

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 393/2020/DS-PT

Ngày : 28/9/2020

V/v: *Tranh chấp Hợp đồng  
chuyển nhượng QSDĐ*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa :* Bà Hoàng Thị Thu Lan

*Các Thẩm phán :* Ông Nguyễn Quốc Thái

Bà Ngô Thị Thu Thiện

**- Thư ký phiên tòa :**

Bà Đinh Thị Thu Hương – Thư ký Tòa  
án nhân dân thành phố Hà Nội

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội :**

Bà Bùi Thị Hạnh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Ngày 28 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 109/2020/TLPT - DS ngày 14 tháng 2 năm 2020 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2019/DSST ngày 28/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện G.L, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án dân sự ra xét xử phúc thẩm số 209/2020/QĐXX-PT ngày 21/5/2020; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 605/2020/TB -DS ngày 25/8/2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 503/2020/QĐHPT-PT ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Cụ N.T.C, sinh năm 1918, chết ngày 01-6-2016 Địa chỉ: Phố Keo, xã K.S, huyện G.L, thành phố Hà Nội.

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ C:*

1. Bà N.T.L, sinh năm 1945

Địa chỉ: Phố Keo, xã K.S, huyện G.L, thành phố Hà Nội

2. Bà N.T.D, sinh năm 1948

Địa chỉ: Số nhà 15 ngách 803/14, ngõ 803 đường N.V.L, tổ 1 phường S.Đ, quận L.B, thành phố Hà Nội

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn Thị T – Công ty Luật TNHH Hưng Hà; Địa chỉ: Căn hộ số 518 Nhà K4 - Đô thị V.H, phường G.B, quận L.B, thành phố Hà Nội.

***Bị đơn:*** Ông N.V.H(tức B.V.K), sinh năm 1969

Địa chỉ: Thôn L.Q, xã K.S, huyện G.L, thành phố Hà Nội.

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

1. Bà Đ.T.M, sinh năm 1937

Địa chỉ: Thôn G.T, xã K.S, huyện G.L, thành phố Hà Nội.

2. Bà Đ.T.V, sinh năm 1976

Địa chỉ: Thôn G.T; xã K.S, huyện G.L, Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà V:* Bà D.T.T, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số 202, tổ 27, phường Đ.G, quận L.B, thành phố Hà Nội.

3. Bà B.T.K, sinh năm 1939

Địa chỉ: Thôn G.T, xã K.S, huyện G.L, thành phố Hà Nội.

4. Ông P.V.B, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Thôn G.T, xã K.S; huyện G.L, thành phố Hà Nội.

5. Bà T.T.T, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Thôn L.Q, xã K.S, huyện G.L, thành phố Hà Nội.

***Người kháng cáo :*** Bà Đ.T.V – Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện ngày 20/11/2014 và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là cụ N.T.C (do bà N.T.L đại diện) trình bày :***

Cụ N.T.C (tức N.T.D) có chồng là N.M.U (hy sinh năm 1948) và 02 con gái là N.T.L và N.T.D. Năm 1960 cụ C được HTX nông nghiệp xã K.S giao cho sử dụng đối với 05 thửa đất nông nghiệp với tổng diện tích đất là 437m<sup>2</sup>. Ngày 30/6/1998 UBND huyện G.L đã cấp giấy CNQSD đất số M 760110 đứng tên hộ gia đình cụ N.T.D, thời hạn sử dụng đến ngày 31/12/2015, thời điểm đó gia đình cụ C có hai nhân khẩu là cụ N.T.C và bà N.T.L nhưng bà L đã thoát ly đi làm công nhân. Ngày 13/9/2012 phòng Tài nguyên và Môi trường huyện G.L đính chính tên chủ sử dụng đất thành hộ gia đình cụ N.T.C.

Từ năm 1980 đến năm 1990, cụ C cho bà L thuê 01 thửa đất nông nghiệp diện tích 171m<sup>2</sup> (có vị trí ở sau nhà văn hoá Cù Keo). Hàng năm, bà L trả sản lượng cho gia đình cụ C bằng tiền hoặc bằng thóc. Sau đó, do bà L không thuê đất nữa nên cụ C đã cho ông N.V.H(tức B.V.K) thuê đất, ông H cũng trả tiền hoa màu hàng năm cho cụ C.

Ngày 27/01/2001, cụ C và ông H đã thỏa thuận với nhau: Ông H trả cho cụ C một lần tiền hoa màu số tiền là 3.000.000 đồng (ba triệu) để cụ C lo công việc của gia đình, cụ C đã điểm chỉ vào giấy do ông H viết, nhưng vì không biết chữ nên cụ C không biết nội dung giấy ông H viết thế nào, ông H chỉ viết một bản và ông H đã giữ tờ giấy đó. Năm 2006 cụ C được phòng Lao động Thương

binh và Xã hội huyện G.L đưa vào Trung tâm điều dưỡng người có công thành phố Hà Nội, đến năm 2012 cụ C trở về nhà và sống cùng với con gái là N.T.L.

Do có nhu cầu lấy lại đất nên cụ C đã gặp ông H để đặt vấn đề thì mới biết ông H không còn canh tác trên đất của cụ C nữa mà do bà Đ.T.M (tức N) đang sử dụng thửa đất của cụ C. Bà M cho biết: Ông H nói là cụ C đã bán thửa đất đó cho ông H rồi, việc mua bán đã có Đơn xin nhượng quyền sử dụng đất của cụ C và năm 2011 vợ chồng ông H đã bán lại đất cho bà M. Khi nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông H thì vợ chồng ông H đã xây một nhà cấp 4, lợp mái proximãng, diện tích khoảng hơn 30m<sup>2</sup>, xây tường bao và trồng cây trên đất. Việc mua bán giữa vợ chồng ông H với Bà M chỉ có Giấy chuyển nhượng lại đất 5%, không có xác nhận của cơ quan hay tổ chức nào.

Ngày 09/3/2014 bà Mạnh đã chuyển nhượng lại toàn bộ nhà đất trên cho bà Đ.T.V, việc mua bán giữa hai bên cũng chỉ có Giấy chuyển nhượng đất 5%, không có xác nhận của cơ quan hay tổ chức nào.

Cụ N.T.C (do bà N.T.L đại diện) có đơn khởi kiện ngày 20/11/2014 yêu cầu Tòa án tuyên bố Đơn xin nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2001 đã xác lập giữa cụ C và ông H vô hiệu.

Quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, ngày 01/6/2016 cụ C chết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ C là bà N.T.L và bà N.T.D. Bà L đề nghị Tòa án tuyên bố Đơn xin nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2001 xác lập giữa cụ C và ông H vô hiệu và không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu nói trên, bà Từ chối nhận các văn bản tố tụng của Tòa án và từ chối tham gia tố tụng nên không có lời khai

***Bị đơn là ông N.V.H(tức B.V.K) trình bày:***

Năm 2001 ông đã mua của cụ N.T.C diện tích 168m<sup>2</sup> đất nông nghiệp, việc mua bán được thể hiện tại Đơn xin nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2001, cụ C đã điền chỉ vào giấy và có chữ ký của người làm chứng là của ông Nguyễn Văn Tê. Năm 2005 ông đổ đất, xây nhà cấp 4, lợp mái xi măng, xây tường bao và trồng cây trên đất, gia đình ông đã sinh sống tại thửa đất mua của cụ C đến năm 2011 thì ông đã bán toàn bộ nhà đất cho bà Đ.T.M (tức N) với giá 500 triệu đồng. Việc mua bán được thể hiện tại Giấy chuyển nhượng lại đất 5% ngày 30/4/2011, có chữ ký của hai bên và người làm chứng, không có xác nhận của cơ quan hay tổ chức nào. Vì vậy, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

***Những người có quyền và nghĩa vụ liên quan:***

- Bà T.T.T (vợ ông H) trình bày: Bà nhất trí với trình bày của ông H, bà Từ chối tham gia tố tụng với lý do bà không biết gì về việc mua bán đất giữa cụ C và ông H.

- Bà Đ.T.M (tức N) trình bày: Năm 2011 bà đã mua nhà đất của ông H như ông H đã trình bày, nhưng bà không ở nhà đất đó. Năm 2014 bà bán lại cho

chị Đ.T.V với giá 250 triệu đồng, việc mua bán được thể hiện tại Giấy chuyển nhượng lại đất 5% ngày 09/3/2014, có chữ ký của hai bên và người làm chứng, không có xác nhận của cơ quan hay tổ chức nào. Vì vậy, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bà Đ.T.V trình bày: Năm 2014 bà mua lại nhà đất trên của Bà M như Bà M đã trình bày. Năm 2015 bà đã tôn tạo nhà, nâng cấp lại sân phơi và xây lại nhà vệ sinh. Hiện tại bà cùng hai con là P.H.Asinh năm 2009 và P.H.Đsinh năm 2014 sinh sống ở nhà đất này, chồng bà là P.V.B không ở cùng với bà, thỉnh thoảng về ở mấy ngày sau đó lại đi ngay. Tiền mua nhà đất của Bà M là do mẹ bà là B.T.K cho, chồng bà không đóng góp tiền cũng như công sức gì vào việc mua nhà đất này. Vì vậy, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bà B.T.K trình bày: Bà là người giao dịch và trả tiền mua nhà đất của Bà M cho con gái là Đ.T.V. Bà đã cho con tiền để mua nhà đất nên không có yêu cầu gì về số tiền này.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2019/DSST ngày 28/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện G.L, thành phố Hà Nội đã quyết định:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ N.T.C (do bà N.T.L và bà N.T.D kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) đối với ông N.V.H(tức B.V.K).

2. Xác định Đơn xin nhượng quyền sử dụng đất ngày 27-01-2001 giữa cụ N.T.C với ông N.V.H là vô hiệu.

3. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các đương sự về việc hoàn trả và phân chia thửa đất tranh chấp như sau:

- Tạo ngõ đi chung có diện tích 22.8m<sup>2</sup> để đi vào phần đất bà V được chia.

- Chia cho cụ N.T.C (do bà N.T.L và bà N.T.D kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) được quyền sử dụng 70m<sup>2</sup> đất trồng giáp đường làng (trong đó có 11.4m<sup>2</sup> đất sử dụng làm ngõ đi chung và 58.6m<sup>2</sup> đất sử dụng riêng).

- Chia cho bà Đ.T.V được quyền sử dụng 90.9m<sup>2</sup> đất, trên có nhà cấp 4 và công trình phụ (trong đó có 11.4m<sup>2</sup> đất sử dụng làm ngõ đi chung với cụ C; 5.9m<sup>2</sup> đất sử dụng làm ngõ đi riêng và 73.6m<sup>2</sup> đất sử dụng riêng).

- Các bên được quyền sở hữu các công trình kiến trúc trên phần đất được chia và không phải thanh toán tiền chênh lệch giá trị cho nhau.

*Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.*

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/10/2019 bà Đ.T.V (người có quyền và nghĩa vụ liên quan) đã kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị HĐXX tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (Hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/01/2001 giữa cụ C và ông H, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/4/2011 giữa vợ chồng ông H và Bà M và Hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/3/2014 giữa Bà M và bà V) vô hiệu, đồng thời giải quyết hậu quả của các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Có đủ căn cứ xác định cụ C đã bán đất cho ông H theo Đơn xin nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2001.

Diện tích đất cụ C bán cho ông H đã được UBND huyện G.L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 760110 ngày 30/6/1998 nhưng đến năm 2016 khi thực hiện dồn điền đổi thửa thì UBND huyện G.L đã thu hồi Giấy chứng nhận cấp năm 1998 và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 159324 ngày 30/12/2016 đứng tên bà N.T.L (con cụ C) và ông N.M.U (chồng cụ C đã chết) nhưng trong Giấy chứng nhận không có diện tích đất tranh chấp nói trên.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ diện tích đất có tranh chấp thuộc thửa đất nào trên bản đồ địa chính và thuộc thửa đất nào trong Giấy chứng nhận năm 1998 cấp cho cụ C, chưa làm rõ tại sao khi cấp đổi Giấy chứng nhận năm 2016 thì gia đình cụ C không được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất tranh chấp là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

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

1. Cụ C có chồng là N.M.U (hy sinh năm 1948) và 02 con gái là N.T.L và N.T.D. Năm 2006 cụ C vào Trung tâm điều dưỡng người có công, Hà Nội đến năm 2012 thì về sống tại địa phương.

Hộ gia đình cụ N.T.C (D) được UBND huyện G.L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 760110 ngày 30/6/1998 đối với 04 thửa đất nông

nghiệp (không có sổ thửa đất) có tổng diện tích đất là 437m<sup>2</sup> tại địa chỉ: thôn G.T, xã K.S, huyện G.L, Hà Nội, thời hạn sử dụng đến ngày 31/12/2015.

Năm 2016 thực hiện công tác dồn điền đổi thửa, UBND huyện G.L đã thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 760110 ngày 30/6/1998 của cụ C và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 159324 ngày 30/12/2016 đứng tên bà N.T.L và ông N.M.U (đã chết) đối với 04 thửa đất nông nghiệp mới có tổng diện tích đất là 708,2m<sup>2</sup> tại địa chỉ: thôn Cừ Keo, xã K.S, huyện G.L, Hà Nội. Thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2063.

Tại Công văn số 201/UBND –ĐCXĐ ngày 07/7/2020 của Ủy ban nhân dân xã K.S có nội dung: *04 thửa đất nông nghiệp (tổng diện tích là 437m<sup>2</sup>) ghi trong Giấy CNQSDĐ số M 760110 ngày 30/6/1998 cấp cho hộ gia đình cụ N.T.C là tiêu chuẩn của cụ C. Sau khi UBND huyện thu hồi Giấy CNQSDĐ số M 760110 nhưng diện tích đất % không được cấp đổi trên Giấy CNQSDĐ số CH 159324 nên diện tích đất % còn thuộc quyền quản lý sử dụng của hộ bà Cải...*

Tại Công văn số 2708/UBND –TNMT ngày 15/9/2020 của Ủy ban nhân dân huyện G.L có nội dung: *04 thửa đất nông nghiệp trên Giấy CNQSDĐ số CH 159324 đứng tên bà N.T.L và ông N.M.U (đã chết) được UBND huyện cấp Giấy CNQSDĐ sau dồn điền đổi thửa trên cơ sở gồm 02 khẩu là bà N.T.C và ông N.M.U (liệt sỹ).*

Căn cứ Biên bản thẩm định, định giá do Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện ngày 04 và 05/4/2019 thể hiện thửa đất tranh chấp có diện tích là 160,8m<sup>2</sup> đất và nằm ở sau nhà văn hoá Cừ Keo, xã K.S, huyện G.L, Hà Nội.

Vì vậy, có đủ căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp giữa các đương sự là đất % (không có sổ thửa đất) tại thôn G.T, xã K.S, huyện G.L, Hà Nội, diện tích đất này là một trong bốn thửa đất nông nghiệp ghi trong Giấy CNQSDĐ số M 760110 ngày 30/6/1998 đã cấp cho cụ C.

## 2. Xét yêu cầu khởi kiện của cụ N.T.C và kháng cáo của bà Đ.T.V:

Theo Đơn khởi kiện ngày 20/11/2014, cụ C đề nghị Tòa án tuyên bố Đơn xin nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2001 xác lập giữa cụ C và ông H vô hiệu. Quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, ngày 01/6/2016 cụ C chết, bà N.T.L và bà N.T.D là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ C. Bà D từ chối nhận các văn bản tố tụng của Tòa án và từ chối tham gia tố tụng nên không có lời khai. Bà L đề nghị Tòa án tuyên bố Đơn xin nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2001 xác lập giữa cụ C và ông H vô hiệu và không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu nói trên. Bị đơn là ông H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà N.T.L (người đại diện theo ủy quyền của cụ C theo Đơn khởi kiện, đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ C) khai: Năm 2001 cụ C cho ông H thuê đất và ông H đã trả cho cụ C một lần tiền hoa màu là 3.000.000đồng (ba triệu), nhưng không có tài liệu chứng minh.

Ông N.V.Hkhai: Năm 2001 ông đã mua của cụ N.T.C diện tích 168m<sup>2</sup> đất nông nghiệp với số tiền là 3.000.000đồng (ba triệu), việc mua bán được thể hiện tại Đơn xin nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2001, cụ C đã điền chỉ vào giấy và có chữ ký của người làm chứng là của ông Nguyễn Văn Tê.

- Tại Đơn xin nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2001 có nội dung: *“Tên tôi là: Bá Thị Cải 85T. Hộ khẩu thường trú: Phố Keo - xã K.S – huyện G.L – TP Hà Nội. Với số tiền là 3.0000 Ba triệu đồng chẵn. Hiện nay, tôi có đang sử dụng 6 thước đất. Do tuổi già tôi không làm được. Nên tôi làm đơn này nhượng quyền sử dụng 6 thước đất đấy cho anh: Nguyễn Văn Khanh hiện đang cư trú tại Xóm Cừ thôn G.T - xã K.S – huyện G.L – TP Hà Nội. Vậy tôi làm đơn này để làm căn cứ. Nếu sai tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm.”*

Cuối đơn cụ C điền chỉ, ông H ký tên và có xác nhận của người làm chứng là ông Nguyễn Văn Tê.

- Tại Đơn khởi kiện của cụ C ngày 20/11/2014 có nội dung: *“ Ngày 27/01/2001 tôi và ông H đã thống nhất với nhau là: Ông H trả cho tôi 1 lần 3.000.000đồng tiền hoa màu để tôi lo công việc của gia đình, ông H đã viết giấy và tôi đã điền chỉ, nhưng vì không biết chữ nên tôi cũng không biết là ông H đã viết giấy với nội dung thực sự là như thế nào. (Ông H chỉ viết 1 bản và ông Hạnh người giữ giấy tờ. ..”* Cụ C đề nghị Tòa án tuyên bố Đơn xin nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2001 xác lập giữa cụ C và ông H vô hiệu.

Cuối đơn cụ C điền chỉ ở mục Người khởi kiện.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 07/7/2020, ông N.V.Tkhai: Ông T xác nhận đã làm chứng việc cụ C bán đất cho ông N.V.H(tức B.V.K), sau khi nhận tiền bán đất do ông H trả thì cụ C đã nộp cho ông tiền quỹ người cao tuổi của xã K.S. Sau khi được Tòa án NNTP Hà nội cho xem *“Đơn xin nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2001”* Ông T xác nhận đúng chữ viết, chữ ký của Ông T tại mục Người làm chứng.

Từ những chứng cứ, tài liệu nêu trên, có đủ căn cứ xác định cụ N.T.C đã chuyển nhượng diện tích đất % (không có số thửa đất) tại thôn G.T, xã K.S, huyện G.L, Hà Nội cho ông N.V.H(tức B.V.K) theo Đơn xin nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2001.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của cụ C, năm 2005 ông H đã xây dựng nhà và công trình trên đất để ở, đến ngày 30/4/ 2011 vợ chồng ông H, bà Tđã

làm giấy chuyển nhượng lại đất % với nội dung: Chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Đ.T.M (tức N) với giá 500.000.000 đồng. Ngày 09/3/2014, bà Đ.T.M (Nấm) tiếp tục viết giấy chuyển nhượng đất 5% với nội dung: Chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Đ.T.V với số tiền 250.000.000 đồng. Bà V đã quản lý và sử dụng nhà đất trên từ đó cho đến nay.

Xét thấy, diện tích đất cụ C chuyển nhượng cho ông H theo Đơn xin nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2001 đã được UBND huyện cấp Giấy CNQSDĐ đứng tên cụ C năm 1998. Việc chuyển nhượng đất giữa hai bên được lập thành văn bản và có người làm chứng, không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là vi phạm về hình thức (Điều 124, 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 119, 129 Bộ luật Dân sự năm 2015).

Hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ C và ông H đã được thực hiện trên thực tế, người bán đã nhận đủ tiền, người mua đã nhận đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của cụ C, năm 2005 ông H đã xây dựng nhà và công trình trên đất để ở đến năm 2011 ông H đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất nói trên cho người khác. Cho đến nay, thửa đất trên vẫn được tiếp tục chuyển nhượng cho nhiều người một cách công khai và ngay tình, việc chuyển nhượng giữa các bên được lập thành văn bản, có người làm chứng, không có công chứng, chứng thực và không có tranh chấp. Theo quy định tại khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết và thời hiệu được áp dụng theo quy định của Bộ luật dân sự 2015.

Tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

*“Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:*

...

*2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên. Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”*

Tại Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

*“1. Thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu quy định tại các điều 125, 126, 127, 128 và 129 của Bộ luật này là 02 năm, kể từ ngày:*

...

*đ) Giao dịch dân sự được xác lập trong trường hợp giao dịch dân sự không tuân thủ quy định về hình thức.*

*2. Hết thời hiệu quy định tại khoản 1 Điều này mà không có yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu thì giao dịch dân sự có hiệu lực.”*



Ngày 20/11/2014 của cụ N.T.C (do bà N.T.L đại diện) khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố Đơn xin nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2001 vô hiệu, như vậy là quá thời hiệu khởi kiện.

Từ những nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ N.T.C đối với ông N.V. Về việc tuyên bố Đơn xin nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2001 xác lập giữa cụ C và ông H vô hiệu, sửa Bản án dân sự sơ thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Đ.T.V.

Tại phiên tòa phúc thẩm, luật sư của nguyên đơn đề nghị HĐXX tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã xác lập giữa các bên về việc chuyển nhượng diện tích 160,8m<sup>2</sup> đất nông nghiệp tại Thôn G.T; xã K.S, huyện G.L, Hà Nội (gồm Hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ C và ông H, Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông H và bà M, Hợp đồng chuyển nhượng giữa Bà M và bà V) và giải quyết hậu quả của các Hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật là vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự và vượt quá phạm vi xét xử của cấp phúc thẩm, nên không được chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

**Về án phí :**

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho cụ N.T.C. Hoàn trả cụ C tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp

Người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

*Vì các lẽ trên;*

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

**QUYẾT ĐỊNH**

**Áp dụng:**

- Điều 124, 688, 689, 691 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 119, 129, 132, 688 Bộ luật dân sự 2015;

- Khoản 1 điều 106 Luật Đất đai 2003

- Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 15, Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

**Xử:** Sửa Bản án dân sự sơ thẩm 30/2019/DSST ngày 28/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện G.L, thành phố Hà Nội. Cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ N.T.C (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà N.T.L và bà N.T.D) đối với ông N.V.H(tức B.V.K) về việc: Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 160,8m<sup>2</sup> đất nông nghiệp tại Thôn G.T, xã K.S, huyện G.L, thành phố Hà Nội.

2. Về án phí:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho cụ N.T.C. Hoàn trả cụ C (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà N.T.L và bà N.T.D) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 1.750.000 đồng (*Một triệu, bảy trăm, năm mươi nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền số AA/2010/0001793 ngày 10/02/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G.L, thành phố Hà Nội.

Hoàn trả bà Đ.T.V tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền số AA/2010/0004867 ngày 18/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G.L, thành phố Hà Nội.

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

**Nơi nhận :**

- VKSND TP.Hà Nội;
- TAND huyện G.L;
- Chi cục THADS huyện G.L;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

**Hoàng Thị Thu Lan**