

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM**

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

Bản án số: 18/2021/DS-PT

Ngày 29 - 10 - 2021

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Nguyễn Thị Mai Hương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Mai Hiền Tiến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam: Bà Vũ Thị Thanh Vân -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 15 tháng 9 năm 2021 và ngày 29 tháng 10 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 7 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 12/2021/QĐXX-PT ngày 03 tháng 8 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2021/QĐ-PT ngày 27 tháng 8 năm 2021 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2021/QĐPT-DS ngày 15 tháng 9 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vũ Đình D, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị Hồng Th, sinh năm 1971; cùng địa chỉ: Tổ 2, phường T, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

2. Bị đơn: Bà Ngô Thị M, sinh năm 1959; địa chỉ: Tổ dân phố M, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

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

- Ủy ban nhân dân phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam; địa chỉ trụ sở: Tổ dân phố M, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam; người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành Đ; Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Liêm C.

- Ông Đỗ Đức Đ1, sinh năm 1958; ông Lương Văn H, sinh năm 1958; bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1958; ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1952; ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1958; ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1962; ông Nguyễn Văn

T2, sinh năm 1964; ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1966; cùng địa chỉ: Tổ dân phố M, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

- Bà Hoàng Thị H1, sinh năm 1955; chị Nguyễn Thị T4, sinh năm 1978; chị Nguyễn Thị T5, sinh năm 1980; anh Nguyễn Hoàng H2, sinh năm 1982; anh Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1984; cùng địa chỉ: Tổ 14, phường T, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

Phiên tòa ông D, bà M và ông H đều có mặt. Bà Th, ông Đ, ông Đ1, bà K, bà H1, chị T4, chị T5, anh H2, anh M, ông K, ông T, ông T1, ông T2, ông T3 đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa thì nội dung vụ án được xác định như sau:

Ngày 01/11/2010, tại gia đình Bà Ngô Thị M; vợ chồng ông D, Bà Th và bà M có thỏa thuận, ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7% với nội dung: Bà M chuyển nhượng cho ông D, bà Th diện tích đất 7% tiêu chuẩn bà M sẽ được đền bù theo dự án quy hoạch của thành phố Phủ Lý dựa trên diện tích đất nông nghiệp của gia đình đang quản lý, canh tác bị thu hồi (Căn cứ Phương án số 72 của UBND thành phố Phủ Lý ngày 19/4/2010). Theo bà M, khi đó gia đình bà đang sử dụng diện tích đất nông nghiệp (Đất 115) là 1.000m² trên sổ quản lý của thôn M, xã L nên diện tích đất 7% được đền bù sẽ là 70m². Do đó, các bên đã thỏa thuận, thống nhất chuyển nhượng cho nhau diện tích đất 7% ghi trong hợp đồng là 70m². Sau khi ký hợp đồng, ông D, bà Th đã giao cho bà M toàn bộ số tiền mua đất là 224.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng đất 7% các bên ký trên mẫu đã in sẵn, được Trưởng thôn M và Chủ tịch UBND xã L, thành phố P ký và đóng dấu xác nhận. Tuy nhiên, nhiều năm sau đó bà M không thực hiện việc bàn giao diện tích đất 7% đã chuyển nhượng như nội dung hợp đồng nên ông D, bà Th không đồng ý việc mua bán đất nữa và đã đến đòi lại số tiền mua đất nhưng bà M không trả. Đến đầu năm 2017, khi ông D, bà Th tiếp tục đòi tiền mua đất và được bà M trả lại số tiền 32.000.000 đồng; Từ đó đến nay, bà M không trả số tiền mua đất còn lại là 192.000.000 đồng.

Quan điểm của nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên ký kết ngày 01 tháng 11 tháng 2010 và buộc bà Ngô Thị M phải trả hết số tiền chuyển nhượng đất đã nhận của ông D, bà Th còn lại là 192.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại theo thỏa thuận trong hợp đồng và trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của bị đơn bà Ngô Thị M xác nhận chữ ký của bà M trong bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông D đã cung cấp cho Tòa án là đúng và bà xác định thực tế tiêu chuẩn đất 7% của bà chỉ có 11m², phần còn lại là do vợ chồng bà đi mua gom tiêu chuẩn đất của các cá nhân, hộ gia đình khác trong thôn M theo yêu cầu của ông D nhưng chỉ ghi tên bà trong hợp đồng là đại diện bên chuyển nhượng, cụ thể: Bà mua lại của hộ ông Lữ Công T6 9m²;

chồng bà ông Lương Văn H mua lại của ông Nguyễn Văn S (Hộ bà T7) 8m² và của hộ ông H3, bà T8 42m². Khi mua gom tiêu chuẩn đất 7% của các hộ, vợ chồng bà không nói cho các gia đình bán đất biết là mua hộ. Đồng thời, bà thừa nhận đã nhận đủ số tiền 224.000.000 đồng bán đất cho vợ chồng ông D; sau đó bà mang thanh toán trả hết đầy đủ cho bà K (Hộ ông T6), ông S (Hộ bà T7) và hộ ông H3 phần tiêu chuẩn đất đã mua gom. Đến đầu năm 2017, ông D có đòi lại tiền mua đất nên bà đã trả lại cho ông D 32.000.000 đồng tương đương 11m² phần tiêu chuẩn đất 7% của bà trong hợp đồng. Lý do chưa thực hiện việc giao đất theo hợp đồng là do địa phương vẫn đang chờ quyết định giải quyết của UBND tỉnh Hà Nam nên khi nào có đất thì sẽ giao cho vợ chồng ông D. Bà M cũng xác nhận về việc trong hợp đồng lập ngày 01/11/2010 có ghi “*Tại gia đình bà Ngô Thị M, chúng tôi gồm có Lữ Công T6, bà T7, Nguyễn Văn H3*” là ghi sẵn từ trước, còn thực tế các bên ký kết hợp đồng và giao nhận tiền chuyển nhượng đất cho nhau chỉ có bà và ông D là người thực hiện. Nay, vợ chồng ông D khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng và đòi lại tiền mua đất năm 2010 thì bà không nhất trí, với lý do: Vợ chồng ông D đã chấp nhận mua đất dự án trên giấy tờ để được hưởng lãi cao thì phải tự chịu rủi ro khi dự án không thực hiện được và ông D ký hợp đồng mua bán đất 7% là mua bán trực tiếp đất dự án với hộ gia đình ông T6, bà T7, ông H3 nên yêu cầu Tòa án đưa các hộ gia đình này vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có nghĩa vụ liên quan để xác định nghĩa vụ, trách nhiệm của họ đối với vợ chồng ông D theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7% mà các bên đã ký kết.

Quan điểm của ông Lương Văn H: Bản thân ông là chồng bà Ngô Thị M; thời điểm năm 2010, ông là Trưởng thôn M, xã L (Nay là Tổ dân phố M, phường L, thành phố P). Tháng 11/2010, ông Vũ Đình D có nhờ bà M đi mua gom hộ tiêu chuẩn đất dịch vụ 7% của các hộ dân trong thôn nên bà M đã mua lại của bà Nguyễn Thị K (Vợ ông Lữ Công T6) 9m², ông đã mua lại của ông Nguyễn Văn S (Con bà T7) 8m² và của vợ chồng ông H3, bà T8 42m², còn lại là tiêu chuẩn đất của bà M có 11m². Tổng diện tích đất dịch vụ 7% ông D mua gom của bốn hộ gia đình khi đó là 70m² và ông D có nhờ bà M đứng tên đại diện bên bán đất khi lập hợp đồng. Ông D cũng đã trả đủ số tiền mua đất cho các hộ là 224.000.000 đồng và bà M là người đại diện nhận thay số tiền này. Sau đó, do Nhà nước thay đổi chính sách không trả đất dự án 7% mà trả bằng thóc quy đổi thành tiền, nên bà M không có đất để giao cho ông D như đã thỏa thuận. Gia đình ông và các gia đình có đất bán cho ông D sau đó đã thảo luận với ông D về việc nhận thóc thay thế đất 7% theo Nhà nước quy định nhưng ông D không nhất trí lấy thóc. Do đó, các hộ vẫn chưa nhận tiền hỗ trợ, bồi thường của dự án và đang có kiến nghị Nhà nước xem xét trả bằng đất như phương án ban đầu. Ông xác định trong số tiền chuyển nhượng đất 7% đã nhận, bà M chỉ hưởng thực tế có 32.000.000 đồng tương đương giá trị 11m² đất theo tiêu chuẩn của bà M, số còn lại bà M đã trả cho các hộ gia đình khác mà vợ chồng ông đã đi mua gom đất của họ cho ông D nên ông D không có căn cứ đòi lại bà M số tiền bán đất còn lại. Ông cho rằng các hộ khi chuyển nhượng đất đã có phương án bồi thường, thông báo vị trí, bố trí quỹ đất 7% có xác nhận của UBND xã L nên

các hộ không lừa dối ông D. Do dự án vẫn đang chờ quyết định giải quyết của UBND tỉnh nên khi nào có đất thì các hộ sẽ giao đất cho vợ chồng ông D như đã thỏa thuận.

Đại diện hợp pháp của UBND phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam (Ông Nguyễn Thành Đ) và Ông Đỗ Đức Đ1 (Nguyên Chủ tịch UBND xã L) cùng xác định: Việc nguyên đơn và bị đơn ký Hợp đồng chuyển nhượng đất dịch vụ 7% là có thực. Khi đó ông Lương Văn H là Trưởng thôn M có ký xác nhận và được Chủ tịch xã L (Ông Đỗ Đức Đ1) xác nhận chữ ký của Trưởng thôn, không xác nhận nội dung mua bán trong hợp đồng. Nay, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của bà Nguyễn Thị K: Ngày 31/10/2010, bà có chuyển nhượng 9m² đất 7% cho bà Ngô Thị M theo giá thỏa thuận 3.200.000 đồng/m² với số tiền chuyển nhượng là 28.800.000 đồng. Khi đó, hai bên có làm giấy tờ, hợp đồng mua bán đất và đã giao nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất cho nhau. Bà xác nhận việc ký hợp đồng, giao nhận tiền mua bán đất chỉ có hai người thực hiện với nhau, không có cá nhân, cơ quan, tổ chức nào làm chứng, xác nhận; tiêu chuẩn đất đã chuyển nhượng cho bà M là của riêng cá nhân bà, không liên quan gì đến ông Lữ Công T6 (chồng bà). Kể từ khi ký hợp đồng mua bán đất cho đến nay, bà vẫn chưa giao được đất cho bà M, với lý do UBND tỉnh Hà Nam và UBND thành phố Phủ Lý có sự thay đổi về chính sách, không trả đất 7% nên bà chưa có đất để giao cho bà M như đã thỏa thuận. Bà xác định sẽ có trách nhiệm với bà M trong việc mua bán đất 7% trước đây nếu hợp đồng không thực hiện được và bà không biết vợ chồng ông D là ai, không thực hiện việc mua bán, chuyển nhượng đất với gia đình ông D nên bà không có liên quan gì đến việc giải quyết tranh chấp hợp đồng giữa gia đình ông D và bà M. Bản thân ông Lữ Công T6 mất năm 2007, trước khi mất là bộ đội nghỉ hưu, nên không được chia đất Nông nghiệp mà chỉ là do địa phương ghi theo tên đại diện hộ gia đình được hỗ trợ, đền bù.

Bà Hoàng Thị H1, chị Nguyễn Thị T4, chị Nguyễn Thị T5, anh Nguyễn Hoàng H2 và anh Nguyễn Ngọc M đều xác định: Ông Nguyễn Văn S (đã chết năm 2016) là chồng của bà H1 và là bố đẻ của chị T4, chị T5, anh H2 và anh M. Ông S là con đẻ cụ T7 (đã chết từ trước đó). Khi được Tòa án thông báo về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung liên quan đến phần đất 7%, ông S (đại diện hộ cụ T7) đã chuyển nhượng trước đây, bà và các anh chị đều xác định không biết về việc cụ T7 có tiêu chuẩn đất 7% cũng như việc ông S đã đem tiêu chuẩn đất này chuyển nhượng cho gia đình bà M. Đối với tranh chấp trong vụ án, bà và các anh chị cùng xác định không biết vợ chồng ông D là ai, không có ai thực hiện giao dịch dân sự nào với vợ chồng ông D. Do đó, đều không có quan điểm về việc giải quyết tranh chấp và đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của các ông Nguyễn Văn K, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn T1, Nguyễn Văn T2 và Nguyễn Văn T3 đều xác định: Các ông là con đẻ của cụ

Nguyễn Văn H3 (đã mất năm 2008) và cụ Hà Thị T8 (đã mất năm 2012). Khi được nhận Thông báo về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến phần đất 7% của cụ H3, cụ T8 đã chuyển nhượng trước đây, các ông đều khẳng định không ai biết về việc hai cụ có tiêu chuẩn đất 7% và đã đem chuyển nhượng phần đất này cho gia đình bà M. Đối với tranh chấp trong vụ án, các ông đều xác định không biết vợ chồng ông D là ai, nên đều khẳng định không liên quan đến tranh chấp hợp đồng giữa các bên và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam đã Quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 92, 144, 146, 147, 227, 228, 271, 273, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 119, 123, 131, 147, 150, 154, 157, 423, 427, 429, 401, 407, 688 của Bộ luật Dân sự; các Điều 26, 29, 86, 106, 127 của Luật Đất đai năm 2003; Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đình D và bà Nguyễn Thị Hồng Th.

Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/11/2010 giữa bà Ngô Thị M với ông Vũ Đình D, bà Nguyễn Thị Hồng Th vô hiệu.

Buộc bà Ngô Thị M phải thanh toán trả lại cho ông Vũ Đình D và bà Nguyễn Thị Hồng Th số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận còn lại là 192.000.000 đồng (*Một trăm chín mươi hai triệu đồng*).

Bác các yêu cầu khác của các đương sự và tuyên nghĩa vụ thi hành án, cũng như xử lý án phí; tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

Ngày 07 tháng 6 năm 2021, Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam nhận đơn kháng cáo của bị đơn (Bà Ngô Thị M) kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Buộc gia đình ông Lữ Công T6, ông Nguyễn Văn H3, ông Nguyễn Văn S trả tiền cho ông Vũ Đình D và bà Nguyễn Thị Hồng Th.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Ngô Thị M giữ nguyên nội dung kháng cáo và không cung cấp tài liệu chứng cứ mới. Các nguyên đơn không nhất trí nội dung kháng cáo của người kháng cáo.

Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa xác định: Quá trình thụ lý, giải quyết xét xử Thẩm phán; Hội đồng xét xử; Thư ký Tòa án và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Hướng giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam; miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Ngô Thị M.

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, nghe Kiểm sát viên phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam thụ lý giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm là đúng thẩm quyền. Tại phiên tòa phúc thẩm những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt lần thứ ba. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 01/11/2010, vợ chồng ông Vũ Đình D, bà Nguyễn Thị Hồng Th và bà Ngô Thị M cùng thỏa thuận, ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7% với nội dung: Bà M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D, bà Th diện tích 70m² đất 7% mà bà M được đền bù theo dự án quy hoạch của thành phố Phủ Lý dựa trên diện tích đất nông nghiệp 115 theo tiêu chuẩn của bà M được chia (Theo Phương án số 72 của UBND thành phố Phủ Lý ngày 19/4/2010) với giá 224.000.000 đồng. Hợp đồng được ký theo mẫu in sẵn, có chữ ký của bà M, ông D và được xác nhận của Trưởng thôn (Ông Lương Văn H), cùng UBND xã L, thành phố P, tỉnh Hà Nam; trong đó, ông H ghi rõ “*Diện tích đất nông nghiệp của ba hộ Lữ Công T6, bà T7, ông Nguyễn Văn H3 đất 7% = 70m² (Bảy mươi mét vuông) thu hồi năm 2004 ở dự án N nay để lại cho bà M theo sổ của thôn quản lý là có thực*”. Tuy nhiên, nhiều năm sau đó bà M không thực hiện việc bàn giao diện tích đất 7% đã chuyển nhượng như nội dung hợp đồng nên ông D, bà Th không đồng ý việc mua bán đất và đến đòi lại số tiền mua đất nhưng bà M không trả. Đến đầu năm 2017, bà M trả lại số tiền 32.000.000 đồng cho gia đình ông D, số tiền 192.000.000 đồng còn lại đến nay bà M không trả.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 15 tháng 9 năm 2021, nguyên đơn (Ông Vũ Đình D) và bị đơn (Bà Ngô Thị M) thống nhất thỏa thuận bị đơn trả nguyên đơn số tiền 120.000.000 đồng trước ngày 30 tháng 9 năm 2021. Tại phiên tòa hôm nay (29/10/2021) bị đơn xác định vẫn chưa trả cho nguyên đơn số tiền 120.000.000 đồng và có quan điểm chỉ trả cho nguyên đơn 50% số tiền mà Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định. Phía nguyên đơn không nhất trí ý kiến của bị đơn và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật; đồng thời, đề nghị bị đơn trả đủ số tiền 192.000.000 đồng chứ không nhất trí như thỏa thuận ngày 15 tháng 9 năm 2021.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Buộc gia đình ông Lữ Công T6, ông Nguyễn Văn H3, ông Nguyễn Văn S trả tiền cho ông Vũ Đình D và bà Nguyễn Thị Hồng Th, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Thứ nhất, đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là diện tích 7% đất được dự kiến đền bù dựa trên Phương án 72/PA-UBND ngày 19/4/2010 của UBND thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại các Điều 26; 29; 86 Luật Đất đai năm 2003. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất, bà Ngô Thị M chưa có diện tích đất, cũng như chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, nhưng đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm điểm a khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003. Khi Phương án 72/PA-UBND của UBND thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam không được cấp có thẩm quyền phê duyệt, không có đất 7% hỗ trợ thì các bên không thể thực hiện được hợp đồng đã ký kết dẫn đến phát sinh tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các Điều 116; 117; 123; 131; 401; 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015, để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị M với ông Vũ Đình D và bà Nguyễn Thị Hồng Th vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật là hoàn toàn chính xác.

[3.2] Thứ hai, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7% giữa bà Ngô Thị M với ông Vũ Đình D và bà Nguyễn Thị Hồng Th ngày 01/11/2010 không có sự tham gia trực tiếp (Chữ ký của các hộ ông T6, ông H3 và bà T7) hay văn bản ủy quyền của các hộ ông T6, ông H3 và bà T7. Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đều xác định bà M có tiêu chuẩn đất 7% và được hỗ trợ, đền bù trên danh sách với diện tích 11m²; số còn lại do bà Ngô Thị M và ông Lương Văn H (Chồng bà M) đi gom của các hộ khác trong thôn (Gồm hộ ông T6 9m², hộ ông S, bà T7 8m², hộ ông H3 42m²), khi mua của các hộ ông T6, ông S, bà T7, ông H và bà M không nói rõ là mua đất cho ai; văn bản giấy tờ mua bán giữa bà M, ông H với các hộ gia đình bán đất không thể hiện có liên quan đến vợ chồng ông D và bà Th. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã làm việc với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Người được thừa kế quyền và nghĩa vụ về tài sản của người đã chết) đều không biết giao dịch mua bán đất với gia đình ông D. Hơn nữa, số tiền 224.000.000 đồng ông Vũ Đình D là người đưa trực tiếp cho bà Ngô Thị M chứ không đưa cho các hộ ông T6, ông H3 và ông S. Vì vậy, không có căn cứ để buộc gia đình ông Lữ Công T6, ông Nguyễn Văn H3 và ông Nguyễn Văn S trả vợ chồng ông D, bà Th số tiền 192.000.000 đồng như quan điểm của bà Ngô Thị M.

Từ những phân tích trên không có căn cứ chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Ngô Thị M.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do người kháng cáo (Bà Ngô Thị M) là người cao tuổi (trên 60 tuổi) và có đơn đề nghị miễn nộp án phí phúc thẩm, nên Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị M; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 92, 144, 146, 147, 227, 228, 271, 273, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116, 117, 119, 123, 131, 147, 150, 154, 157, 423, 427, 429, 401, 407, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 29, 86, 106, 127 của Luật Đất đai năm 2003; Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đình D và bà Nguyễn Thị Hồng Th:

- Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/11/2010 giữa bà Ngô Thị M với ông Vũ Đình D, bà Nguyễn Thị Hồng Th vô hiệu.

- Buộc bà Ngô Thị M phải thanh toán trả lại cho ông Vũ Đình D và bà Nguyễn Thị Hồng Th số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận còn lại là 192.000.000 đồng (Một trăm chín mươi hai triệu đồng).

2. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

3. Án phí: Bà Ngô Thị M được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm; ông Vũ Đình D và bà Nguyễn Thị Hồng Th được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 5.600.000 đồng (Năm triệu sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai số AA/2015/0002216 ngày 13/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Trả lại bà Ngô Thị M số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004804 ngày 07/6/2021, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

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

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Trường hợp bản án 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 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hà Nam;
- Phòng KTNV&THA Tòa án tỉnh Hà Nam;
- TAND thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam;
- VKSND thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam;
- Chi cục THADS thành phố Phủ Lý;
- Các đương sự;
- Lưu HS; TDS; Bộ phận HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Đức Thủy