Bà Hđã thanh toán số tiền mua đất tổng là 62.000.000đ làm 03 lần: lần 1 là 12.000.000đ do ông Mnhận ngày 01/10/2000 + lần 2 là 45.000.000đ do cụ T'nhận ngày 01/10/2000 + lần 3 là 5.000.000đ do ông Mnhận ngày 31/12/2000.

Bà Hcòn nhờ ông Mthuê ông Plà anh em họ với ông Mxây tường bao thửa đất đã mua chi hết 15.000.000đ.

Lý do bà Hchưa hoàn thiện được thủ tục cấp GCNQSD đất vì chưa đủ điều kiện.

Nay cụ T lại yêu cầu hủy HĐCN quyền sử dụng đất mà gia đình cụ đã bán cho bà, bà không nhất trí mà yêu cầu gia đình cụ T tách GCNQSD đất đối với phần đất bà đã mua; bà tự nguyện hỗ trợ thêm cho gia đình cụ T 80.000.000đ.

Ngày 27/7/2018, bà Hcó đơn phản tố yêu cầu hủy GCNQSD đất do UBND huyện Đ.A đã cấp cho cụ T vì GCNQSD đất này cấp cả vào phần diện tích mà gia đình cụ T'đã bán cho bà. Trường hợp Tòa án hủy HĐCN của bà thì bà yêu cầu gia đình cụ T'phải thanh toán tiền mua đất của bà theo giá trị quyền sử dụng đất hiện tại. Nhưng quá trình giải quyết vụ án, bà Hđã tự nguyện rút yêu cầu phản tố.

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

3.1. Ông N.C.M khai: Bố mẹ ông là cụ T'và cụ T. Cụ T được mẹ là cố TH cho thửa đất diện tích 1.259m2 trồng cây ăn quả tại N làng T trên thuộc đất cá thể do bố mẹ cụ T không vào HTX.

Năm 2000, cụ T'đã tự ý chuyển nhượng 1/2 diện tích thửa đất cho bà Hmà không được sự đồng ý của cụ T và các con 2 cụ. Riêng ông thì biết, nhưng ông không thể tham gia được vì nếu không đồng ý để cụ T'bán đất cho bà H thì cụ sẽ tự ý bán cho người khác rẻ hơn mất 10.000.000đ. Ông thấy việc cụ T'bán đất cho bà H không đúng pháp luật vì chưa có sự đồng ý của cụ T và các con cụ. Hơn nữa thời

điểm cụ T'bán đất cho bà Hthì cụ T'đã 80 tuổi, già, không còn minh mẫn. Còn bà H là công chức ở thành phố không có nhu cầu sử dụng đất nông nghiệp.

Ông M công nhận ông là người soạn thảo HĐCN quyền sử dụng đất, cụ T'và bà Hcùng ký vào hợp đồng và bà Htrả tiền. Còn Biên bản họp gia đình là do bà H yêu cầu cụ T'bảo ông viết rồi tự ký chứ không có cuộc họp gia đình nào.

Thực tế cụ T'bán đất cho bà Hthì cụ T và các con cụ đều biết nhưng không dám có ý kiến gì vì cụ T'là người bảo thủ và gia trưởng. Công nhận số tiền cụ T'nhận của bà Hđể chi chung cho cả gia đình.

Khi cụ T'chuyển nhượng đất cho bà Hxong thì cụ T và các con đều biết. Lý do cụ T không có ý kiến gì với cụ T'vì cụ T'là người gia trưởng bảo thủ. Ông được biết tiền bán đất được cụ T'chi tiêu chung cho 2 cụ.

Nay cụ T khởi kiện bà H, ông nhất trí với yêu cầu của cụ T.

3.2. Bà C.T.N, bà C.T.T, bà C.T.M2 và bà C.T.M cùng trình bày: Bố các bà là cụ N.C.T'(đã chết); mẹ là cụ N.T.T. Bố mẹ các bà sinh được 05 người con là 4 bà và ông N.C.M. Các bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện của cụ T.

Việc cụ T'tự ý bán đất các bà không biết, sau này mới được biết nhưng các bà lại không có ý kiến gì vì bận đi làm và bận việc bên gia đình. Cụ T'có tiền bán đất không chia cho các con mà để xây nhà vệ sinh và chi tiêu cho 2 cụ. Các bà có thấy bà Hxây tường bao quanh đất và giao lại cho ông Đ trông nom.

Năm 2004 gia đình được Nhà nước cấp GCNQSD đất mang tên hộ gia đình cụ T. Các bà xác định cụ T'tự ý bán đất, cụ T và các con đều không biết gì nên đề nghị bà Htrả lại đất cho gia đình cụ T. Các bà cũng không yêu cầu chia thừa kế của cụ T'.

3.3. Ông Â.D.Đ trình bày: Ông M có hỏi ông có mua đất không thì ông M bán. Nhưng ông không có nhu cầu nên giới thiệu bà Hmua đất với ông Mậu. Bà H và ông M có gặp gỡ trao đổi về việc mua bán đất. Ngày 1/10/2000 cụ N.C.T'đã làm thủ tục bán đất cho bà H 660m2 đất thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 8. HĐCN quyền sử dụng đất được cụ T'và bà H lập tại nhà ông, ông M là người hoàn thiện thủ tục hợp đồng mua bán, xin xác nhận của UBND xã V.H, huyện Đ.A. Ông là người ký tên làm chứng cho hai bên mua và bán nên được biết: giá trị chuyển nhượng là 62.000.000đ, nhưng trong HĐCN chỉ ghi là 30.000.000đ. Ông có chứng kiến bà Hgiao 03 lần tiền cho cụ T'nhưng ông không ký làm chứng- cụ thể: Lần 1 là ngày 01/10/2000 bà Hgiao 12.000.000đ (là tiền đặt cọc) và do ông M nhận; Lần 2 bà Hgiao 45.000.000đ do cụ T'nhận ngày 01/10/2000. Lần 3 bà Hgiao 5.000.000đ do ông Mnhận vào ngày 31/12/2000; cùng ngày bà H nhận đất để xây tường bao. Ông

M là người xây tưởng bao quanh đất cho bà H, còn ông chỉ trông nom. Từ khi mua đất đến nay bà H vẫn về thửa đất để thăm nom.

Ông xác định bà Hmua đất hợp pháp, các con và cụ T đều biết. Đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho bà H.

3.4. Kết quả xác minh tại UBND xã V.H: Nguồn gốc thửa đất có tranh chấp là đất nông nghiệp và đã được cấp GCNQSD đất mang tên hộ gia đình cụ T'; trước kia là đất nông nghiệp của mẹ cụ T'là cố TH(thuộc đất cá thể). Trong quá trình quy hoạch thì HTX có đổi đất về vị trí đất có tranh chấp hiện nay và cố TH đã cho cụ T (con gái) diện tích đất này; vì vậy cụ T'và các con cụ T'cụ T không có tiêu chuẩn đối với thửa đất này. Thực tế diện tích đất là 4 sào, sau này cụ T'bán cho ông Nguyễn Mạnh Thường 1 phần. Phần còn lại cụ T'bán tiếp cho bà H.

Kết quả xác minh tại VPĐK đất đai Hà Nội chi nhánh huyện Đ.A cho biết ý kiến: Hồ sơ cấp GCNQSD đất lần đầu cho hộ gia đình cụ T là đúng theo quy định pháp luật.

Bản án sơ thẩm số: 38/2019/DS-ST ngày 8/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ.A, Thành phố Hà Nội đã căn cứ vào các Điều 705, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713 BLDS 1995.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện v/v " Hủy HĐCN quyền sử dụng đất" của cụ N.T.T đối với bà L.T.H.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bà L.T.H v/v "Hủy GCNQSD đất đã cấp cho hộ gia đình cụ N.T.T".

3. Công nhận HĐCN quyền sử dụng đất ngày 01/10/2000 diện tích 660m2 đất tại thửa đất số 19 tờ bản đồ số 8 thôn T, xã V.H, huyện Đ.A, TP. Hà Nội giữa cụ N.C.T'với bà L.T.H.

4. Kiến nghị UBND huyện Đ.A điều chỉnh lại diện tích đất 660m2 trong GCNQSD đất số S 176898 23/11/2004 do UBND huyện Đ.A cấp mang tên hộ gia đình N.T.T, để đăng ký sang tên và cấp GCNQSD đất mang tên bà L.T.H theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/8/2019, nguyên đơn cụ N.T.T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà C.T.T, bà C.T.N, bà C.T.M, bà C.T.M2 đều có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; và đơn kháng cáo.

- Bị đơn đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà C.T.T, bà C.T.N, bà C.T.M, bà C.T.M2 giữ nguyên nội dung đã kháng cáo.

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

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho cụ T phát biểu luận cứ và đề nghị HĐXX chấp nhận đơn kháng cáo của cụ T, hủy HĐCN quyền sử dụng đất giữa cụ T'và bà H do vi phạm các quy định của pháp luật; Các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận: bà Htrả lại quyền sử dụng đất nông nghiệp; ông Mvà cụ T'(nay là những người kế thừa của cụ T') phải hoàn trả bà Hsố tiền đã nhận. Về thiệt hại thì xác định cụ T'và bà Hcùng có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng dân sự bị hủy.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho bà L.T.H phát biểu luận cứ và đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện VKS đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án sơ thẩm của TAND huyện Đ.A theo hướng: Công nhận HĐCN quyền sử dụng đất ngày 1/10/2000 giữa cụ T'và bà Hvới diện tích 653m2 tại thửa đất số 19 tờ bản đồ số 8 thôn T, xã V.H, Đ.A, Hà Nội.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, đề nghị của luật sư; yêu cầu của các bên đương sự, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

I/ Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của cụ N.T.T, bà C.T.T, bà C.T.N, bà C.T.M, bà C.T.M2 nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét.

II/ Xét đơn kháng cáo của cụ N.T.T, bà C.T.T, bà C.T.N, bà C.T.M, bà C.T.M2 v/v yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng (HĐCN) quyền sử dụng đất giữa bà Hvà cụ T'như sau:

[1]. Về nguồn gốc thửa đất có tranh chấp: Cụ T khai đất nông nghiệp này là của cụ được mẹ cụ là cố THcho, không là tài sản của cụ T'. Bà L.T.H khai: đúng là đất nông nghiệp nhưng đã có quyết định của Ủy ban về việc cấp đất dãn dân nên là đất thổ cư của gia đình cụ N.C.T'.

Theo ý kiến của UBND xã V.H cung cấp ngày 11/8/2017 (BL 155) và Biên bản hội nghị ngày 22/6/2017 (BL 157) thì thửa đất hiện có tranh chấp có vị trí gần khu 327 giáp với khu giao đất giãn dân tại Bãi T, thôn T, xã V.H, Đ.A. Thửa đất này xuất phát từ đất nông nghiệp của cố THlà mẹ đẻ của cụ T và trước kia thuộc quyền quản lý của xã Uy Nỗ, Đ.A. Sau này do quy hoạch đất dãn dân tại Bãi Tnên HTX đã đổi đất nông nghiệp của cố TH(mẹ cụ T) về vị trí thưả đất hiện nay. Cố THlấy chồng tại xã V.H nên cố THđược sử dụng đất nông nghiệp này. Và thời đó cố THkhông vào HTX nên đất nông nghiệp này thuộc diện cá thể không phải đất được giải quyết theo tiêu chuẩn Nghị định 64 của Chính phủ. Cụ T'và các con cụ T'đều được cấp đất nông nghiệp theo Nghị định 64/CP và ở vị trí khác không phải thửa đất đang có tranh chấp; vì vậy các con của vợ chồng cụ T'không có tiêu chuẩn ruộng tại thửa đất này.

Ngày 23/11/ 2004 thửa đất có tranh chấp được UBND huyện Đ.A cấp GCNQSD đất hộ gia đình N.T.T được quyền sử dụng 1259m2 đất sản xuất nông nghiệp thời hạn 20 năm kể từ ngày 13/8/2000 (BL 09).

Như vậy có căn cứ xác định đất có tranh chấp là đất nông nghiệp; và trước thời điểm được cấp GCNQSD đất, thì đất nông nghiệp này là tài sản riêng của cụ T được mẹ cụ là cố THcho.

[2]. Xét về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất đang có tranh chấp:

[2.1]. Ngày 1/10/2000 cụ N.C.T'và bà L.T.H cùng ký HĐCN quyền sử dụng đất (BL 88) với nội dung cụ T'chuyển nhượng cho bà H660m2 đất trên có ngôi nhà cấp 4 thuộc thửa số 19, tờ bản đồ 08 với giá trị chuyển nhượng là 30.000.000đ. Xem xét HĐCN quyền sử dụng đất này thì thấy: có chữ ký của cụ N.C.T', bà L.T.H; chữ ký của ông Â.D.Đ là người làm chứng; có xác nhận của ban địa chính xã V.H; có xác nhận của UBND xã V.H.

Kèm theo HĐCN quyền sử dụng đất có 01 Biên bản họp gia đình cụ T'ngày 10/9/2000; biên bản này có chữ ký của cụ T', chữ ký của cụ T, và con của 02 cụ là ông Mvà bà M. Có Giấy biên nhận ngày 1/10/2000 với nội dung ông N.C.M nhận 12.000.000đ của bà H; Có Giấy biên nhận ngày 1/10/2000 có nội dung cụ T'nhận 45.000.000đ và ngày 31/12/2000 ông Mnhận 5.000.000đ của bà H.

[2.2]. Cụ T xác định cụ không bán đất cho bà H; cụ không ký Biên bản họp gia đình vì gia đình không họp và cụ cũng không biết chữ; đất nông nghiệp là tài sản của cụ được mẹ là cố THcho, cụ T'không có quyền định đoạt; cụ T'nhận tiền

chi tiêu gì cụ không biết. Cụ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa cụ T'với bà H.

Bà Hxác định bà đã mua bán đất với cụ T'là hợp pháp, nên không nhất trí yêu cầu của cụ T.

[2.3]. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tranh chấp. Do hợp đồng dân sự được các bên ký kết vào thời điểm năm 2000 nên HĐXXPT căn cứ BLDS năm 1995; và Luật Đất Đai năm 1993 và các văn bản hướng dẫn cùng thời điểm để xem xét tính hợp pháp của hợp đồng dân sự trên giữa cụ N.C.T'và bà L.T.H. Cho thấy:

+ Về hình thức của hợp đồng dân sự: Hợp đồng dân sự được các bên giao kết với tiêu đề " *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" lập ngày 01/10/2000- BL 88. Theo Điều 400 BLDS quy định về Hình thức HĐDS và Điều 707 BLDS quy định cụ thể về Hình thức HĐCN quyền sử dụng đất; thì HĐCN quyền sử dụng đất đã được bên bán là cụ N.C.T'và bên nhận chuyển nhượng là bà L.T.H lập thành văn bản theo quy định của pháp luật.

Bà Hkhai lý do chỉ cụ T'đứng tên bên người chuyển nhượng vì căn cứ vào Biên bản họp gia đình (BL 89) cụ T'gồm có cụ T', cụ T, ông Mùi, bà Mai. Biên bản có nội dung gia đình cụ T'nhất trí chuyển nhượng 660m2 đất cây ăn quả nằm trên khu vực giãn dân Ao Thó cho bà L.T.H...Tuy nhiên, cụ T khai cụ không biết chữ và cụ cũng không ký vào biên bản này. Hơn nữa, biên bản họp gia đình cũng không ủy quyền cho cụ T'đứng tên ký HĐCN quyền sử dụng đất.

Còn chữ ký của bà H, theo kết luận giám định thì chữ viết họ tên của bên người nhận chuyển nhượng đất lại không đủ cơ sở kết luận đó là chữ viết của bà L.T.H (BL 191). Bà Hlý giải về việc chữ ký của bà ký đã lâu nay bị thay đổi.

Trong hợp đồng có chữ ký của người làm chứng ông Â.D.Đ. Về quan hệ trong gia đình thì ông Đ là con nuôi của ông nội bà H. Tuy nhiên, người làm chứng ông Â.D.Đ lại có lời khai ông không chứng kiến việc cụ T'và bà Hký kết hợp đồng. Chữ ký và chữ viết trong HĐCN dưới mục "người làm chứng" không là chữ ký và chữ viết của ông. Vì vậy, HĐCN quyền sử dụng đất giữa cụ T'và bà Hkhông có người làm chứng. Về xác nhận của chính quyền địa phương tại HĐCN quyền sử dụng đất thì thấy: ngày 29/10/2000 ban địa chính xã mà đại diện là ông Ngô Mạc xác nhận; Đại diện UBND xã mà đại diện là Chủ tịch UBND xã đã xác nhận với nội dung: " Diện tích đất sử dụng nói trên gia đình ông Tý đang đóng thuế nông nghiệp...". Như vậy, đại diện địa phương xác nhận vào HĐCN quyền sử dụng đất sau 29 ngày các bên ký kết hợp đồng.

Theo quy định tại Điều 707 BLDS thì " *Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai*". Tại khoản 2 Điều 31 Luật đất đai năm 1993 có quy định: "*Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nông thôn làm tại Ủy ban nhân dân huyện; đô thị làm tại Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương*". Vì vậy UBND xã V.H không có thẩm quyền xác nhận thủ tục chuyển nhượng cho cụ T'và bà H. Thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp thì đất nông nghiệp chưa được cấp GCNQSD đất theo quy định.

Cho thấy: Về hình thức của HĐCNQSD đất không tuân thủ theo đúng quy định pháp luật. Thời điểm cụ N.C.T'ký hợp đồng thì cụ T'đã 80 tuổi (cụ T'sinh năm 1920 theo Sổ hộ khẩu gia đình và Giấy chứng tử), cụ là người cao tuổi; nhưng khi ký kết hợp đồng dân sự lại không có người làm chứng về việc cụ T'ký kết hợp đồng có tự nguyện không? Cụ có còn minh mẫn không?

+ Về nội dung hợp đồng (BL 88): Cụ T'và bà Hthỏa thuận mua bán chuyển nhượng 660m2 đất là 1 phần của thửa đất 19, tờ bản đồ số 8 xã V.H. Thời điểm chuyển nhượng, thửa đất chưa được cấp GCNQSD đất và là tài sản riêng của cụ T được mẹ cụ (cố Thiệu) cho. Giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 30.000.000đ. Nhưng theo các Giấy biên nhận (BL 90, 91) và lời khai của ông Mbà Hthì giá trị chuyển nhượng các bên thống nhất là 62.000.000đ.

Theo Điều 708 BLDS 1995 quy định về *"Nội dung chủ yếu của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* thì thấy: nội dung các bên thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng chưa đầy đủ theo từng khoản cụ thể trong Điều 708 BLDS.

+ Xét về các điều kiện để giao dịch dân sự là hợp pháp: Theo quy định tại Điều 131 BLDS 1995 thì thấy:

Tại khoản 1 Điều 131 BLDS có quy định " *Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự*": Xét giao dịch dân sự trên cho thấy bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là cụ N.C.T'- SN 1920 (năm sinh theo Giấy chứng tử - BL 07) tính đến thời điểm ký kết HĐDS là 80 tuổi (là người cao tuổi). Cụ T'đã chết tháng 5/2014. Tuy nhiên khi cụ ký kết HĐCN quyền sử dụng đất không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (y tế) để chứng minh v/v cụ T'còn khỏe mạnh và minh mẫn khi tham gia ký kết hợp đồng. Ông Â.D.Đ là người làm chứng nhưng ông Đ lại có lời khai ông không chứng kiến khi cụ T'và bà Hký kết hợp đồng và chữ ký bên người làm chứng trong hợp đồng không là chữ ký chữ viết của ông. Vì vậy

không có căn cứ để xác định cụ T'có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện ký kết giao dịch hay không?

Sau khi bà Hthanh toán xong tiền cho cụ T'và ông M, bà Hđã thuê ông Â.D.Đ xây tường bao quanh diện tích đất nhận chuyển nhượng. Năm 2004 cụ T được cấp GCNQSD đất nông nghiệp bao gồm cả phần diện tích đất mà bà Hđã mua của cụ T'. Lý do bà Hchưa làm thủ tục sang tên trên GCNQSD đất vì cụ T không nhất trí. Bà Hcho rằng cụ T biết việc cụ T'bán đất nông nghiệp vì cụ T'lấy tiền chi cho gia đình. Tại cấp sơ thẩm ông Mlà người nhận ủy quyền của cụ T có khai cụ T biết việc này. Tại Tòa án cấp phúc thẩm ông Mkhông nhận ủy quyền và cụ T đã ủy quyền cho người khác. Cụ T vẫn giữ quan điểm cụ không biết việc cụ T'bán đất nông nghiệp của cụ. Xét thấy: cụ T là người cao tuổi lại bị tàn tật (có xác nhận của chính quyền địa phương) nên cụ không đi đâu được và không thể biết việc cụ T'bán đất; cụ không biết chữ nên không thể ký tên trong Biên bản họp gia đình. Còn ông N.C.M- sinh năm 1947 (đến khi xét xử sơ thẩm ông Mđã hơn 70 tuổi), lại là thương binh và là nạn nhân chất độc da cam; hơn nữa ông Mcòn tham gia cùng cụ T'để bán đất nông nghiệp của cụ T. Nên không thể căn cứ lời khai của ông Mkhi nhận ủy quyền của cụ T tại Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết vụ án được.

* HĐXX căn cứ theo hướng dẫn của Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của HĐTP Tòa án nhân dân Tối Cao thì thấy:

Tại điểm 2.3 Mục II của Nghị quyết có hướng dẫn *" Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993"*. Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: theo quy định tại Điều 131; các điều từ Điều 705 đến Điều 707 và Điều 711 của BLDS; khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật Đất Đai năm 2003, thì Tòa án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng có đầy đủ các điều sau đây:

a) Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

a.1) Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự.

a.2) Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện.

a.3) Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội.

a.4) Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSD đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003.

a.5) Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng theo quy đinh của pháp luật.

a.6) 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 Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

Trên cơ sở pháp luật quy định về điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất, đối chiếu với Hợp đồng chuyển nhượng đất Nông nghiệp giữa cụ N.C.T'và bà L.T.H cho thấy: Hợp đồng các bên ký kết đã vi phạm điểm a.1 và a.2) đó là cụ N.C.T'ký kết hợp đồng khi cụ đã 80 tuổi, không có người làm chứng, không có xác nhận về tình trạng sức khỏe của cụ; nên không có căn cứ để xác định về năng lực hành vi dân sự của cụ T'; và cũng không có căn cứ để xác định cụ T'ký kết có hoàn toàn tự nguyện hay không? Hợp đồng chuyển nhượng đã vi phạm điểm a.5) đó là cụ N.C.T'chưa có đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp (Đất nông nghiệp của cụ T được mẹ là cố THcho cụ T). Biên bản họp gia đình có chữ ký của cụ N.T.T, nhưng cụ T lại không biết chữ. Bà Hnhận chuyển nhượng đất nông nghiệp nhưng bà Hkhông là người địa phương và không làm nông nghiệp. Bà Hcho rằng đất nông nghiệp này đã có quyết định cấp đất dãn dân, nhưng bà không cung cấp được tài liệu để chứng minh.

Nghị quyết có hướng dẫn: " *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 II này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm....thì Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhượng...* ".

Nhưng như phân tích trên thì Hợp đồng các bên ký kết đã vi phạm điểm a.1, điểm a.2 và điểm a.5...nên không thể áp dụng theo Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP để công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà H.Vì vậy, mặc dù bà Hxây tường bao quanh đất Nông nghiệp đã mua nhưng cũng không là căn cứ để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hđược vì những vi phạm đã phân tích trên. Lỗi của các bên đã ký kết HĐCN quyền sử dụng đất nhưng không tuân thủ theo các quy định của pháp luật thì cụ T'và bà Hđều có lỗi ngang nhau làm cho HĐCN quyền sử dụng đất bị vô hiệu do vi phạm các điều kiện để giao dịch dân sự có hiệu lực pháp luật. Cần chấp nhận đơn khởi kiện của cụ N.T.T

về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do cụ N.C.T'và bà L.T.H đã ký ngày 01/10/2000.

Tòa án sơ thẩm đã xử và quyết định không chấp nhận yêu cầu của cụ N.T.T là chưa đánh giá toàn diện đầy đủ về các điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật. Cần sửa án sơ thẩm. Căn cứ Điều 136; 139; 146 của BLDS năm 1995; Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của HĐTP Tòa án nhân dân Tối Cao: Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do cụ N.C.T'và bà L.T.H đã ký ngày 01/10/2000. Buộc những người thừa kế ở hàng thừa kế thứ I của cụ N.C.T'(cụ N.C.T'đã chết 5/2014) là cụ N.T.T, bà C.T.T, bà C.T.N, bà C.T.M, bà C.T.M2 phải hoàn trả bà Hsố tiền 62.000.000đ; buộc bà L.T.H trả lại cụ N.T.T diện tích đất đã nhận (phần đất đã xây tường bao).

[2.4]. Về thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị hủy: Xác định lỗi làm cho HĐCN quyền sử dụng đất bị hủy do cả bên bán và bên mua như trên đã phân tích có cả lỗi của cụ T'và lỗi của bà H. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà L.T.H có lời khai chưa yêu cầu giải quyết; còn cụ T và gia đình cụ có lời khai họ sẽ chịu trách nhiệm về lỗi khi bà Hyêu cầu và cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Nên dành lại phần yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên hủy do vô hiệu cho các bên đương sự đến khi một hoặc các bên đương sự có yêu cầu và cung cấp tài liệu chứng minh tại Tòa án nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

[3]. Qua phân tích trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của cụ N.T.T, bà C.T.T, bà C.T.N, bà C.T.M, bà C.T.M2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của cụ N.T.T.

[4]. Về án phí DSST: bà L.T.H phải chịu án phí 300.000đ.

Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí DSPT và được hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 08/8/2019 v/v " Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Nông nghiệp" của Tòa án nhân dân huyện Đ.A, thành phố Hà Nội.

Căn cứ Điều 136; 139; 146 của BLDS năm 1995; Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của HĐTP Tòa án nhân dân Tối Cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ N.T.T đối với bà L.T.H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/10/2000 giữa bên chuyển nhượng là cụ N.C.T'và bên nhận chuyển nhượng là bà L.T.H.

Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/10/2000 giữa bên chuyển nhượng là cụ N.C.T'và bên nhận chuyển nhượng là bà L.T.H. Buộc cụ N.T.T, bà C.T.T, bà C.T.N, bà C.T.M, bà C.T.M2 hoàn trả bà L.T.H số tiền 62.000.000đ (Sáu mươi hai triệu đồng); Buộc bà L.T.H hoàn trả cụ N.T.T diện tích đất nông nghiệp 653m2 (diện tích đất nông nghiệp thực đo) được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 8, 9, 10, 11, 1 trên sơ đồ kèm bản án.

2. Dành lại quyền khởi kiện về bồi thường thiệt hại do HĐCN quyền sử dụng đất nông nghiệp bị tuyên hủy do vô hiệu cho bà L.T.H và cụ N.T.T, bà C.T.T, bà C.T.N, bà C.T.M, bà C.T.M2 đến khi một hoặc các bên đương sự có yêu cầu và cung cấp tài liệu chứng minh tại Tòa án nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí:

- Án phí DSST: Bà L.T.H phải chịu án phí là 300.000đ.

- Án phí DSPT: Hoàn trả bà C.T.T (ông N.C.M nộp) 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án" số 0008832 ngày 22/8/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.A, Hà Nội.

Hoàn trả bà C.T.N (ông N.C.M nộp) 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án" số 0008831 ngày 22/8/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.A, Hà Nội.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Hà Nội
- Tòa án nhân dân huyện Đ.A.
- Chi cục THADS huyện Đ.A.
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

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

Ngô Thị Thu Thiện