TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 134/2020/DS-PT
Ngày 29 tháng 7 năm 2020

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Anh Tài;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Phách;

Ông Phùng Hải Hiệp.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Phạm Minh Tùng, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Thu Hằng, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 29 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 208/2019/TLPT-DS ngày 26 tháng 8 năm 2019 về việc: *"*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất*"* do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5167/2020/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1965; Địa chỉ: Phòng 502 CT1 khu đô thị mới Trung V, quận Nam Từ L, thành phố Hà Nội. Địa chỉ liên hệ: Số 80 Phan Đình Ph, quận Ba Đ, thành phố Hà Nội. Có mặt.

**** Các Bị đơn:***

1. Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1957; Địa chỉ: Số 22 ngõ 165 Thái H, Láng H1, Đống Đ1, Hà Nội. Có mặt.

2. Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1958; Địa chỉ: thôn Dương Đ1, xã Dương X, huyện Gia L1, Hà Nội. Vắng mặt, có đơn xét xử vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Quốc T1 *(chết năm 2013)*;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1:

3.1. Bà Nguyễn Thị Ph1, sinh năm 1964 (vợ ông T1). Có mặt;

3.2. Chị Nguyễn Thu H2, sinh năm 1989 (con ông T1). Có mặt;

Cùng địa chỉ: thôn Dương Đ1, xã Dương X, huyện Gia L1, Hà Nội.

3.3. Chị Nguyễn Khánh L2, sinh năm 1991 (con ông T1); Địa chỉ: Pastevrova 1627/3, Praha 4, 14200, Cộng hòa Séc (Ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ph1 - Mẹ đẻ). Vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Ánh T2, sinh năm 1962 (hiện nay đang bị bệnh);

Người giám hộ của bà T2: Ông Cao Huy Đ2, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 146B bãi rác Thành C, cụm 13, phường Trung L3, quận Đống Đ, Hà Nội. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1967; Địa chỉ: thôn Dương Đ1, xã Dương X, huyện Gia L1, Hà Nội. Có mặt.

6. Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số nhà 57 Ngách 25, ngõ 387 đường Nguyễn Đức Th1, thị trấn Trâu Q, huyện Gia L1, Hà Nội. Có mặt.

7. Ông Nguyễn Quốc Ch, sinh năm 1972; Địa chỉ: thôn Dương Đ1, xã Dương X, huyện Gia L1, Hà Nội. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

Ủy ban nhân dân huyện Gia L1, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc Th2. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th trình bày:

Bố mẹ bà là cụ Nguyễn Quốc Th3 (*chết năm 1991*) và cụ Đặng Thị Y (*chết năm 1972*), hai cụ sinh được 08 người con gồm: Bà Nguyễn Thị O, ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Ánh T2, bà Nguyễn Thị Th, bà Nguyễn Thị H3, bà Nguyễn Thị H4, ông Nguyễn Quốc Ch, ông Nguyễn Quốc T1 (*đã chết năm 2013*), ông T1 có vợ là bà Nguyễn Thị Ph1 và có 02 người con là chị Nguyễn Thu H2 và chị Nguyễn Khánh L2. Ngoài những người con trên, hai cụ không có con riêng, con nuôi nào khác. Hai cụ chết không để lại di chúc, để lại tài sản là mảnh đất 264m^2 tại khu Vườn Thánh, thôn Dương Đ1, xã Dương X, huyện Gia L1, Hà Nội. Theo bản đồ năm 1993, 1994 là thửa đất số 130, tờ bản đồ số 18 có diện tích 272m^2, là đất nông nghiệp 5%. Do không có tiền chữa bệnh cho ông Nguyễn Quốc T1 nên

ngày 17/11/2002 tất cả anh chị em thống nhất bán cho bà 110m^2 đất trong 264m^2 đất do bố mẹ để lại với số tiền 200.000.000 đồng. Anh chị em trong gia đình đã lập Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*chưa làm thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền*). Những người đã ký bán đất cho bà gồm: Bà T2, bà O, ông T, bà H4, bà H3, ông Ch, ông T1. Bà đã giao tiền cho ông T1 và ông T1 đã viết giấy nhận nhận số tiền 200.000.000 đồng (*giấy biên nhận sau đó đã bị bà O xé bỏ*). Ông T1 là người nhận 200.000.000 đồng từ bà. Kể từ khi nhận quyền sử dụng đất cho tới nay bà là người thực hiện nghĩa vụ đóng thuế với Nhà nước.

Năm 2003, bà bỏ tiền nhờ em gái là Nguyễn Thị H4 thuê người xây dựng các công trình trên đất gồm: 01 gian nhà cấp 4 khoảng 55m^2, 01 bếp 07m^2 và công trình phụ. Nay bà yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/11/2002 có hiệu lực pháp luật và buộc các anh chị em và người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông T1 phải bàn giao đất cho bà. Nếu trong trường hợp xác định hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu, bà chỉ yêu cầu các anh chị em đã nhận tiền của bà thì phải hoàn trả cho bà số tiền 200.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Bị đơn các bà Nguyễn Thị O, Nguyễn Thị H3, Nguyễn Thị H4, thống nhất trình bày:

Về nguồn gốc đất các bà thống nhất như nguyên đơn trình bày. Ngày 17/11/2002 các anh chị em trong gia đình đã họp và thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Th 110m^2 đất của bố mẹ để lại với số tiền 200.000.000 đồng. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th là tự nguyện, không bị ép buộc. Ông T1 là người nhận tiền và viết giấy nhận tiền. Do có mâu thuẫn với nhau về vấn đề đất cát nên bà Th đã mang giấy nhận tiền trên đưa cho ông T để chứng minh có việc giao tiền cho ông T1. Sau đó ông T đưa giấy cho bà O, do không hiểu biết nên bà O đã xé giấy nhận tiền trên. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Th có đưa tiền cho bà H4 mua nguyên vật liệu và thuê thợ xây nhà và cho bà H4 bán hàng trên đất. Nay bà Th khởi kiện, các bà đề nghị những người đã ký vào giấy nhượng quyền sử dụng đất đều phải có trách nhiệm bồi thường cho bà Th.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ph1 trình bày:

Về nguồn gốc đất bà thống nhất như nguyên đơn trình bày. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà có ý kiến như sau: Khi cụ Th3 còn sống, cụ cho vợ chồng bà diện tích 192m^2 đất tại khu Vườn Thánh. Năm 1993 vợ chồng bà làm 02 gian nhà cấp 4, đào giếng và xây tường bao trên phần diện tích đất cụ Th3 cho

vợ chồng bà. Sau đó, năm 2002 vợ chồng bà xây nhà 02 tầng trên ½ diện tích, còn ½ diện tích còn lại để trồng cây. Năm 2005, bà H4 mượn phần diện tích trống để làm quán bán hàng, bà H4 xây một mặt là tường nhà bà, một mặt xây chồng lên tường bao của thửa đất và lợp mái proximang. Bà Th khai xây dựng nhà cấp 4 này là không đúng. Vợ chồng bà đóng thuế sử dụng đất từ năm 1993, đến năm 2010 bà ra UBND xã đóng thuế thì được biết bà Th đóng thuế đối với diện tích 110m^2 bà đã làm đơn ra UBND xã để giải quyết.

Nay bà Th khởi kiện, bà có ý kiến như sau: Do ông T1 ốm nặng sắp chết nên các anh chị em họp bàn lập hợp đồng chuyển nhượng để giữ đất nên nếu có hợp đồng thì phải ký vào năm 2007 chứ không phải năm 2002 như trong giấy chuyển nhượng bà Th xuất trình. Mẹ con bà không biết gì về việc mua bán chuyển nhượng trên. Chữ ký trong giấy chuyển nhượng bà xác nhận là chữ ký của ông T1. Việc ông T1 có nhận số tiền 200.000.000 đồng từ bà Th hay không, bà không biết. Về các công trình trên đất là do bà H4 xây dựng để bán hàng. Việc mượn đất không có giấy tờ. Nay bà Th kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, bà đề nghị Tòa xác định hợp đồng trên vô hiệu. Mẹ con bà không đồng ý bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu vì mẹ con bà không được nhận tiền.

Bị đơn chị Nguyễn Thu H2, Nguyễn Khánh L2 thống nhất với ý kiến trình bày của bà Nguyễn Thị Ph1. Hiện nay chị Nguyễn Khánh L2 sinh sống tại Cộng hòa Séc nên ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ph1 toàn quyền giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Nguyễn Quốc T trình bày:

Về nguồn gốc đất thống nhất như nguyên đơn trình bày. Tại thời điểm năm 2002, việc lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để giữ đất cho con ông T1. Các anh chị em họp tại nhà ông và thống nhất lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Th nhưng thực tế không có việc chuyển nhượng vì trong giấy chuyển nhượng không ghi vị trí tứ cận của thửa đất, không có giấy giao nhận tiền và không làm thủ tục tiếp theo để bà Th đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Về công trình xây dựng trên đất là do bà H4 xây, còn tiền của ai ông không biết. Giấy chuyển nhượng đất được lập vào năm 2007 chứ không phải năm 2002. Ông xác định tự nguyện ký vào giấy nhượng quyền sử dụng đất vì nghĩ là giữ đất cho cháu và khi ký cũng không đọc lại nội dung. Ông không thừa nhận việc bảo bà O xé giấy giao nhận tiền. Về Giấy chia quyền thừa kế ngày 25/5/2003 có chữ ký của ông ở trang cuối nhưng nội dung trang 1, trang 2 ông không biết. Ông ký với mục đích chia đất cho ông Ch ở trong làng. Nay ông đề nghị Tòa án xác định Giấy nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2002 là vô hiệu và không phải chịu

hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì ông không nhận tiền của bà Th.

Bị đơn ông Nguyễn Quốc Ch trình bày:

Ông thống nhất ý kiến trình bày của ông T. Thực tế là không có việc chuyển nhượng đất mà chỉ làm giấy tờ để giữ đất cho con ông T1. Việc ông ký vào giấy nhượng quyền là tự nguyện nhưng không phải để mua bán. Nay ông đề nghị Tòa án xác định giấy nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2002 là vô hiệu và không phải chịu hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì ông không nhận tiền của bà Th.

Người giám hộ của bà Nguyễn Ánh T2 là ông Cao Huy Đ2 trình bày:

Thời điểm năm 2002 vợ ông là Nguyễn Ánh T2 sức khỏe vẫn bình thường, bà có nói chuyện với ông về việc ký giấy nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th. Việc vợ ông có nhận tiền của bà Th hay không ông không biết. Ông xác định chữ ký, chữ viết trong giấy nhượng quyền sử dụng đất là của bà T2. Nay bà Th khởi kiện đối với hợp đồng chuyển nhượng trên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ông xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án vì hiện tại vợ ông bệnh rất nặng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ủy ban nhân dân huyện Gia L1 do ông Nguyễn Ngọc Thuần là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 18, diện tích 272m^2 tại thôn Dương Đ1, xã Dương X, huyện Gia L1, Hà Nội là đất rau xanh do UBND xã Dương X giao cho ông Nguyễn Quốc Th3 sử dụng từ năm 1960. Theo bản đồ thổ cư, đo vẽ năm 1993, 1994 có thể hiện ký hiệu "M", ghi chú "CDK", không ghi tên người sử dụng đất. Thửa đất trên là đất nông nghiệp hiện chưa được UBND huyện Gia L1 cấp GCNQSDĐ.

Quá trình sử dụng từ năm 1960 đến nay, gia đình ông Th3 cho tặng, chuyển nhượng hay chia thừa kế cho ai UBND xã Dương X không nắm rõ. Hiện thửa đất vẫn do các con ông Th3 quản lý, sử dụng. Trong trường hợp các con của ông Th3 không có tranh chấp và có nguyện vọng được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất trên thì được xem xét cấp GCNQSDĐ theo Quyết định số 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 của UBND thành phố Hà Nội.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 18/6/2019, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 130, 133, 137,146, 640, 705, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; Khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 Luật Đất đai 1993; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004

của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Khoản 1, 4 Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Th.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2002 dưới tiêu đề Giấy nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Quốc T, ông Nguyễn Quốc Ch, bà Nguyễn Thị O, bà Nguyễn Thị H3, bà Nguyễn Thị H4, bà Nguyễn Thị T2, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T1 là bà Nguyễn Thị Ph1, cháu Nguyễn Thu H2, cháu Nguyễn Khánh L2 phải hoàn trả bà Nguyễn Thị Th 200.000.000 đồng. Cụ thể: Ông T, ông Ch, bà O, bà H3, bà H4, bà T2 mỗi người phải hoàn trả bà Th 28.571.428 đồng. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T1 là bà Ph1, cháu H2, cháu L2 phải hoàn trả bà Th 28.571.428 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án, nghĩa vụ chậm trả và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/7/2019, bị đơn bà Nguyễn Thị Ph1 kháng cáo không chấp nhận việc bồi thường cho bà Thêm số tiền trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Ph1 vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và thừa nhận chữ ký của ông T1 trong Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà Ph1 cho rằng bà không được nhận tiền nên không phải có nghĩa vụ trả tiền theo Bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn trình bày: Không yêu cầu giải quyết tài sản trên đất mà chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nếu hợp đồng không được công nhận thì bà yêu cầu tất cả các anh chị em đã ký trong Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải hoàn trả cho bà số tiền 200.000.000 đồng và không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Về tố tụng, đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ph1 trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2002 là vô hiệu và buộc các anh chị em phải trả lại cho bà Thêm số tiền 200.000.000 đồng là có căn cứ. Bà Ph1 kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu chứng cứ mới nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản

1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ph1, giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Trong vụ án, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Quốc T1 là chị Nguyễn Khánh L2 hiện đang sinh sống tại Pastevrova 1627/3, Praha 4, 14200, Cộng hòa Séc. Căn cứ vào khoản 3 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội giải quyết theo trình tự sơ thẩm là đúng quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Quốc T, ông Nguyễn Quốc Ch, ông Cao Huy Đ2 (người giám hộ cho bà Nguyễn Ánh T2) có đơn xin xét xử vắng mặt. Ủy ban nhân dân huyện Gia L1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định của pháp luật.

[2] Xem xét về nội dung, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Về huyết thống: Cụ Nguyễn Quốc Th3 (*chết năm 1991*) và cụ Đặng Thị Y (*chết năm 1972*) sinh được 08 người con gồm: Bà Nguyễn Thị O, ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Ánh T2, bà Nguyễn Thị Th, bà Nguyễn Thị H3, bà Nguyễn Thị H4, ông Nguyễn Quốc Ch, ông Nguyễn Quốc T1 (*chết năm 2013*) có vợ là bà Nguyễn Thị Ph1 và 02 con là chị Nguyễn Thu H2 và chị Nguyễn Khánh L2. Ngoài những người con trên hai cụ không có con riêng, con nuôi nào khác. Hai cụ chết không để lại di chúc.

Các đương sự thống nhất xác định di sản của cụ Th3, cụ Y để lại là 264m^2 đất tại khu Vườn Thánh, thôn Dương Đ1, xã Dương X, huyện Gia L1, Hà Nội. Theo bản đồ năm 1993, 1994 là thửa đất số 130, tờ bản đồ số 18 có diện tích 272m^2, là đất nông nghiệp 5%.

Theo UBND huyện Gia L1 cung cấp thì: Nguồn gốc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 18, diện tích 272m^2 tại thôn Dương Đ1, xã Dương X, huyện Gia L1, Hà Nội là đất rau xanh do UBND xã Dương X giao cho ông Nguyễn Quốc Th3 sử dụng từ năm 1960. Theo bản đồ thổ cư đo vẽ năm 1993, 1994 có thể hiện ký hiệu "M", không thể hiện công trình xây dựng, sổ lập theo thể hiện thửa đất số 130, tờ bản đồ số 18, diện tích 272m^2, loại đất "M", ghi chú "CDK", không ghi tên người sử

dụng đất. Thửa đất trên là đất nông nghiệp hiện chưa được UBND huyện Gia L1 cấp GCNQSDĐ". Như vậy, có cơ sở xác định toàn bộ thửa đất trên là di sản thừa kế của cụ Th3 và cụ Y.

Nguyên đơn và bị đơn cùng xác định ngày 17/11/2002 bà Th và các anh em trong gia đình lập hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất tại thửa đất nêu trên. Theo đó bà Th nhận chuyển nhượng 110m^2/264m^2 đất tại khu Vườn Thánh, thôn Dương Đ1, xã Dương X, huyện Gia L1, Hà Nội với số tiền 200.000.000 đồng. Tuy nhiên các đương sự không thống nhất lời khai về việc có nhận tiền của bà Th hay không? Bà O, bà H3, bà H4 xác nhận các anh em đã nhận của bà Th 200.000.000 đồng; ông Đ2 (*chồng bà T2*) xác định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng là của bà T2; vợ và con ông T1 xác định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng là của ông T1 nhưng ông T1 có nhận tiền của bà Th hay không thì bà và các con không biết. Bị đơn ông T, ông Ch trình bày có việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng việc ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ là hình thức để giữ đất cho các con ông T1 và các anh em trong gia đình không nhận tiền của bà Th. Vậy có việc bà Th thanh toán 200.000.000 đồng cho các anh chị em hay không? Bà Th khai trực tiếp đưa 200.000.000 đồng cho ông T1, có giấy biên nhận tiền nhưng giấy này đã bị bà O xé bỏ. Bà O cũng xác định bà đã xé bỏ giấy biên nhận tiền giữa bà Th và ông T1. Hiện tài liệu về việc giao nhận tiền chỉ còn thể hiện tại Giấy nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2002.

[2.2] Xem xét nội dung Giấy nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2002 thấy:

Phần trên là thỏa thuận chuyển nhượng và giá chuyển nhượng, phần cuối của giấy chuyển nhượng có đoạn: *"Anh chị em chúng tôi đã nhận đủ số tiền trên"*. Tại Biên bản làm việc về việc Giải quyết đơn đề nghị chia tài sản chung ngày 07/7/2011 do UBND xã Dương X lập, ông T có ý kiến: *"Năm 2002, 06 anh em bán lại một phần đất giáp đường cho cô Th"*. Bị đơn ông T, ông Ch trình bày nhưng không có tài liệu để chứng minh việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là để giữ đất cho các con ông T1. Mặt khác, sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà Th đã đóng thuế đối với phần diện tích đất nhận chuyển nhượng. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự cũng xác định việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là tự nguyện, không bị ép buộc. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Ph1 vẫn thừa nhận chữ ký trong Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2002 là chữ ký của ông Nguyễn Quốc T1 (chồng bà Ph1). Tại Bản tự khai ngày 19/11/2012 (BL 81) ông Nguyễn Quốc T1 thừa nhận đã ký vào Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất để nhờ bà Th giữ đất cho hai con. Tại bản tự

khai ngày 17/4/2018 (BL 539) bà Ph1 xác nhận "chữ ký Nguyễn Quốc T1 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/11/2002" là đúng chữ ký, viết của ông T1. Tại Đơn kiến nghị đề ngày 10/12/2014 (BL 155) bà Ph1 trình bày "giấy tờ chuyển nhượng chỉ là giấy viết tay do 8 anh chị em tự viết. Tại Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm bà Ph1 không yêu cầu giám định chữ ký của ông T1, do đó có cơ sở xác định: Ngày 17/11/2002 bà Th và các anh em trong gia đình gồm ông T, ông T1, ông Ch, bà H3, bà H4, bà O, bà T2 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho bà Th 110m^2 đất tại thửa đất tại khu Vườn Thánh, thôn Dương Đ1, xã Dương X, huyện Gia L1, Hà Nội với số tiền 200.000.000 đồng.

[2.3] Xem xét về yêu cầu công nhận Giấy nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2002 có hiệu lực, Hội đồng xét xử thấy:

[2.3.1] Về hình thức: Giấy nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng nhưng không được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 133 BLDS 1995; Điều 31 Luật đất đai 1993.

[2.3.2] Về nội dung: Giấy chuyển nhượng mô tả vị trí đất chuyển nhượng, không xác định vị trí tứ cận của thửa đất, diện tích đất các bên giao dịch chuyển nhượng là đất rau xanh (đất 5%) do UBND xã Dương X giao cho cụ Nguyễn Quốc Th3 sử dụng từ năm 1960, hiện thửa đất chưa được cấp GCNQSDĐ. Như vậy, tài sản các bên giao kết trong hợp đồng chưa đủ các điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 30 Luật đất đai 1993. Do hợp đồng chuyển nhượng vi phạm quy định của pháp luật về cả nội dung và hình thức nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2002 là vô hiệu là có căn cứ đúng pháp luật. Theo quy định tại Điều 146 BLDS 1995 thì hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận... Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: "Buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận… Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường".

Như đã phân tích ở trên, các bên tham gia giao kết hợp đồng đều biết diện tích đất chuyển nhượng là đất nông nghiệp, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa đủ điều kiện để giao kết hợp đồng nên có lỗi ngang nhau 50/50. Do bà Th không có yêu cầu Tòa án giải quyết bồi thường thiệt hại nên Tòa án không xem xét. Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc ông T, ông Ch, bà O, bà H3, bà H4, bà T2, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T1 phải hoàn trả bà Th

200.000.000 đồng và xác định phần diện tích đất bà Th nhận chuyển nhượng là di sản thừa kế của cụ Th3, cụ Y là đúng pháp luật.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ph1 mà cần chấp nhận quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa hôm nay, giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Ph1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1] Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ph1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2019/DS-ST ngày 18/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ph1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm (xác nhận bà Ph1 đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm tại Biên lai số 0013533 ngày 08/7/2019 của Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội).

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- *VKSNDCC tại Hà Nội;*
- *TAND TP Hà Nội;*
- *VKSND TP Hà Nội;*
- *Cục THADS TP Hà Nội;*
- *Các đương sự (theo đ/c);*
- *Lưu HS, PHCTP.*

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

Mai Anh Tài