

Bản án số: 452/2020/DS-PT

Ngày: 01-12-2020

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Lan Anh

*Các Thẩm phán*

Bà Trần Thị Liên Anh

Bà Hoàng Thị Thu Lan

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đinh Thị Thu Hương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:**  
Bà Hoàng Vĩnh Thảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 11 năm 2020 và ngày 01 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 305/2020/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2020 về: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện TT3, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 366/2020/QĐ-PT ngày 15 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông **NNH1**, sinh năm: 1972. *Có mặt.*

HKTT: Thôn ĐA2, xã ĐA2, huyện TT3, Thành phố Hà Nội.

Trú tại: xóm 7A, thôn YN4, xã TH5, huyện TT3, thành phố Hà Nội.

**Bị đơn:** Ông **NLT6**, sinh năm: 1972. *Có mặt.*

HKTT: Thôn ĐA2, xã ĐA2, huyện TT3, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông NLT6:* ông **PĐT7**, sinh năm 1983;  
HKTT: Nghĩa Hải, Nghĩa Hưng, Nam Định; *Có mặt.*

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

1. Bà **LTT8**, sinh năm: 1973. *Có mặt.*

Trú tại: xóm 7A, thôn YN4, xã TH5, huyện TT3, thành phố Hà Nội.

2. Cụ **NTC9**, sinh năm: 1933. *Có mặt.*

3. Bà **DTTH10**, sinh năm: 1974. *Có mặt.*

4. Anh **NLT11**, sinh năm: 1996. *Có mặt.*

Cùng HKTT: Thôn NA12, xã ĐA2, huyện TT3, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: xóm 7A, thôn YN4, xã TH5, huyện TT3, thành phố Hà Nội.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh NLT11:* ông **Phạm Gia Linh**, Luật sư văn phòng luật sư Hội tụ trí tuệ, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. *Có mặt.*

5. **UBND huyện TT3**, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà **Nguyễn Thị Thu Huyền** – Phó Giám đốc Ban quản lý dự án xây dựng huyện TT3. *Xin vắng mặt.*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND huyện TT3:* ông **Bùi Huy Hoàng** – Phó giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất UBND huyện TT3. *Xin vắng mặt.*

*Do có kháng cáo của bị đơn là ông NLT6.*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

***Theo Đơn khởi kiện, các bản tự khai và lời trình bày tại phiên tòa, nguyên đơn ông NNH1 trình bày:***

Ngày 18/7/2012, ông NNH1 và vợ là bà LTT8 có lập hợp đồng mua bán viết tay, theo đó ông Hưng, bà Tuyết có nhận chuyển nhượng 1.929m<sup>2</sup> đất nông nghiệp của ông NLT6 thuộc thôn NA12, xã ĐA2, huyện TT3, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K370061 do UBND huyện TT3 cấp ngày 26/4/1997 cho ông NLT6 với giá 310.000.000đồng. Cùng ngày, ông Tảo, bà DTTH10, là vợ của ông Tảo, anh NLT11 con ông Tảo có ký hợp đồng ủy quyền cho bà Tuyết được toàn quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng diện tích đất nêu trên tại Văn phòng Công chứng TT3.

Ngày 15/3/2017, tại Văn phòng Công chứng Mai Yên, bà Tuyết ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Hưng toàn bộ diện tích 1.929m<sup>2</sup> đất nông nghiệp tại thôn NA12, xã ĐA2, huyện TT3, Thành phố Hà Nội.

Trong quá trình ông Hưng làm thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi 600m<sup>2</sup> đất để làm công trình giao thông, do vậy ông Hưng chưa được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi 630m<sup>2</sup> đất thì có thực hiện chính sách đền bù đối với người đứng tên trên Giấy chứng nhận là ông Tảo. Nhưng ông Tảo không thực hiện việc làm thủ tục bồi thường và bàn giao lại giá trị bồi thường cho ông Hưng.

Nay ông Hưng đề nghị Tòa án ghi nhận toàn bộ diện tích đất còn lại sau khi cơ quan nhà nước thu hồi thuộc quyền quản lý, sử dụng, định đoạt của ông Hưng. Số tiền bồi thường sau khi thu hồi 630m<sup>2</sup> đất được chi trả cho ông Hưng.

**Bị đơn ông NLT6 trình bày:** Vào đầu năm 2011, ông Tảo có vay của ông Hưng số tiền 60 triệu đồng, hai bên có thỏa thuận về lãi suất nhưng ông Tảo không nhớ. Đến cuối năm 2011, ông Hưng yêu cầu ông Tảo trả tiền, ông Tảo đã trả cho ông Hưng số tiền 128 triệu nhưng vẫn còn nợ lại số tiền 43 triệu. Đến tháng 3/2012, ông Tảo có vay của ông Hưng số tiền 20 triệu, đến tháng 6/2012 do ông Hưng thúc ép đòi nợ nên ông Tảo cùng vợ, con ra Phòng Công chứng TT3 ký hợp đồng ủy quyền cho bà Tuyết, vợ ông Hưng và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, ông Hưng còn lập giấy mua bán viết tay yêu cầu ông Tảo cùng vợ, con ký vào. Mẹ ông Tảo là bà NTC9 có ký vào giấy viết tay là do ông Hưng mang giấy mua bán viết tay đến nhà lừa mẹ ông Tảo, nói với mẹ ông Tảo là do ông Tảo cần tiền làm ăn nên mẹ ông Tảo có ký giấy. Số tiền 310.000.000 đồng trong giấy viết tay là do ông Hưng tính toàn tiền gốc, lãi mà ông Tảo đã vay của ông Hưng. Nay ông Tảo có quan điểm như sau: Nếu ông Hưng nhận tiền đền bù thì ông Tảo được sử dụng, quản lý diện tích đất còn lại và ngược lại.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan đứng về phía nguyên đơn:** bà LTT8 nhất trí với lời khai của ông NNH1 và đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hưng.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan đứng về phía bị đơn:**

+ Cụ NTC9 trình bày: Cụ có ký vào một tờ giấy mà ông Hưng, ông Tảo nói là giấy vay tiền, vì không biết chữ nên cụ không biết là giấy vay tiền hay giấy bán đất. Cụ Chuyên khẳng định không ký giấy bán đất vì gia đình không có nhu cầu bán đất, nếu biết ông Tảo bán đất cho ông Hưng thì cụ không ký.

+ Bà DTTH10 không đồng ý với yêu cầu của ông Hưng. Tòa án đã triệu tập, thông báo hợp lệ cho bà Hà và anh NLT11 nhiều lần đến Tòa án để trình bày quan điểm, nguyện vọng. Nhưng sau khi nhận giấy báo bà Hà, anh Tùng không đến Tòa án để làm việc.

Qua xem xét thẩm định tại thửa đất bị cơ quan nhà nước thu hồi không có cây cối lâu năm. Thửa đất số 11, tờ bản đồ số 111B4, diện tích 397m<sup>2</sup>. Hiện nay bị thu hồi 283m<sup>2</sup> thực hiện dự án làm đường liên xã Tả Thanh Oai – ĐA2 – Liên Ninh. Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 111B4, diện tích 487m<sup>2</sup>. Hiện nay bị thu hồi 347m<sup>2</sup> thực hiện dự án làm đường liên xã Tả Thanh Oai – ĐA2 – Liên Ninh. Các thửa đất còn lại trong GCNQSDĐ không có công trình, cây cối trên đất. Ranh giới, hình thể thửa đất vẫn giữ nguyên, không có tranh chấp và không có canh tác. Về giá chuyển nhượng đất nông nghiệp tại địa bàn xã không có mức giá cụ thể, mức giá do các

bên thỏa thuận, theo nhu cầu các bên. Giá theo phương án bồi thường hiện nay là 135.000đồng/m<sup>2</sup>.

UBND huyện TT3 cung cấp: Tại Quyết định số 4211/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2019 của UBND huyện TT3 có thu hồi 630m<sup>2</sup> đất do hộ gia đình ông NLT6 đang quản lý; Trong đó: 283m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 11(2), tờ bản đồ số 111-B4 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp là thửa số 11, tờ bản đồ số 111-B4 do có sự sai sót trong quá trình kê khai cấp giấy chứng nhận QSDĐ nông nghiệp); 347m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 10(1), tờ bản đồ số 111-B4 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp là thửa số 10, tờ bản đồ số 111-B4 do có sự sai sót trong quá trình kê khai cấp giấy chứng nhận QSDĐ nông nghiệp) tổng giá trị được đền bù là 529.434.000 đồng. Trong thời gian thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án được duyệt, Ban quản lý có nhận được ý kiến phản ánh và đơn đề nghị ngày 28/12/2019 của ông NNH1, thường trú tại thôn ĐA2, xã ĐA2, huyện TT3 đã có tranh chấp về người được nhận bồi thường hỗ trợ nên Ban quản lý dự án đã tạm dừng việc chi trả bồi thường để chờ kết quả giải quyết của cơ quan có thẩm quyền.

Bản án sơ thẩm số 11/2020/DS-ST ngày 27/03/2020 của Tòa án nhân dân huyện TT3, thành phố Hà Nội đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông NNH1.

Công nhận việc ông NLT6, bà DTTH10, cụ NTC9, anh NLT11 chuyển nhượng 1.929m<sup>2</sup> đất nông nghiệp tại thôn NA12, xã ĐA2, huyện TT3, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K370061 do UBND huyện TT3 cấp ngày 26/4/1997 đứng tên ông NLT6 cho ông NNH1 và vợ là bà LTT8 là hợp pháp.

Ông NNH1, bà LTT8 liên hệ với UBND huyện TT3, thành phố Hà Nội để thực hiện quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc thu hồi 630m<sup>2</sup> đất nông nghiệp tại thôn NA12, xã ĐA2, huyện TT3, thành phố Hà Nội theo Quyết định số 4211/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2019 của UBND huyện TT3.

Ông NNH1 và bà LTT8 được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt 1.299m<sup>2</sup> đất nông nghiệp còn lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K370061 do UBND huyện TT3 cấp ngày 26/4/1997 đứng tên ông NLT6 và liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

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

Không đồng ý bản án sơ thẩm ông NLT6 kháng cáo toàn bộ bản án.

**Tại phiên toà phúc thẩm**, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ kiện.

*Nguyên đơn ông Hưng giữ nguyên quan điểm như cấp sơ thẩm, không xuất*

trình thêm chứng cứ mới và khai ông Hưng là người xã ĐA2 bản thân ông cũng được cấp đất nông nghiệp để canh tác. Lý do ông mua đất của gia đình ông Tảo là do ông Tảo cần tiền để kinh doanh và trả nợ nên đã đồng ý mua lại đất của gia đình ông Tảo, việc mua bán là hoàn toàn tự nguyện không ai bị ép buộc, ông đã trao trả đủ cho ông Tảo số tiền 310.000.000 đồng. Các bên đã ký vào giấy bán đất và hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng Công chứng TT3. Sau Khi mua đất ông không canh tác trên thửa đất này và cũng chờ nhà nước giải phóng mặt bằng để nhận đền bù. Bản thân vợ chồng ông được phân đất nông nghiệp nhưng có làm thêm nghề buôn bán nên không quan tâm đến việc canh tác trên đất được giao cũng như đất mua lại của gia đình ông Tảo. Ông khẳng định việc mua bán của hai bên là hoàn toàn tự nguyện không ai ép buộc, không có chuyện ông Hưng cho vay nợ lãi suất cao sau đó gán nợ.

*Bà Tuyết nhất trí với lời khai của ông Hưng* và khẳng định sau khi mua bán xong, ông Tảo có đưa bà ra chỉ ranh giới thửa đất. Bà là người huyện TT3 trước đây cũng là nông dân và cũng được nhà nước phân đất nông nghiệp. Tuy nhiên, do điều kiện nên bà đã không canh tác trên đất được giao cũng như đất mua lại của gia đình ông Tảo. Bà cũng khẳng định việc mua bán giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện không ai ép buộc, việc không ra UBND xã xác nhận là do thiếu hiểu biết và thấy những người xung quanh đều mua bán đất như vậy

*Đại diện ủy quyền của ông NLT6 và ông NLT6* xuất trình chứng cứ là 30 hóa đơn nộp thuế tại UBND xã liên quan đến nghĩa vụ của ông, Giấy xác nhận của người làm chứng là bà Nguyễn Thị Choãn, Giấy xác nhận của chính quyền xã Hương sơn về việc cụ Chuyên không biết chữ và trình bày: Việc chuyển nhượng đất giữa gia đình ông Tảo và vợ chồng ông Hưng là hợp đồng giả tạo nhằm che đậy giao dịch cho vay nặng lãi. Thực chất là ông Tảo có vay của ông Hưng số tiền 60 triệu với lãi suất cao, do không trả được nợ nên vợ chồng ông Hưng đã ép gia đình ông bán thửa đất nói trên. Ông xác nhận gia đình ông có ký hợp đồng bán đất và hợp đồng ủy quyền như ông Hưng trình bày nhưng việc mua bán không hoàn toàn tự nguyện khi ký giấy bán đất và ký hợp đồng ủy quyền ông không đọc nội dung thỏa thuận, hai bản này không cùng ngày; ông khẳng định gia đình ông có ra Văn phòng Công chứng TT3 nhưng không được gặp công chứng viên, không được giải thích quyền và nghĩa vụ khi ký hợp đồng. Ông Tảo xác nhận cụ Chuyên có ký nhận nhưng do ông và ông Hưng thống nhất nói với cụ Chuyên là ký giấy vay tiền, không nói với cụ Chuyên là bán đất bản thân cụ Chuyên không biết chữ nên không tự đọc được nội dung. Sở dĩ ông không chuộc lại thửa đất trên theo như trong giấy bán đất là do ông không có điều kiện kinh tế.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tảo và ông Tảo đề nghị Hội đồng xét

xử tuyên hợp đồng bán đất là vô hiệu và đề xuất: ông Tảo sẽ trả ông Hưng số tiền gốc và lãi của số tiền 60 triệu từ thời điểm ký giấy ủy quyền và bán đất với lãi suất 2.000đ/1 ngày là 165.000.000 đồng; 3.000đ/1 ngày là 180.000.000 đồng; 5.000đ/1 ngày là 355.000.000 đồng.

*Bà Hà trình bày:* nhất trí với lời khai của ông Tảo, tại thời điểm ký hợp đồng ủy và bán đất bà biết là bán đất để trả nợ do ông Tảo cờ bạc nợ nần vợ chồng ông Hưng nên bà đã ký vào các giấy tờ nói trên khi ký bà cũng không biết nội dung cụ thể như thế nào và cũng không biết rõ ông Tảo nợ ông Hưng số tiền ra sao; bà không được nhận tiền từ ông Hưng còn việc giữa ông Hưng và ông Tảo như thế nào bà không biết. Nay bà đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi chính đáng cho mẹ con nhà bà.

*Cụ Chuyên trình bày:* có việc ông Hưng và ông Tảo về quê Mỹ Đức đề nghị cụ ký vào tờ giấy nói là giấy vay nợ nên cụ ký, nếu nói là giấy bán đất cụ sẽ không ký. Cụ đề nghị HĐXX bảo vệ quyền lợi cho gia đình cụ.

*Anh Tùng và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày:* tại thời điểm ký giấy bán đất anh NLT11 mới 15 tuổi chỉ biết bố mẹ đón và đưa đến phòng công chứng để ký giấy tờ, anh không nắm được nội dung giấy tờ ghi những gì mà bố mẹ nói ký là ký.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Tùng trình bày:* giấy bán đất giữa gia đình ông Hưng và gia đình ông Tảo không có hiệu lực pháp luật vì không đủ điều kiện pháp luật, vợ chồng ông Hưng không ký vào giấy bán đất; nếu mà bán thật thì sẽ không có thời gian chuộc và ông Tảo là người canh tác trên đất này. Thời điểm ký hợp đồng anh Tùng không có đủ nhận thức mới 15 tuổi, không được công chứng viên giải thích pháp luật như vậy đã tước quyền cá nhân của anh Tùng; Về nguồn gốc đất UBND xã ĐA2 có khẳng định thửa đất gia đình ông Tảo bán là cấp cho 4 nhân khẩu gồm ông Tảo, bà Hà, anh Tùng, cụ Chuyên. Căn cứ Điều 188 khi mua bán đất phải được xác nhận tại UBND xã nhưng các bên đã không thực hiện điều này; sau khi mua bán đất ông Hưng đã không sử dụng vào mục đích canh tác mà để chừa đền bù là vi phạm luật đất đai, việc Tòa án không đưa ông Nguyễn Lưu Tảo tham gia tố tụng là thiếu sót.

Đề nghị hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm, tuyên hợp đồng mua bán vô hiệu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

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

*Về tố tụng:* Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng và đầy đủ các bước tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án;

Các đương sự thực hiện tốt quyền và nghĩa vụ được pháp luật quy định.

*Về đường lối giải quyết vụ án:* Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: hủy bản án dân sự sơ thẩm. Vì hợp đồng mua bán vô hiệu về hình thức không được UBND xã xác nhận, gia đình anh Hưng mua với mục đích chờ đền bù của nhà nước. Vì hợp đồng vô hiệu nên chưa giải quyết hậu quả; tại phiên tòa ông Tảo, ông Tẩn mới khai ông Tẩn sử dụng đất nông nghiệp nên không xác định ông Tẩn là người tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ kiện, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:* Ông NLT6 nộp đơn kháng cáo và tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm trong thời hạn quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Tại phiên tòa: có mặt nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan khác. UBND huyện TT3, người bảo vệ quyền và lợi ích của UBND huyện TT3 có đơn xin vắng mặt và giữ nguyên quan điểm tại cấp sơ thẩm; Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định của pháp luật.

[2] *Về nội dung:* xét yêu cầu kháng cáo của ông NLT6:

Ngày 18/7/2012 giữa ông NNH1, bà LTT8 với gia đình ông Tảo gồm có, ông NLT6, cụ NTC9, bà DTTH10, anh NLT11 lập hợp đồng (Giấy bán đất) bán 1.929m<sup>2</sup> đất nông nghiệp tại xã ĐA2, huyện TT3, thành phố Hà Nội.

Hợp đồng mua bán viết tay có chữ ký của các thành viên nói trên, ngoài ra còn có người làm chứng là chị Nguyễn Thị Hà. Nội dung hợp đồng gia đình ông Tảo bán lại cho bà LTT8 và ông NNH1 1929m<sup>2</sup> đất nông nghiệp tại xã ĐA2, huyện TT3, thành phố Hà Nội với giá 310.000.000 đồng và một số thỏa thuận khác nếu nhà nước có chính sách thay đổi... Cùng ngày 18/7/2012 ông Tảo, bà Hà, anh Tùng có lập hợp đồng ủy quyền cho bà Tuyết tại Văn phòng Công chứng TT3, theo đó bà Tuyết có quyền chuyển nhượng 1.929 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp nêu trên, số công chứng 42/2012 quyền số:01TP/CC-SCC/HĐUQ

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 370061 của UBND huyện TT3, Hà Nội đã chứng nhận cho ông NLT6 được quyền sử dụng 1992 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp tại xã ĐA2, huyện TT3, thành phố Hà Nội trong thời gian 20 năm. Theo tài liệu có trong hồ sơ thì thời điểm cấp giấy ông Tảo là chủ hộ và đất này giao cho 03 nhân khẩu gồm ông Tảo, bà Hà, anh Tùng. Các thành viên này đã tự nguyện ký giấy bán đất cho vợ chồng ông Hưng. Ông Hưng là người có hộ khẩu tại

xã ĐA2 nên việc mua bán đất nông nghiệp là phù hợp với khoản 2 Điều 113 Luật Đất đai năm 2003. Cùng ngày 18/7/2012 ông Tảo, bà Hà, anh Tùng có lập hợp đồng ủy quyền cho bà Tuyết tại Văn phòng Công chứng TT3, theo đó bà Tuyết có quyền chuyển nhượng 1.929 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp nêu trên. Đến ngày 15/3/2017, trên cơ sở được ủy quyền, bà Tuyết ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Hưng tại Văn phòng Công chứng Mai Yên là phù hợp với khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2014.

Cụ Chuyên, ông Tảo, bà Hà cho rằng việc gia đình viết giấy bán đất và ký hợp đồng ủy quyền cho bà Tuyết là xuất phát từ việc vay nợ giữa ông Tảo với ông Hưng. Do không có tiền trả nên ông Hưng đã ép buộc gia đình ký vào các văn bản nêu trên. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, ông Tảo cũng như đại diện ủy quyền của ông Tảo và bà Hà không xuất trình được các tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc ông Tảo vay tiền của ông Hưng và việc ông Hưng ép buộc gia đình ông Tảo phải ký vào giấy bán đất và ký vào giấy ủy quyền.

Qua xác minh tại địa phương vào thời điểm năm 2012, có nhiều trường hợp mua bán, trao đổi đất nông nghiệp trên địa bàn xã ĐA2. Các trường hợp mua bán, trao đổi đều thông qua hình thức viết tay, không kê khai với UBND xã ĐA2. Tuy nhiên gia đình ông Tảo đã ký hợp đồng ủy quyền Hợp đồng ủy quyền số Công chứng: 48/2012 TP/SCC/HĐUQ; Quyền số: 01TP/CC - SCC/HĐUQ do văn phòng Công chứng TT3 chứng nhận ngày 18/7/2012 về việc ủy quyền của gia đình ông NLT6 cho bà LTT8 có toàn quyền quyết định đối với thửa đất gia đình ông Tảo được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã ĐA2, huyện TT3, thành phố Hà Nội. Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã có Công văn số 3188/CV-TA ngày 16/11/2020 đối với Văn phòng Công chứng Mai Yên (trước đây là Văn phòng Công chứng TT3) về việc ký kết hợp đồng nói trên. Tại Công văn số 7265/CV- VPCCMY của Văn phòng Công chứng Mai Yên đã khẳng định việc ký hợp đồng ủy quyền giữa gia đình ông NLT6 và bà LTT8 là đúng quy định của pháp luật. Qua đó cũng thấy việc mua bán đất nông nghiệp giữa gia đình ông Tảo với ông Hưng, bà Tuyết phù hợp với thực tế khách quan tại địa phương. Sau khi thực hiện việc chuyển nhượng đất nông nghiệp, các bên không có tranh chấp trong một thời gian dài. Đến khi nhà nước thu hồi một phần đất nông nghiệp thì phát sinh tranh chấp do ông Tảo không hợp tác trong quá trình nhận chi trả tiền bồi thường. Điều này chứng minh việc ông Tảo và gia đình ký giấy bán đất là đúng ý chí khi tham gia giao dịch. Tại phiên tòa, ông Tảo, bà Hà đều khẳng định không muốn bán đất nhưng vì nợ nần nên đã ký vào giấy bán đất và hợp đồng ủy quyền. Tại thời điểm ký giấy bán đất và ký hợp đồng ủy quyền ông Tảo, bà Hà, anh Tùng, giám hộ đương nhiên của anh Tùng theo Điều 61, 66 Bộ luật dân sự 2005 là ông

Tảo, bà Hà đều nhận thức được việc bán đất để trả nợ cho thấy việc gia đình ông Tảo cho rằng gia đình ông bị ông Hưng ép buộc trong việc ký giấy bán đất và hợp đồng ủy quyền là không có căn cứ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Tùng và đại diện Viện kiểm sát cho rằng vợ chồng ông Hưng mua đất mà không sử dụng vào việc canh tác nên giao dịch là vô hiệu: căn cứ vào khoản 3 điều 103 nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của chính phủ quy định trường hợp không được nhận chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất, đất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất chuyên trồng lúa nước. Trong khi đó gia đình ông Hưng có hộ khẩu thường trú tại xã ĐA2, huyện TT3, thành phố Hà Nội, bản thân ông cũng được cấp đất nông nghiệp. Như vậy, ông Hưng đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên.

Các bên tham gia giao dịch đều đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích, nội dung giao dịch không trái pháp luật, đạo đức xã hội và phù hợp với các quy định tại Điều 127 Luật đất đai 2003; Điều 122, Điều 123, Điều 124 BLDS năm 2005 nên cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông NNH1 là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm số 11/2020/DSST ngày 27/3/2020 của Toà án nhân dân huyện TT3.

Ông Tảo, đại diện theo uỷ quyền của ông Tảo, cụ Chuyên, bà Hà, anh Tùng, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Tùng đề nghị hủy hợp đồng bán đất giữa các bên, không chấp nhận yêu cầu của ông Hưng, đề nghị ông Hưng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình nhưng không có căn cứ nên HĐXX không chấp nhận.

Về việc người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Tùng đề nghị đưa ông Tần vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan trong vụ án: Hội đồng xét xử nhận thấy ông Nguyễn Lưu Tần đã tham gia tố tụng tại cả quá trình sơ thẩm, ông Tần và ông Tảo đều không khai ông Tần sử dụng thửa đất nói trên. Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên mới khai nên không có cơ sở chấp nhận đề nghị này.

Căn cứ phân tích nêu trên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông NLT6 .

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Về án phí: Ông NLT6 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Tảo phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, Điều 271, Điều 273, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 113, Điều 127 Luật Đất đai năm 2003, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2014;

Căn cứ Điều 122, Điều 123, Điều 124 BLDS năm 2005;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông NLT6.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm dân sự sơ thẩm số 11/2020/DSST ngày 27/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện TT3, Hà Nội, cụ thể như sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông NNH1.

- Công nhận việc ông NLT6, bà DTTH10, cụ NTC9, anh NLT11 chuyển nhượng 1.929m<sup>2</sup> đất nông nghiệp tại thôn NA12, xã ĐA2, huyện TT3, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K370061 do UBND huyện TT3 cấp ngày 26/4/1997 đứng tên ông NLT6 cho ông NNH1 và vợ là bà LTT8 là hợp pháp.

Ông NNH1, bà LTT8 liên hệ với UBND huyện TT3, thành phố Hà Nội để thực hiện quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc thu hồi 630m<sup>2</sup> đất nông nghiệp tại thôn NA12, xã ĐA2, huyện TT3, thành phố Hà Nội theo Quyết định số 4211/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2019 của UBND huyện TT3.

Ông NNH1 và bà LTT8 được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt 1.299m<sup>2</sup> đất nông nghiệp còn lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K370061 do UBND huyện TT3 cấp ngày 26/4/1997 đứng tên ông NLT6 và liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông NLT6 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Hoàn trả ông NNH1 số tiền tạm ứng án phí 7.500.000 đồng đã nộp theo biên lai số 9230 ngày 07/12/2016 và 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 9055 ngày 08/8/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện TT3, thành phố Hà Nội.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông NLT6 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Tảo đã nộp theo biên lai số 6656 ngày 08/6/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện TT3.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được 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.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND TP Hà Nội;
- TAND huyện TT3;
- Chi cục THADS huyện TT3;
- Lưu HS, VP.

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

**Nguyễn Thị Lan Anh**

