TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨAVIỆTNAM
Độc Lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 20/2020/DS-PT.
Ngày 28 – 4- 2020
"V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Xuân Thạo;
Các thẩm phán: - Ông Đặng Văn Quyết;
- Bà Phạm Thị Minh Hiền.
- ***Thư ký phiên tòa***: Nguyễn Hương Mai - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang
- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang***: Ông Nguyễn Đức Sơn- Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 63/2019/TLPT- DS ngày 05/3/2019 về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số:05/2019/DS-ST ngày 17/01/2019 của Toà án nhân dân thành phố B có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:43/2020/QĐ – PT ngày 11 tháng 3 năm 2020, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Bà Vũ Thị L, sinh năm 1955, là người kháng cáo (có mặt);

Địa chỉ: Số nhà 203, cụm C, phường L, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị L: Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1995; địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn D, huyện Y, tỉnh Bắc Giang theo văn bản ủy quyền ngày 05/4/2018 (vắng mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L: Ông Nguyễn Văn H – Luật sư Văn phòng Luật sư H và Cộng sự thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang (có mặt)

Bị đơn:

1. Bà Ngô Thị V, Sinh năm 1960 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số nhà 03, ngõ 74, đường C, phường L, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V : Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1958 (có mặt. Văn bản ủy quyền ngày 25/10/2017);

Địa chỉ: Số nhà 184, đường H, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang

2. Cụ Nguyễn Thị T, sinh năm 1935 (đã chết).

Địa chỉ: Số nhà 144, đường T, phường L, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Tỉnh:

- Ông Đỗ Hồng Q, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số nhà 184, đường H, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

- Ông Đỗ Văn Ch, sinh năm 1960 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số nhà 03, ngõ 74, đường Nguyễn Văn C, phường L, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

- Ông Đỗ Văn D, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số nhà 61, ngõ 175, đường Nguyễn Văn C, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

- Ông Đỗ Văn C, sinh năm 1966 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số nhà 38, ngõ 225, đường L, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

- Ông Đỗ Công T, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số nhà 151, đường T, phường L, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

- Ông Đỗ Văn L, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: Số nhà 03, ngõ 74, đường Nguyễn Văn C, phường L, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

- Ông Đỗ Văn L1, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số nhà 03, ngõ 74, đường Nguyễn Văn C, phường L, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

- Ông Đỗ Trọng H, sinh năm 1955 (đã chết).

Địa chỉ: Số nhà 08, ngõ 225, đường L, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Hiển:

- Bà Đỗ Thị B, sinh năm 1957 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 08, ngõ 225, đường L, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

-Chị Đỗ Thúy H, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 94, đường C, tổ dân phố số 7, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

- Chị Đỗ Thu H, sinh năm 1982.(vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 08, ngõ 225, đường L, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

- Chị Đỗ Phương A, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn K, xã C, huyện V, tỉnh Yên Bái.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Đỗ Hồng Q, ông Đỗ Văn Ch, ông Đỗ Văn D, ông Đỗ Văn C, ông Đỗ Công T, ông Đỗ Văn L1, bà Đỗ Thị B, chị Đỗ Thúy H, chị Đỗ Thu H, Chị Đỗ Phương A: Ông Đỗ Văn L, sinh năm 1972; địa chỉ: Số nhà 03, ngõ 74, đường Nguyễn Văn C, phường L, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (Giấy ủy quyền ngày 25/10/2017 và Giấy ủy quyền ngày 18/10/2018. Ông L có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

-Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà 184, đường H, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

- Văn phòng công chứng Đ&T (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 30, đường M, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

- Chị Đỗ Thu P, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà 203, cụm C, phường L, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Phương: Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1995 (Văn bản ủy quyền ngày 17/4/2018);

Địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn D, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chị Đỗ Thu P: Luật sư Nguyễn Văn H – Luật sư Văn phòng Luật sư H và Cộng sự thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang (vắng mặt);

- Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Giang do ông Nguyễn Thanh T– Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B đại diện theo văn bản ủy quyền số 1600/QĐ-UBND ngày 14/6/2018 và văn bản ủy quyền số 3465/QĐ-UBND ngày 20/11/2018 của Chủ tịch Uỷ ban nhân dân thành phố B (vắng mặt)

- Ủy ban nhân dân phường L, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Gia đình bà L có 1.644,7m^2 đất nông nghiệp tại địa chỉ khu Đ, phường L, thành phố B đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00389 QSDĐ/544/QĐ-CT ngày 30/12/1992 do ông Đỗ Mạnh H là chủ hộ đứng tên.

Diện tích đất được cấp thuộc số thửa cụ thể như sau: Thửa 10(2) tờ bản đồ số 23 diện tích 480m^2; thửa 09(1) tờ bản đồ số 24 diện tích 443,3m^2;thửa 67 tờ bản đồ số 7 diện tích 316m^2; thửa 65 tờ bản đồ số 15 diện tích 405,4m^2; ngoài ra gia đình bà L không có diện tích đất nông nghiệp nào khác.Thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình bà L gồm có bà Vũ Thị L; ông Đỗ Mạnh H (chồng bà L); con gái Đỗ Thu P, sinh năm 1980; con trai Đỗ Mạnh T, sinh năm 1978. Năm 2002 con trai là Đỗ Mạnh T đã chết (khi chết anh T chưa có vợ, con).

Ngày 16/11/2008, bà L, ông Hchuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị M 923,3m^2 đất nông nghiệp thuộc thửa số 10 (2) tờ bản đồ 23 diện tích 480m^2; thửa số 9 (1) tờ bản đồ 24 diện tích 443m^2 với số tiền 48.000.000đồng.Việc chuyển nhượng đất chỉ có giấy viết tay có chữ ký của bên chuyển nhượng là bà L, và bên nhận chuyển nhượng là Bà Nguyễn Thị M; không lập thành hợp đồng, không được công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Chị P là con gái bà L không ký vào giấy chuyển nhượng vì khi đó Chị P đã lập gia đình riêng và ở nhà chồng. Sau khi chuyển nhượng bà M đã trả đủ tiền cho vợ chồng bà L, vợ chồng bà L đã bàn giao đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M từ năm 2008. Chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp lập ngày 16/11/2008 do bà Mcung cấp cho Tòa án là của bà L và ông H nhưng nội dung trong hợp đồng ghi là vợ chồng bà L chuyển nhượng cho bà M 923,3m^2 đất thuộc thửa 09(1) và thửa 10(2) diện tích 480m^2 là không đúng vì ban đầu khi chuyển nhượng hai bên chỉ lập giấy viết tay bằng tờ giấy học sinh không phải là hợp đồng có đánh máy như bà Mcung cấp ghi rõ diện tích đất chuyển nhượng cho bà Mlà 02 sào tương đương bằng 720m^2.

Năm 2015 khi nhà nước thu hồi đất thì bà L mới biết diện tích đất chuyển nhượng cho bà Mlà 923,3m^2,không phải 720m^2 như bà và ông H đã ký chuyển nhượng và cũng mới biết có hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà với bà V, cụ T Tuy nhiên, thời điểm đó do không được nhận thông báo nên gia đình bà L không ra kê khai, không đến nhận tiền đền bù đất và cũng không có ý kiến phản ánh hay thắc mắc gì với chính quyền địa phương. Bà L xác định diện tích 98m^2 đất còn lại sau khi thu hồi là của bà L hiện bà M đang quản lý.

Hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng lập ngày 15/11/2012 giữa bà L với cụ Tỉnh, bà V là do bà L ký nhưng bà L không được biết về nội dung vì khi đó do tin tưởng bà Mnên bà Mđưa bảo bà L ký thì bà ký, bà L không đọc, không xem nội dung trước khi ký, bà L chưa ra Văn phòng công chứng Đ&T để ký hay làm bất cứ thủ tục gì liên quan đến thửa đất đã chuyển nhượng cho bà M. Hợp đồng chuyển nhượng là do bà M tự làm, tự đi công chứng. Chữ ký Đỗ Thu P trong Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 13/11/2012 không phải do Chị P ký. Bà L khẳng định chỉ chuyển nhượng đất cho bà M, không chuyển nhượng đất cho bà V, cụ T

Bà L có các yêu cầu khởi kiện như sau:

- Đề nghị tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2008 giữa bà L,ông Hvới bà M; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2012 giữa bà Vũ Thị L với Cụ Nguyễn Thị T; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2012 giữa bà Vũ Thị L với bà Ngô Thị V là vô hiệu do giả tạo, trái pháp luật;

- Đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc bà M phải trả 720m^2 đất nông nghiệp trị giá bằng tiền 140.000.000đồng và 98m^2 đất còn lại sau khi nhà nước thu hồi.

-Yêu cầu buộc bà M trả 5.000.000đồng đền bù cây cối khi thu hồi đất;

-Yêu cầu tuyên biên bản thỏa thuận ngày 31/3/2015 lập giữa bà Vũ Thị L, Chị Đỗ Thu P với Bà Nguyễn Thị M, anh Đỗ Văn L về việc gia đình cụ T nhượng lại cho bà L 50m^2 đất tại thửa 9(1) tờ bản đồ số 24 là vô hiệu.

Trên diện tích đất yêu cầu bà Mtrả hiện có 01 gian chuồng lợn, 01 gian nhà lợp ngói Proximăng đều đã cũ hỏng, 01 nhà mái tôn và 03 cây quéo nay bà L không yêu cầu gì vì tài sản này do bà L tự xây. Bà L chỉ yêu cầu bà M trả đất, trả tiền, ngoài ra không yêu cầu bất cứ ai khác, không yêu cầu bồi thường khi hợp đồng vô hiệu. Lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu do cả hai bên.

Tại đơn đề nghị ngày 15/10/2018 và Biên bản lấy lời khai ngày 15/10/2018, bà L rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc bà Mtrả 5.000.000đồng đền bù cây cối khi thu hồi đất và rút yêu cầu tuyên biên bản thỏa thuận ngày 31/3/2015 vô hiệu.

Căn cứ bà L đề nghị tuyên các hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên vô hiệu:

- Việc lập Hợp đồng chuyển nhượng đất với bà V , cụ Tlà giả mạo, không có thật vì bà L không ra Văn phòng công chứng Đ&T để lập Hợp đồng công chứng. Bà L chỉ chuyển nhượng đất cho bà M, không chuyển nhượng đất cho cụ T, bà V, diện tích đất chuyển nhượng là 720m^2, không phải 923,3m^2.

- Diện tích đất chuyển nhượng là diện tích đất cấp cho hộ gia đình nhưng không có chữ ký của chị Đỗ Thị P, chữ ký trong văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 13/11/2012không phải do Chị P ký nên các hợp đồng chuyển nhượng đất là vô hiệu do trái quy định pháp luật.

- Nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/11/2008 do bà M cung cấp không phải là nội dung ban đầu hai bên thỏa thuận khi chuyển nhượng đất vì khi chuyển nhượng đất vào năm 2008 hai bên chỉ lập duy nhất một giấy viết tay bằng giấy học sinh, không phải hợp đồng đánh máy như bà Mcung cấp.

- Bà M thừa nhận đã mua đất của bà L, vậy bà L không còn đất để bán cho bà V, cụ T nên Hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 15/11/2012 không có thật vì không có đối tượng của hợp đồng.

Về các tài liệu, giấy tờ, chứng cứ chứng minh bà L không có gì để cung cấp.

Tại bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là Bà Nguyễn Thị M, anh Đỗ Văn L thống nhất trình bày:

Xuất phát từ quan hệ là người thân trong gia đình, ngày 16/11/2008 bà V, cụ T nhờ bà M đứng tên nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Mạnh H– bà Vũ Thị L 923,3m^2 đất nông nghiệp thuộc thửa Thửa 10(2) tờ bản đồ số 23 diện tích 480m^2; thửa 09(1) tờ bản đồ số 24 diện tích 443,3m^{2}có địa chỉ tại khu Đ 2, phường L, thành phố B với giá 50.000đồng/m^2 = tổng số tiền 46.150.000đồng (trong đó diện tích đất mua hộ bà V là thửa 10(2) diện tích 480 m^2 số tiền là 24.000.000đồng; diện tích đất đứng tên mua hộ cụ T là thửa 09(1) diện tích 443,3m^2 số tiền là 22.165.000đồng). Khi nhận chuyển nhượng, hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay đề ngày 16/11/2008, có chữ ký của ông Đỗ Mạnh H và bà Vũ Thị L, việc chuyển nhượng chưa được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Sau khi làm xong giấy tờ chuyển nhượng, bà M đã giao đủ số tiền 46.150.000đồng của cụ T, bà V cho vợ chồng bà L, vợ chồng bà L đã bàn giao đất, giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V, cụ Ttừ năm 2008.

Đến năm 2012, do khi đó ông H chồng bà L đã chết, bà M chuyển ra Hà Nội sinh sống cùng con trai nên để thuận tiện các thủ tục sau này liên quan đến diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của bà L, mặt khác do khi chuyển nhượng làm hợp đồng chưa đúng về hình thức nên bà M,bà V, cụ Tvà bà L đã thỏa thuận thống nhất làm lại Hợp đồng chuyển nhượng để cho cụ Tvà bà V đứng tên đối với diện tích đất nhờ bà M mua hộ. Mọi thủ tục liên quan đến việc lập hợp đồng là do bà L đi làm trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện. Việc chuyển nhượng đất của bà L cho cụ Tỉnh, bà V được thể hiện tại hai Hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/11/2012 đã được Văn phòng công chứng Đ&T công chứng. Bà L đã ký xác nhận vào hai hợp đồng chuyển nhượng này. Hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện ngay tại Văn phòng công chứng Đ&T.

Khoảng tháng 01 năm 2015, diện tích đất cụ Tỉnh, bà V nhận chuyển nhượng của bà L bị nhà nước thu hồi để thực hiện dự án hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở Đ, phường L, thành phố B. Diện tích đất của bà V bị thu hồi hết, diện tích đất của cụ T bị thu hồi là 343,5m^2 còn lại khoảng 98m^2, nhà nước đền bù cho bà V số tiền 104.300.000đồng; cụ T số tiền 67.403.000đồng.

Do điều kiện kinh tế của bà L có khó khăn nên năm 2015 gia đình cụ T(do bà M, anh Lợi đại diện) cho bà L mượn 50m^2 đất trong tổng tích đất còn lại là 98m^2 để bà L chăn nuôi lợn. Việc cho bà L mượn đất hai bên lập biên bản thỏa thuận ngày 31/3/2015 có chữ ký của bà L, chị Phương. Diện tích 98m^2 đất còn lại sau khi thu hồi hiện anh Lợi đang sử dụng.

Bà L cho rằng chỉ chuyển nhượng cho bà V, cụ T 720m^2 đất với số tiền 48.000.000đồng là không đúng vì: Trong tất cả các hợp đồng chuyển nhượng đã lập (năm 2008, năm 2012), giấy ủy quyền ngày 17/11/2008 có xác nhận của Uỷ ban nhân dân

phường L, biên bản thỏa thuận ngày 31/3/2015 đều có chữ ký của bà L đều thể hiện diện tích nhận chuyển nhượng là 923, 3m^2 đất thuộc thửa 09(1) tờ bản đồ số 24; thửa 10(2) tờ bản đồ số 23,số tiền là 46.150.000đồng. Năm 2015 khi thu hồi đất là bà L có biết, có mặt nhưng không kê khai, không có ý kiến gì. Việc bà L cho rằng mọi thủ tục làm hợp đồng chuyển nhượng đất là do bà M tự đi làm là không có căn cứ vì mọi giấy tờ như văn bản phân chia di sản thừa kế,đơn xác nhận tình trạng thửa đất chuyển nhượng đều do bà L làm và cung cấp cho Văn phòng công chứng.

Bị đơn không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vì: Việc chuyển nhượng đất là có thật, trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, thủ tục chuyển nhượng hợp pháp, không vi phạm pháp luật; bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền cho bên chuyển nhượng, bên chuyển nhượng đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất cho bên nhận chuyển nhượng sử dụng từ năm 2008 đến nay; diện tích đất chuyển nhượng đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, bồi thường; từ khi chuyển nhượng đến nay bên chuyển nhượng không có tranh chấp, khiếu nại gì. Bà Mchỉ là người đứng ra giao dịch mua đất và đứng tên hộ bà V, cụ T tại thời điểm mua năm 2008. Diện tích đất bà L chuyển nhượng cho cụ T, bà V là 923,3m^2, không phải 720m^2. Bị đơn đề nghị Tòa án căn cứ vào các chứng cứ do bị đơn giao nộp để xem xét gồm: Hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều lập ngày 15/11/2012 có công chứng tại Văn phòng công chứng Đ&T; Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 13/11/2012; Biên bản thỏa thuận ngày 31/3/2015; Hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 16/11/2008; Giấy ủy quyền ngày 17/11/2008.

Trường hợp nếu có căn cứ tuyên hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu thì bị đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu.Đối với tài sản trên diện tích đất còn lại là 98m^2 do bà L tự xây, bị đơn không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chị Đỗ Thu P, ngườiđại diện theo ủy quyền của Chị Đỗ Thu P là chị Nguyễn Thị L thống nhất trình bày: Chị là con đẻ của bà Vũ Thị L. Chị sống chung cùng bố mẹ đẻ đến năm 2000 thì lập gia đình riêng nhưng vẫn sống chung cùng bố mẹ đẻ.Gia đình chị có tổng 1.644,7m^2 đất nông nghiệp như bà L đã trình bày. Diện tích đất này thuộc định xuất của bố mẹ đẻ chị và chị. Năm 2008, khi bố mẹ chuyển nhượng đất cho bà Mchị không biết vì thời điểm đó chị về ở mấy tháng tại nhà chồng, bố mẹ không bàn bạc nói gì với chị về việc chuyển nhượng đất này. Đến khoảng năm 2010 bố mẹ đẻ mới nói cho chị biết về việc chuyển nhượng đất nông nghiệp nêu trên cho bà Mvới số tiền 48.000.000đồng. Khi được biết về việc chuyển nhượng đất chị không có ý kiến gì. Chị được biết ngay sau khi chuyển nhượng đất (năm 2008) bố mẹ chị đã giao toàn bộ giấy tờ đất và đất cho bà Mquản lý,

sử dụng và bà M đã trả đủ số tiền 48.000.000đồng cho bố mẹ chị.Chị xác định diện tích đất bố mẹ đẻ chuyển nhượng cho bà M(sau đó do bà V,cụ T đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng) trong đó có cả tiêu chuẩn định xuất ruộng của chị. Năm 2015 khi ký biên bản thỏa thuận ngày 31/3/2015 mượn đất của bà M, chị mới biết chính xác diện tích đất chuyển nhượng là 923,3m^2, không phải 720m^2. Lý do chị ký vào biên bản thỏa thuận ngày 31/3/2015 là để gia đình bà Mcho chị và mẹ đẻ là bà L mượn 50m^2 trong tổng diện tích đất còn lại chưa bị thu hồi. Chị xác định phần diện tích 98m^2 đất còn lại sau khi nhà nước thu hồi là của gia đình chưa chuyển nhượng cho bà M. Chữ ký Đỗ Thu P trong Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 13/11/2012 không phải do chị ký.Chị đề nghị:

-Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/11/2008 giữa ông Đỗ Mạnh H, bà Vũ Thị L với Bà Nguyễn Thị M; Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/11/2012 giữa bà Vũ Thị L với Cụ Nguyễn Thị T; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2012 giữa bà Vũ Thị L với bà Ngô Thị V là vô hiệu do giả tạo, do trái pháp luật;

- Đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bà M phải trả lại 720m^2 đất trị giá bằng tiền là 140.000.000đồng và 98m^2 đất còn lại sau khi bị thu hồi. Chị chỉ yêu cầu bà M trả đất, trả tiền ngoài ra không yêu cầu ai khác, không yêu cầu bồi thường khi hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu giải quyết tài sản trên đất vì tài sản đó do bà L tự xây.

Về căn cứ đề nghị tuyên các hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu chị thống nhất với các căn cứ như bà L đã trình bày. Lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu do cả hai bên. Về các giấy tờ, chứng cứ chứng minh chị không có gì để cung cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Bà Nguyễn Thị M trình bày:

Do có quan hệ gia đình, ngày 16/11/2008 bà đứng tên hộ bà Ngô Thị V là em dâu và Cụ Nguyễn Thị T là mẹ chồng nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Mạnh H, bà Vũ Thị L 923,3m^2 đất nông nghiệp như bà và anh L đã trình bày. Khi nhận chuyển nhượng hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay đề ngày 16/11/2008, có chữ ký của ông Đỗ Mạnh H– bà Vũ Thị L, việc chuyển nhượng chưa được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Bà là người đứng ra thực hiện mọi giao dịch, mọi thủ tục, thanh toán trả tiền hộ bà V, cụ T Sau khi làm xong giấy tờ chuyển nhượng, bà đã giao đủ số tiền của bà V, cụ Tlà 46.150.000đồng cho ông Hoành, bà L, vợ chồng bà L đã bàn giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V, cụ T do bà nhận thay. Số tiền 46.150.000đồng hoàn toàn là của bà V, cụ T, bà không liên quan gì.

Đến năm 2012, do khi đó ông H(chồng bà L đã chết), bản thân bà chuyển ra Hà Nội sinh sống cùng con trai nên để thuận tiện các thủ tục sau này liên quan đến diện tích đất bà

đứng tên nhận chuyển nhượng hộ bà V, cụ Tỉnh, mặt khác năm 2008 khi chuyển nhượng làm hợp đồng chưa đúng về hình thức nên bà, bà V, cụ Tvà bà L đã thỏa thuận thống nhất làm lại Hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật. Mọi thủ tục liên quan đến việc lập hợp đồng là do bà L đi làm trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện.

Khoảng tháng 01 năm 2015, diện tích đất cụ Tỉnh, bà V nhận chuyển nhượng của bà L bị nhà nước thu hồi để thực hiện dự án hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở Đ, phường L, thành phố B. Diện tích đất của bà V bị thu hồi hết, diện tích đất của cụ Tbị thu hồi là 343,5m^2 còn lại khoảng 98m^2, nhà nước đền bù cho bà V số tiền 104.300.000đồng; cụ Tsố tiền 67.403.000đồng.

Thời điểm năm 2015, kinh tế của bà L có khó khăn nên gia đình cụ T(do bà và anh Lợi đại diện) cho bà L mượn 50m^2 đất trong tổng diện tích đất còn lại là 98m^2 để bà L chăn nuôi lợn. Việc cho bà L mượn diện tích đất hai bên lập biên bản thỏa thuận ngày 31/3/2015 có chữ ký của bà L, chị P. Tài sản trên đất là do bà L tự xây.

Bà không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vì: Bà chỉ là người đứng ra giao dịch mua đất và đứng tên hộ bà V, cụ Ttại thời điểm năm 2008, cá nhân bà không liên quan gì. Diện tích đất bà L chuyển nhượng cho cụ Tỉnh, bà V là 923,3m^2, không phải 720m^2; việc chuyển nhượng diện tích đất là có thật, hợp pháp, ngay thẳng, tự nguyện với các chứng cứ như bị đơn đã cung cấp. Sau khi chuyển nhượng bà L đã nhận đủ tiền, đã bàn giao đất cùng giấy tờ đất cho bà V, cụ T Khi nhà nước thu hồi đất bà L không kê khai, không tranh chấp, không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Đ&T trình bày:

Khoảng cuối năm 2012, bà Vũ Thị L đến Văn phòng công chứng Đ&T đề nghị công chứng hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất của hộ ông Đỗ Mạnh H cho bà Ngô Thị Vvà Cụ Nguyễn Thị T. Do ông Đỗ Mạnh H là chồng là L đã chết nênVăn phòng công chứng yêu cầu bà L cung cấp giấy chứng tử của ông H, xác nhận hàng thừa kế thứ nhất của ông H và xác nhận tình trạng 02 thửa đất sẽ chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu. Sau khi hoàn chỉnh các giấy tờ thủ tục theo yêu cầu của Văn phòng công chứng, ngày 15/11/2012 bà L và cụ Tđến Văn phòng công chứng Đ&T ký hợp đồng chuyển nhượng cho cụ T thửa đất 09(1) tờ bản đồ số 24diện tích 443,3m^2, hợp đồng chuyển nhượng này được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ&T. Cùng ngày 15/11/2012 bà Vũ Thị L và bà Ngô Thị V đến Văn phòng công chứng Đ&T ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Ngô Thị V thửa đất số 10(2) tờ bản đồ số 23diện tích 480m2. Việc giao kết và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với bà V, cụ Tlà sự thỏa thuận và hoàn

toàn tự nguyện. Công chứng hợp đồng chuyển nhượng nêu trên hoàn toàn đảm bảo trình tự, thủ tục theo luật định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Uỷ ban nhân dân thành phố B trình bày:

Hộ ông Đỗ Mạnh H đã được UBND thị xã Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với 04 thửa đất có tổng diện tích 1.644,7m^2, trong đó: Thửa đất số 10(2) tờ bản đồ số 23 diện tích 480m^2 đất ao; Thửa đất số 09(1) tờ bản đồ số 24 diện tích 443,3m^2 đất ao; Thửa đất số 67 tờ bản đồ số 7 diện tích 316m^2 đất Lúa; Thửa đất số 65 tờ bản đồ số 15 diện tích 405,4m^2 đất Lúa. Ngày 15/11/2012 bà Vũ Thị L lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số số 09(1) tờ bản đồ số 24 diện tích 443,3m^2 đất ao cho Cụ Nguyễn Thị T và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 10(2) tờ bản đồ số 23 diện tích 480m^{2}đất ao cho bà Ngô Thị V. Theo tờ bản đồ trích đo bồi thường giải phóng mặt bằng khu đô thị Đồng Cửa 2, gia đình Cụ Nguyễn Thị T sử dụng thửa đất số 106 diện tích 439,8m^2 đất ao- diện tích thu hồi 304,3m^2 và thửa đất 116 diện tích 220,7m^2 đất ao - diện tích thu hồi 40,7m^2; gia đình bà Ngô Thị Vsử dụng thửa đất số 103, diện tích 5.875,1m^2 đất ao (chung thửa) – diện tích thu hồi 480,0m^2.

Ngày 10/11/2015, UBND thành phố B có Quyết định số 4030/QĐ-UBND về việc thu hồi đất đợt 1 để thực hiện dự án Khu đô thị Đ, trong đó thu hồi của hộ Cụ Nguyễn Thị T 345m^2 đất ao tại thửa đất 106 và thửa 116 tờ bản đồ trích đo GPMB; thu hồi của hộ bà Ngô Thị V 480m^2 đất ao tại thửa đất 103, tờ bản đồ số trích đo GPMB. Ngày 10/11/2015, UBND thành phố có Quyết định số 4031/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường,hỗ trợ GPMB khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị Đ, thành phố B. Căn cứ Tờ tự khai của hộ gia đình Cụ Nguyễn Thị T và hộ bà Ngô Thị V, Biên bản kiểm kê diện tích, tài sản trên đất được UBND phường xác nhận ngày 23/01/2015, UBND thành phố ban hành Quyết định thu hồi đất và Quyết định phê duyệt phương án GPMB đối với hộ gia đình Cụ Nguyễn Thị T, hộ bà Ngô Thị V là đúng quy định.

Với nội dung nêu trên, bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2019/DS-ST ngày 17/01/2019 của Toà án nhân dân thành phố B đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 161; Điều 165; khoản 2 Điều 244; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, Điều 401, Điều 697, Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003 (được sửa đổi bổ sung năm 2009); điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP

ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị L về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2008 giữa ông Đỗ Mạnh H, bà Vũ Thị L với Bà Nguyễn Thị M; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2012 giữa bà Vũ Thị L với Cụ Nguyễn Thị T; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2012 giữa bà Vũ Thị L với bà Ngô Thị V là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Vũ Thị L về việc buộc Bà Nguyễn Thị M phải trả 720m^2 đất trị giá bằng tiền là 140.000.000đồng và 98m^2 đất còn lại sau khi nhà nước thu hồi (diện tích 98m^2 đất thuộc thửa thửa 09(1) tờ bản đồ số 24).

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị L về việc buộc Bà Nguyễn Thị M trả 5.000.000đồng tiền đền bù cây cối khi thu hồi đất.

4. Đình chỉ yêu cầu của bà Vũ Thị L về việc tuyên Biên bản thỏa thuận ngày 31/3/2015 lập giữa bà Vũ Thị L, Chị Đỗ Thu P với Bà Nguyễn Thị M, anh Đỗ Văn L là vô hiệu.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Chị Đỗ Thu P về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2008 giữa ông Đỗ Mạnh Hoành, bà Vũ Thị L với Bà Nguyễn Thị M; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2012 giữa bà Vũ Thị L với Cụ Nguyễn Thị T; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2012 giữa bà Vũ Thị L với bà Ngô Thị V là vô hiệu.

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Chị Đỗ Thu P về việc buộc Bà Nguyễn Thị M phải trả 720m^2 đất trị giá bằng tiền là 140.000.000đồng và 98m^2 đất còn lại sau khi nhà nước thu hồi (diện tích 98m^2 đất thuộc thửa 9(1) tờ bản đồ số 24).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí,chi phí tố tụng, quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 30/01/2019, bà Vũ Thị L là nguyên đơn kháng cáo. Nội dung kháng cáo: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số:05/2019/DS-ST ngày 17/01/2019 của Toà án nhân dân thành phố B.

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết những nội dung sau:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp lập ngày 16/11/2008 giữa bà L,ông H với bà M là vô hiệu do không đáp ứng yêu cầu về chủ thể giao kết hợp đồng;

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2012 giữa bà Vũ Thị L với Cụ Nguyễn Thị T; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2012 giữa bà Vũ Thị L với bà Ngô Thị V là vô hiệu do đối tượng của hợp đồng không tồn tại vào thời điểm xác lập và do giao dịch dân sự có sự lừa dối;

- Đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc bà M phải trả 720m^2 đất nông nghiệp trị giá bằng tiền 140.000.000đồng và 98m^2 đất còn lại thuộc thửa số 9 tờ bản đồ số tờ bản đồ số 24 là đất còn lại sau khi nhà nước thu hồi.

Trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm, bà L có đơn khởi kiện yêu cầu hủy văn công chứng vô hiệu. Do cần phải chờ kết quả giải quyết vụ án khác mới giải quyết được vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang đã ra Quyết định tạm đình chỉ số 11/2019/QĐ- PT ngày 18/6/2019 tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án. Tại bản án số 54/2019/DS- ST ngày 17/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang và bản án số 03/2020/DS- PT ngày 28/02/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang đã xét xử vụ án và đã quyết định: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị L đối với Văn phòng công chứng Đ&T về tuyên Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 13/11/2012 được Văn phòng công chứng Đ&T công chứng số 1438/2012 là vô hiệu. Bản án đã có hiệu lực pháp luật. Lý do tạm đình chỉ không còn, ngày 11/3/2020 Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang ra Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 01/2020/QĐ – PT ngày 11/3/2020 tiếp tục giải quyết vụ án.

Tại phiên Toà phúc thẩm,Nguyên đơn là bà Vũ Thị L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không rút kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Luật sư Nguyễn Văn H và bà Vũ Thị L đều thống nhất trình bày: Bà không đồng ý với bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 17/01/2019 của Toà án nhân dân thành phố B. Đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với bà Ngô Thị V và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với bà Nguyễn Thị T là vô hiệu vì năm 2008 bà đã bán cho Bà Nguyễn Thị M 02 sào đất ao, vì vậy không còn đất để bán cho bà V và cụ T vào năm 2012, như vậy đối tượng của hợp đồng không tồn tại vào thời điểm xác lập và do giao dịch dân sự có sự lừa dối; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp lập ngày 16/11/2008 giữa ông Đỗ Mạnh H, bà Vũ Thị L và Bà Nguyễn Thị M là vô hiệu do Chị Đỗ Thu P không được biết, không được ký kết như vậy là chưa đúng chủ thể giao kết hợp đồng; buộc bà M phải trả 720m^2 đất nông nghiệp trị giá bằng tiền 140.000.000đồng và 98m^2 đất còn lại thuộc thửa số 9 tờ bản đồ số tờ bản đồ số 24 là đất còn lại sau khi nhà nước thu hồi.

2. Bà Nguyễn Thị M đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị V trình bày: Ngày 16/11/2008 bà có ký hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp với ông Đỗ

Mạnh H và bà Vũ Thị L để nhận chuyển nhượng hai thửa đất số 10 (2) tờ bản đồ số 23 diện tích 480m^2 và thửa số 9 (1) tờ bản đồ số 24 diện tích 443,3m^2, hai bên có ký hợp đồng bằng văn bản ghi "Hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp" (bút lục 136), bản chất thật là bàn chỉ đứng ra mua hộ mua hộ bà Ngô Thị V và Cụ Nguyễn Thị T, bà đã trả đủ số tiền theo thảo thuận là 46.150.000đ (bốn mươi sáu triệu một trăm năm mươi nghìn đồng) và nhận hai thửa đất. Do văn bản các bên lập không được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực theo quy định nên đến ngày 15/11/2012 các bên đã thảo thuận làm lại hợp đồng cho đúng quy định, bên nhận chuyển nhượng ghi trong hợp đồng lập ngày 15/11/2012 là bà Ngô Thị V nhận chuyển nhượng thửa đất số 10(2) tờ bản đồ số 23 diện tích 480m^2, Cụ Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng thửa đất số số 9 (1) tờ bản đồ số 24 diện tích 443,3m^2. Các bên đã tự nguyện đến Văn phòng Công chứng Đ&T để công chứng hợp đồng mục đích chỉ là để hoàn thiện thủ tục giấy tờ. Bà không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà L và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không đồng ý với kháng cáo của bà L. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Chị Đỗ Thu P và Chị Đỗ Thu P đều thống nhất trình bày: Diện tích đất đã chuyển nhượng là của hộ gia đình bà L, Chị P là con gái ông Hoành, bà L nhưng vào thời điểm các bên giao kết hợp đồng năm 2008 chị đã đi lấy chồng chị không được ký vào hợp đồng chuyển nhượng, khoản hai năm sau bà Vũ Thị L mới cho chị biết là bà đã bán đất cho bà Mnhưng chị không phản đối. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Cụ Nguyễn Thị T và bà Ngô Thị Vngày 15/11/2012 không có thật, không có đối tượng của hợp đồng nên là vô hiệu do giả tạo. Đề nghị chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Vũ Thị L.

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Tdo ông Đỗ Văn L đại diện theo ủy quyền trình bày: Nhất trí với trình bày của bà M, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã được đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Buộc bà Vũ Thị L được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến tranh luận tại phiên toà. Sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang. Hội đồng xét xử nhận định:

[1].Về thủ tục tố tụng: Văn phòng công chứng Đ &T, Ủy ban nhân dân thành phố B, Ủy ban nhân dân phường L, thành phố B đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, việc vắng mặt của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không liên quan đến việc giải quyết kháng cáo.Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2].Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Vũ Thị L:

[2.1]. Về nội dung yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp lập ngày 16/11/2008 giữa bà Vũ Thị L, ông Đỗ Mạnh H với Bà Nguyễn Thị M là vô hiệu do không đáp ứng yêu cầu về chủ thể giao kết hợp đồng. Hội đồng xét xử thấy: Bà Vũ Thị L, Chị Đỗ Thu P cho rằng diện tích đất chuyển nhượng thuộc tiêu chuẩn định xuất của bà L, ông Hoành, Chị P nhưng Chị P không được ký nên các Hợp đồng chuyển nhượng đất là vô hiệu do không đáp ứng yêu cầu về chủ thể giao kết hợp đồng thì thấy: Mặc dù tại thời điểm chuyển nhượng đất (ngày 15/11/2008) Chị P không được biết, không được ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng quá trình giải quyết vụ án (BL159-161) và tại phiên tòa Chị P khai sau khi chuyển nhượng Chị P đã được bà L, ông H thông báo về việc chuyển nhượng, Chị P biết nhưng không có ý kiến phản đối, tranh chấp, khiếu nại gì. Như vậy, về ý thức chủ quan Chị P đã biết việc bà L - ông Hchuyển nhượng đất cho bà V, cụ Tỉnh, đã biết diện tích, ô số thửa chuyển nhượng nhưng không có ý kiến phản đối gì. Tại Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 13/11/2012 được lập giữa Chị P với bà L (BL 140) có nội dung Chị P tặng cho toàn bộ phần quyền sử dụng đất của mình tại thửa 09(1) và 10(2) tờ bản đồ 23 + 24 cho bà Vũ Thị L, bà L được toàn quyền sử dụng và đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất này. Chị P cho rằng chữ ký trong Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 13/11/2012 không phải của Chị P nhưng tại Kết luận giám định số 265/C09 –P5 ngày 20/9/2018 của Viện Khoa học hình sự Bộ công an (BL 343) kết luận chữ viết, ký "Phương – Đỗ Thu Phương" dưới mục "những người thừa kế" trong Văn bản phân chia di sản thừa ngày 13/11/2012 là cùng một người ký và viết ra. Mặt khác Trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm, bà L có đơn khởi kiện yêu cầu hủy văn công chứng vô hiệu đối với Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 13/11/2012 . Tại bản án số 54/2019/DS- ST ngày 17/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B và bản án số 03/2020/DS- PT ngày 28/02/2020 của Tòa án

nhân dân tỉnh Bắc Giang đã xét xử vụ án và đã quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị L đối với Văn phòng công chứng Đ&T về tuyên Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 13/11/2012 được Văn phòng công chứng Đ&T công chứng số 1438/2012 là vô hiệu. Bản án đã có hiệu lực pháp luật.

[2.2]. Về nội dung yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2012 giữa bà Vũ Thị L với Cụ Nguyễn Thị T vô hiệu do đối tượng của hợp đồng không tồn tại vào thời điểm xác lập và do giao dịch dân sự có sự lừa dối. Hội đồng xét xử thấy: Bà L, bà V, bà M, anh L đều thừa nhận việc chuyển nhượng trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, bên nhận chuyển nhượng là bà V, cụ T đã trả đủ số tiền 46.150.000đồng cho bên chuyển nhượng là bà L - ông Hoành, bà L - ông Hđã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất cho bên nhận chuyển nhượng sử dụng từ năm 2008. Diện tích đất chuyển nhượng đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, bồi thường.Từ khi chuyển nhượng bên chuyển nhượng không có tranh chấp, khiếu nại gì. Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2008: Mặc dù tại thời điểm năm 2008 khi chuyển nhượng đất các bên lập hợp đồng chưa tuân thủ về hình thức (hợp đồng chưa được công chứng hoặc chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền) nhưng đến ngày 15/11/2012 các bên đã thống nhất thỏa thuận làm lại hợp đồng để phù hợp với quy định của pháp luật, có công chứng tại Văn phòng công chứng Đ&T, trong hợp đồng liệt kê đầy đủ diện tích, ô số thửa, quyền nghĩa vụ của các bên là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003; các Điều 401, 697, 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Sự thật là các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2012 là để thay thế cho "Hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp" lập ngày 16/11/2008. Hợp đồng các bên ký kết lại vào ngày 15/11/2012 đã bảo đảm tuân thủ về hình thức và nội dung của hợp đồng, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, việc chuyển nhượng trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, thủ tục chuyển nhượng hợp pháp, không vi phạm pháp luật; trong hợp đồng nêu rõ diện tích, số thửa, quyền và nghĩa vụ của các bên; các bên đã thực hiện đúng, thực hiện xong quyền và nghĩa vụ theo quy định tại khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003; điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. Vì vậy, yêu cầu của bà L, Chị P là không có căn cứ, không thể chấp nhận được nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà L và ý kiến của chị Phương.

[2.3] Về nội dung yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc bà M phải trả 720m^2 đất nông nghiệp trị giá bằng tiền 140.000.000đồng: Do không có căn cứ tuyên các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2008, ngày

15/11/2012 vô hiệu nên kháng cáo của bà Vũ Thị L đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[2.4] Về nội dung yêu cầu buộc Bà Nguyễn Thị M trả lại 98m^2 đất còn lại thuộc thửa số 9 (1) tờ bản đồ số tờ bản đồ số 24 là đất còn lại sau khi nhà nước thu hồi. Hội đồng xét xử thấy: Tại Giấy ủy quyền ngày 17/11/2008 có xác nhận của Uỷ ban nhân dân phường L (BL 137) có nội dung ông Đỗ Mạnh H– bà Vũ Thị L ủy quyền cho Bà Nguyễn Thị M "*nhận tiền đền bù đất, tiền hỗ trợ việc làm, tiền đền bù lúa hoặc rau màu trên thửa ruộng thuộc thửa 09(1) và 10(2) tờ bản đồ 23 + 24 diện tích 923m^2*". Tại biên bản thỏa thuận ngày 31/3/2015 được lập giữa bà L, Chị P với bà M, anh Lợi (BL 142) có nội dung "G*ia đình bà Nguyễn Thị Tỉnh có một mảnh ruộng canh tác trước đây mua của bà L năm 2008 diện tích là 443,3m^2, nay nhà nước có thông báo thu hồi còn lại 98m^2…"* như vậy có căn cứ để xác định diện tích đất 98m^2 còn lại sau khi nhà nước thu hồi thuộc thuộc thửa 9(1) tờ bản đồ số 24) là thửa đất bà Vũ Thị L đã chuyển nhượng cho cụ Ngô Thị Tỉnh. Vì vậy không thể chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị L và ý kiến của Chị Đỗ Thu P được.

[3]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà L không được chấp nhận nên bà L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.Tuy nhiên do bà Vũ Thị L là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ, Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị L. Xử:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 161; Điều 165; khoản 2 Điều 244; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 122, Điều 401, Điều 697, Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003 (được sửa đổi bổ sung năm 2009); điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy 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.

1. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị L về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2008 giữa ông Đỗ Mạnh H, bà Vũ Thị L với Bà Nguyễn Thị M; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2012 giữa bà Vũ Thị L với Cụ Nguyễn Thị T; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2012 giữa bà Vũ Thị L với bà Ngô Thị V là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Vũ Thị L về việc buộc Bà Nguyễn Thị M phải trả 720m^2 đất trị giá bằng tiền là 140.000.000đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Vũ Thị L về việc buộc Bà Nguyễn Thị M phải trả và 98m^2 đất còn lại sau khi nhà nước thu hồi (diện tích 98m^2 đất thuộc thửa thửa 09(1) tờ bản đồ số 24).

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị L về việc buộc Bà Nguyễn Thị M trả 5.000.000đồng tiền đền bù cây cối khi thu hồi đất.

4. Đình chỉ yêu cầu của bà Vũ Thị L về việc tuyên Biên bản thỏa thuận ngày 31/3/2015 lập giữa bà Vũ Thị L, Chị Đỗ Thu P với Bà Nguyễn Thị M, anh Đỗ Văn L là vô hiệu.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Chị Đỗ Thu P về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2008 giữa ông Đỗ Mạnh H, bà Vũ Thị L với Bà Nguyễn Thị M; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2012 giữa bà Vũ Thị L với Cụ Nguyễn Thị T; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2012 giữa bà Vũ Thị L với bà Ngô Thị V là vô hiệu.

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Chị Đỗ Thu P về việc buộc Bà Nguyễn Thị M phải trả 720m^2 đất trị giá bằng tiền là 140.000.000đồng và 98m^2 đất còn lại sau khi nhà nước thu hồi (diện tích 98m^2 đất thuộc thửa 9(1) tờ bản đồ số 24).

7.Về án phí: Bà Vũ Thị L được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

- Chị Đỗ Thu P phải chịu 7.245.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 3.922.000đồng tạm ứng án phí Chị P đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2012/07107 ngày 29/10/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B tỉnh Bắc Giang.

8. Về chi phí tố tụng:

- Bà Vũ Thị L phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí thẩm định, định giá tài sản bà L đã nộp tại biên bản giao nhận ngày 12/9/2018. Xác nhận bà L đã nộp đủ tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản.

- Chị Đỗ Thu P phải chịu 5.000.000 đồng tiền chi phí giám định nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí giám định Chị P đã nộp tại Biên bản giao nhận ngày 09/7/2018. Xác nhận Chị P đã nộp đủ tiền chi phí giám định.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a, 7b 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:
- TAND TP Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Chi cục THADS TP Bắc Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Xuân Thạo