

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

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

Bản án số: 04/2019/DS-ST
Ngày 19-7-2019
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 SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Huy Hiệp.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lèo Thị Chan.

2. Bà Bùi Thị Đào.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Đức - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Bà Phạm Minh Phương - Kiểm sát viên.

Từ ngày 15 đến ngày 19 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 10/2018/TLST-TC ngày 20 tháng 7 năm 2018 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2019/QĐXXST-TC ngày 09 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đàm Văn T và bà Trần Thị H. Địa chỉ: Số nhà x, đường C, tổ x1, phường C1, thành phố S, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Ngọc T1, Luật sư của Văn phòng Luật sư Phan T1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sơn La. Địa chỉ: Số x2, tổ x3, phường C1, thành phố S, tỉnh Sơn La. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Đàm Thị L và ông Vũ Minh L1. Địa chỉ: Tiểu khu x4, xã T2, huyện T3, tỉnh Sơn La. Ông L1 ủy quyền cho bà L tham gia tố tụng (văn bản ủy quyền ngày 18 tháng 11 năm 2009). Bà L vắng mặt.

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

- Ông Bùi Văn K và bà Phạm Thị L2. Địa chỉ: Tiểu khu x4, xã T2, huyện T3, tỉnh Sơn La. Ông K ủy quyền cho bà L2 tham gia tố tụng (văn bản ủy quyền ngày 12 tháng 10 năm 2018). Bà L2 vắng mặt.

2. Anh Hà Văn C2 và chị Giang Thị N. Địa chỉ: Tiểu khu x5, xã T2,

huyện T3, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

3. Anh Đào Đức H và chị Từ K A. Địa chỉ: Tiểu khu x4, xã T2, huyện T3, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đàm Văn T, bà Trần Thị H trình bày:

Trước năm 2007, ông bà và ông Vũ Minh L1, bà Đàm Thị L có hợp tác kinh doanh buôn bán nông sản. Tính đến tháng 3/2007, ông bà L1 L còn nợ ông bà 1.320.000.000đ. Do không có tiền trả nên ngày 26/4/2007, ông bà L1 L đã lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên thửa đất có diện tích 441,4m², tại tiểu khu x4 xã T2, huyện T3, tỉnh Sơn La, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 740913 mang tên bà Đàm Thị L và ông Vũ Minh L1 do Ủy ban nhân dân huyện T3 cấp ngày 12/5/2006 cho ông bà với giá là 750.000.000đ. Việc chuyển nhượng có “*giấy bán đất*” viết tay, được Ủy ban nhân dân xã T2 xác nhận ngày 28/4/2007. Sau khi lập giấy chuyển nhượng, ông bà L1 L đã giao cho ông bà giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên.

Cùng ngày 28/4/2007, ông bà L1 L mượn lại ông bà giấy chứng nhận nêu trên và 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất khác mang tên Đàm Văn T để vay tiền ngân hàng (việc mượn giấy chứng nhận được lập thành văn bản có chữ ký của bà L). Ngày 30/5/2007, ông bà ký hợp đồng bảo lãnh cho bà L vay 1.000.000.000đ tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Phòng Giao dịch C3, tài sản bảo đảm là quyền sử dụng 02 thửa đất ông bà cho bà L mượn giấy chứng nhận. Ngoài ra, bà L còn dùng 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà L (trong đó có thửa đất đang tranh chấp) và một giấy chứng nhận mang tên anh Phạm Thế V (con trai của bà L) để bảo đảm cho khoản vay trên.

Đến ngày 15/9/2008, khoản nợ trên đến hạn, do ông bà L1 L không có khả năng trả nợ nên hai bên thống nhất ông bà sẽ thanh toán cho ngân hàng số tiền nợ là 1.116.080.000đ và lấy lại 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc thỏa thuận được lập thành văn bản, có chữ ký của ông bà L1 L, con trai là Phạm Thế V và có sự chứng kiến của ông Đàm Văn T4 (em trai bà L). Tổng số tiền ông bà L1 L nợ ông bà là 2.436.080.000đ.

Do không có tiền để trả nợ, ông bà L1 L đã giao cho ông bà 04 giấy chứng nhận, trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất đang tranh chấp để bù trừ tổng số tiền nợ nêu trên. Ngày 16/9/2008, sau khi lấy 06 giấy chứng nhận từ ngân hàng về, hai bên đã làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Do ông Bùi Văn K và bà Phạm Thị L2 có đơn khiếu nại nên việc chuyển nhượng bị đình chỉ.

Ông bà khẳng định việc ông bà L1 L chuyển nhượng cho ông bà thửa đất nêu trên là có thật. Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập 02 lần, lần 01 vào ngày 28/4/2007, lần 02 vào ngày 15/9/2008 theo đúng mẫu và có xác

nhận của Ủy ban nhân dân xã T2 theo quy định. Ông bà không biết việc bà L tự ý chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên cho ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L2, sau đó ông bà K L2 tiếp tục chuyển nhượng tiếp cho anh Hà Văn C2 và chị Giang Thị N.

Ông bà cho rằng việc chuyển nhượng nêu trên là không hợp pháp nên đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Vụ án đã qua nhiều cấp xét xử, do bản án sơ thẩm, phúc thẩm đã bị Tòa án nhân dân tối cao hủy theo thủ tục giám đốc thẩm nên ông bà tiếp tục yêu cầu Tòa án buộc ông bà L1 L trả lại thửa đất đang tranh chấp tại tiểu khu x4, xã T2 cho ông bà.

Bị đơn ông Vũ Minh L1, bà Đàm Thị L trình bày:

Ông bà xác nhận việc vay nợ tiền như ông bà T H đã trình bày. Tính đến tháng 10/2007, ông bà nợ ông bà T H 1.320.000.000đ. Sau khi ông bà T H thay ông bà trả tiền cho ngân hàng thì tổng số tiền nợ là 2.436.080.000đ.

Để thanh toán khoản nợ này, ông bà đã giao cho ông bà T H 05 giấy chứng nhận, trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất đang tranh chấp. Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập 02 lần, lần đầu là giấy viết tay ghi ngày 26/4/2007 nhưng thời điểm lập là sau khi bà L đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngân hàng; lần 02 là hợp đồng theo mẫu của nhà nước ngày 15/9/2008 sau khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng ra.

Tháng 10/2007, bà L đề nghị và được ông bà T H đồng ý cho bán thửa đất tại tiểu khu x4, xã T2 (thửa đất đang tranh chấp) để có tiền trả cho ông bà T H. Vì vậy, ông bà đã chuyển nhượng cho ông bà K L2 thửa đất trên với giá 700.000.000đ, việc thanh toán đã hoàn tất.

Việc ông bà T H khởi kiện đã được Tòa án các cấp giải quyết từ năm 2009, tại các bản án đều xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông bà T H; giữa ông bà với ông bà K L2 là vô hiệu. Mặc dù bản án sơ thẩm, phúc thẩm đã bị Tòa án nhân dân tối cao hủy theo thủ tục giám đốc thẩm nhưng ông bà đã thi hành xong nghĩa vụ phải thi hành án, cụ thể: Ông bà đã được ông bà T H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất có diện tích 441,4m² đất tại tiểu khu x4, xã T2 (thửa đất đang tranh chấp); thỏa thuận và bàn giao cho ông bà K L2 diện tích đất nêu trên để đổi trừ vào 700.000.000đ ông bà có nghĩa vụ phải hoàn trả từ năm 2014, trước khi các bản án nêu trên bị hủy theo thủ tục giám đốc thẩm.

Hiện nay, thửa đất đang tranh chấp không thuộc quyền sở hữu của ông bà nên việc ông bà T H yêu cầu Tòa án buộc ông bà trả lại thửa đất đang tranh chấp tại tiểu khu x4, xã T2 là không có căn cứ chấp nhận.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L2 trình bày:

Ngày 10/10/2007, giữa ông bà và ông bà L1 L đã lập giấy chuyển nhượng

quyền sử dụng 441,4m² đất tại tiểu khu x4 xã T2 với giá 700.000.000đ. Ông bà đã giao đủ tiền nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng nên ông bà L1 L hẹn sau khi lấy ra sẽ giao cho ông bà để làm thủ tục chuyển nhượng.

Do không có nhu cầu sử dụng, ngày 22/10/2007, ông bà đã chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên cho anh Hà Văn C2 và chị Giang Thị N. Sau đó, ông bà, ông bà L1 L và anh chị C2 N cùng lập biên bản bàn giao đất cho anh chị C2 N.

Đến ngày 02/10/2011, ông bà và anh chị C2 N đã lập “*giấy biên nhận bàn giao đất + tiền*”, có người làm chứng là bà Đàm Thị L, xác nhận của đại diện tiểu khu x4 và Ủy ban nhân dân xã T2. Theo đó, ông bà trả lại cho anh chị C2 N 700.000.000đ tiền mua đất; anh chị C2 N dọn hết đồ đạc và bàn giao lại toàn bộ mặt bằng, nhà xưởng, đất cho ông bà. Anh chị C2 N không còn liên quan đến thửa đất nêu trên nữa.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông bà T H, sau khi bản án phúc thẩm số 179/2013/DS-PT ngày 10/10/2013 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội có hiệu lực pháp luật, do không có điều kiện thi hành khoản hoàn trả cho ông bà số tiền 700.000.000đ nên ông bà L1 L đã thỏa thuận và bàn giao cho ông bà thửa đất nêu trên để đối trừ số tiền phải thi hành, ông bà phải thanh toán cho ông bà L1 L 800.000.000đ tiền chênh lệch. Việc giao nhận đất được thực hiện đúng quy định, có sự chứng kiến của đại diện cơ quan thi hành án dân sự và chính quyền địa phương.

Do không có nhu cầu sử dụng nên ông bà đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho anh Đào Đức H và chị Từ K A từ năm 2014 với giá 1.500.000.000đ. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện đúng quy định của pháp luật nên ông bà cho rằng yêu cầu khởi kiện của ông bà T H là không có căn cứ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Hà Văn C2, chị Giang Thị N trình bày:

Ngày 22/10/2007, anh chị nhận chuyển nhượng 441,4m² đất tại tiểu khu x4, xã T2 từ ông bà K L2 với giá 700.000.000đ. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, ông bà K L2 không phải là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng giữa ông bà K L2 và ông bà L1 L đã có giấy tờ mua bán đất nên việc giao kết hợp đồng giữa hai bên là hoàn toàn hợp pháp, hai bên đã hoàn thành việc thanh toán.

Do có tranh chấp nên đến ngày 02/10/2011, anh chị và ông bà K L2 đã lập giấy biên nhận bàn giao đất + tiền, có người làm chứng là bà Đàm Thị L, xác nhận của đại diện tiểu khu x4 và Ủy ban nhân dân xã T2. Ông bà K L2 đã trả lại cho anh chị 700.000.000đ tiền mua đất và anh chị đã dọn hết đồ đạc, bàn giao lại toàn bộ mặt bằng, nhà xưởng, đất cho ông bà K L2 nên anh chị không còn liên quan đến thửa đất đang tranh chấp giữa ông bà T H và ông bà L1 L.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Đào Đức H và chị Từ K A

trình bày:

Đầu năm 2014, anh chị có mua của ông bà K L2 thửa đất có diện tích 441,4m² đất tại tiểu khu x4, xã T2. Đến ngày 27/3/2014, anh chị được Ủy ban nhân dân huyện T3 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên.

Việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh chị và ông bà K L2 là hoàn toàn tự nguyện, hợp pháp, đúng quy định của pháp luật nên anh chị không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình xét xử vụ án của Tòa án nhân dân các cấp:

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2010/DS-ST ngày 04/02/2010, Tòa án nhân dân huyện T3, tỉnh Sơn La quyết định:*

Áp dụng Điều 122, Điều 129, Điều 137, khoản 2 Điều 305 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 106, Điều 127, khoản 1 Điều 46 Luật Đất đai năm 2003. Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Minh L1, bà Đàm Thị L và ông Đàm Văn T, bà Trần Thị H xác lập ngày 26/4/2007 và ngày 17/9/2008 là hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Vũ Minh L1 và bà Đàm Thị L phải trả lại cho ông Đàm Văn T, bà Trần Thị H số tiền 1.116.080.000đ.

Giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 740913 cấp ngày 12/5/2006 mang tên ông Vũ Minh L1 và bà Đàm Thị L cho ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L2 làm thủ tục chuyển nhượng, chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003.

Ngoài ra, bản án còn quyết định án phí, tuyên quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án dân sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/10/2010, ông Đàm Văn T và bà Trần Thị H kháng cáo không đồng ý với toàn bộ bản án sơ thẩm; bà Đàm Thị L kháng cáo nhưng không nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

** Tại bản án dân sự phúc thẩm số 14/2010/DS-PT ngày 06/8/2010, Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La quyết định:*

Hủy bản án sơ thẩm số 04/2010/DS-ST ngày 04/02/2010 của Tòa án nhân dân huyện T3, tỉnh Sơn La. Chuyển hồ sơ cho Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La giải quyết lại theo thủ tục chung.

Ngoài ra, bản án còn quyết định án phí theo quy định của pháp luật.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2011/DS-ST ngày 26/9/2011, Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La quyết định:*

Áp dụng các Điều 122, 127, 134, 401, 410, 689 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 106, khoản 2 Điều 127 Luật Đất đai:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đàm

Văn T, bà Trần Thị H và ông Vũ Minh L1, bà Đàm Thị L là vô hiệu. Ông Vũ Minh L1, bà Đàm Thị L phải trả lại cho ông Đàm Văn T, bà Trần Thị H 750.000.000đ (bảy trăm năm mươi triệu) tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 359.982.000đ (ba trăm năm mươi chín triệu, chín trăm tám mươi hai nghìn) tiền bồi thường thiệt hại.

Tổng cộng là 1.109.982.000đ (một tỷ một trăm linh chín triệu chín trăm tám mươi hai nghìn đồng).

Tạm giao cho ông Đàm Văn T, bà Trần Thị H quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 740913 do Ủy ban nhân dân huyện T3 cấp ngày 12/5/2006 mang tên bà Đàm Thị L và ông Vũ Minh L1 để đảm bảo việc trả nợ của ông Vũ Minh L1, bà Đàm Thị L cho đến khi bà L thực hiện xong nghĩa vụ trả lại tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền bồi thường thiệt hại.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 10/10/2007 giữa ông Vũ Minh L1, bà Đàm Thị L với ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L2 là vô hiệu. Ông Vũ Minh L1, bà Đàm Thị L phải trả lại cho ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L2 700.000.000đ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 22/10/2007 giữa anh Hà Văn C2, chị Giang Thị N với ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L2 là vô hiệu. Ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L2 phải trả lại cho anh Hà Văn C2, chị Giang Thị N 700.000.000đ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

4. Anh Hà Văn C2, chị Giang Thị N phải trả lại bà Đàm Thị L và ông Vũ Minh L1 441,4m² đất trong đó có 135m² đất vườn và 306,2m² đất thổ cư tại tiểu khu x4, T2, T3, Sơn La. Đất có vị trí:

- Phía Nam giáp gia đình Phạm Thế V - Hà Thị T5 và đất tiểu khu.
- Phía Bắc giáp gia đình N1 - L3 và H1 - N2.
- Phía Tây giáp đường tỉnh lộ x6.
- Phía Đông giáp gia đình K - T6.

Trên đất có một khung nhà sắt lợp Porôximăng và toàn bộ công trình nằm trên đất xung quanh có hàng rào phân chia ranh giới giữa các gia đình nói trên.

5. Không chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại về tài sản 29.483.040đ của anh Hà Văn C2 và chị Giang Thị N. Buộc anh Hà Văn C2, chị Giang Thị N phải tự tháo dỡ 02 bức tường anh C2, chị N đã tự xây dựng trên đất để trả lại hiện trạng đất ban đầu cho bà Đàm Thị L.

Ngoài ra, bản án còn giải quyết chi phí định giá tài sản, quyết định án phí, tuyên quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án dân sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/10/2011, bà Trần Thị H kháng cáo; ngày 07/10/2011, bà Đàm Thị L kháng cáo; ngày 20/10/2011, ông Bùi Văn K và bà Phạm Thị L2 kháng cáo quá hạn đối với toàn bộ bản án sơ thẩm.

** Tại bản án dân sự phúc thẩm số 179/2013/DS-PT ngày 10/10/2013, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội quyết định:*

Chấp nhận một phần kháng cáo của các đương sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02/2011/DSST ngày 26/9/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La:

Áp dụng các Điều 122, Điều 127, Điều 137, Điều 410, Điều 689 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 106, khoản 2 Điều 127 Luật Đất đai; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009.

1. Đình chỉ giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L2 và anh Hà Văn C2, chị Giang Thị N.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Minh L1, bà Đàm Thị L và ông Đàm Văn T, bà Trần Thị H là vô hiệu; buộc ông Đàm Văn T, bà Trần Thị H phải trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 740913 do Ủy ban nhân dân huyện T3 cấp ngày 12/5/2006 mang tên bà Đàm Thị L và ông Vũ Minh L1 tại tiểu khu x4, xã T2, huyện T3, tỉnh Sơn La cho ông Vũ Minh L1, bà Đàm Thị L.

3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Minh L1, bà Đàm Thị L và ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L2 là vô hiệu, buộc:

Ông Vũ Minh L1, bà Đàm Thị L phải hoàn trả lại cho ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L2 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng).

Ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L2 phải hoàn trả lại cho ông Vũ Minh L1, bà Đàm Thị L2 diện tích 441,4m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 740913 do Ủy ban nhân dân huyện T3 cấp ngày 12/5/2006 mang tên bà Đàm Thị L và ông Vũ Minh L1 tại tiểu khu x4, xã T2, huyện T3, tỉnh Sơn La.

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hiệu kháng cáo, kháng nghị.

Ngoài ra, bản án còn quyết định án phí theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông bà T H có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm. Ngày 05/9/2016, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao có Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 97/2016/KN-DS đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

** Tại Quyết định giám đốc thẩm số 06/2018/DS-GĐT ngày 09/5/2018, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quyết định:*

Chấp nhận quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 97/2016/KN-DS ngày 05/9/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 179/2013/DS-PT ngày 10/10/2013 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội và bản án dân sự sơ thẩm số 02/2011/DS-ST ngày 26/9/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Ngày 20/7/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La thụ lý lại vụ án nêu trên để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

Tranh tụng tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có ý kiến:

Mặc dù việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà L1 L và ông bà T H có vi phạm về hình thức do Ủy ban nhân dân xã T2 đã có văn bản hủy bỏ nội dung xác nhận tại các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng nội dung hợp đồng không vi phạm các quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, các cơ quan tiến hành tố tụng đã không xem xét quy định tại Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà T H. Sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, thửa đất nêu trên đã được chuyển nhượng cho ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L2, sau đó ông bà K L2 tiếp tục chuyển nhượng cho anh Đào Đức H và chị Từ K A.

Do đó, Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông bà T H, buộc ông bà L1 L trả lại cho ông bà T H thửa đất đang tranh chấp tại tiểu khu x4, xã T2, huyện T3, tỉnh Sơn La. Trường hợp Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu, anh Đào Đức H và chị Từ K A là người sử dụng và mua bán đất ngay tình thì đề nghị xem xét việc ông bà T H đã mua bán đất với số tiền 750.000.000đ để giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng dân sự vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của nguyên đơn ông Đàm Văn T, bà Trần Thị H: Ủy ban nhân dân xã T2 chỉ hủy bỏ nội dung xác nhận tại hợp đồng thứ nhất lập ngày 28/4/2007. Đối với hợp đồng thứ hai, Ủy ban nhân dân xã T2 vẫn xác nhận để ông bà thực hiện các thủ tục giải chấp tại ngân hàng và cử địa chính xuống đo đạc. Khi ông bà đi nộp thuế trước bạ thì cơ quan thuế không chấp nhận do ông L1 còn nợ tiền thuế nên ông bà không thực hiện được các thủ tục để sang tên quyền sử dụng đất. Ông bà đề nghị được nhận lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông bà L1 L tại tiểu khu x4, xã T2, huyện T3, tỉnh Sơn La. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, để giải quyết hậu quả pháp lý, ông bà yêu cầu Tòa án xem xét bán đấu giá thửa đất đang tranh chấp để trả tiền cho ông bà.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 37, Điều 129, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 127, Điều 134, khoản 4 Điều 348, Điều 410, khoản 2 Điều 689, Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 46, Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban

thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đàm Văn T, bà Trần Thị H về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Vũ Minh L1, bà Đàm Thị L trả lại thửa đất đang tranh chấp có diện tích 441,4m² tại tiểu khu x4, xã T2, huyện T3, tỉnh Sơn La.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Minh L1, bà Đàm Thị L với ông Đàm Văn T, bà Trần Thị H, hợp đồng thứ nhất được chứng thực ngày 28/4/2007; hợp đồng thứ hai được chứng thực ngày 17/9/2008 là vô hiệu.

Buộc ông Vũ Minh L1, bà Đàm Thị L phải hoàn trả cho ông Đàm Văn T, bà Trần Thị H 750.000.000đ tiền mua bán đất và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất số tiền 1.302.622.480đ. Tổng cộng 2.052.622.960đ.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L2 và anh Hà Văn C2, chị Giang Thị N lập ngày 22/10/2007 là vô hiệu.

Chấp nhận việc ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L2 đã trả lại cho anh Hà Văn C2, chị Giang Thị N 700.000.000đ tiền mua bán đất; anh Hà Văn C2, chị Giang Thị N trả lại cho ông bà K L2 thửa đất có diện tích 441,4m² tại tiểu khu x4, xã T2, huyện T3, tỉnh Sơn La, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 740913 mang tên bà Đàm Thị L, ông Vũ Minh L1 do Ủy ban nhân dân huyện T3 cấp theo Quyết định số 715/QĐ-UBND ngày 12/5/2006.

3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Minh L1, bà Đàm Thị L và ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L2 lập ngày 10/10/2007 là vô hiệu.

Chấp nhận việc bà Đàm Thị L và ông Vũ Minh L1 chuyển nhượng cho ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L2 thửa đất có diện tích 441,4m² tại tiểu khu x4, xã T2, huyện T3, tỉnh Sơn La, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 740913 mang tên bà Đàm Thị L, ông Vũ Minh L1 do Ủy ban nhân dân huyện T3 cấp theo Quyết định số 715/QĐ-UBND ngày 12/5/2006 để đổi trừ vào số tiền ông bà L1 L phải hoàn trả cho ông bà K L2 là 700.000.000đ.

4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Minh L1, bà Đàm Thị L và ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L2 được chứng thực ngày 17/02/2014 có hiệu lực pháp luật.

5. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L2 và anh Đào Đức H, chị Từ K A được chứng thực ngày 14/3/2014 có hiệu lực pháp luật.

6. Chấp nhận việc Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sơn La đã tổ chức thi hành xong các khoản của bản án bản án phúc thẩm số 179/2013/DS-PT ngày 21/11/2013 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội.

7. Các đương sự phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về việc xác định người tham gia tố tụng:

Đối với anh Hà Văn C2 và chị Giang Thị N: Ngày 02/10/2011, anh chị C2 N và ông bà K L2 lập giấy biên nhận bàn giao đất + tiền, có người làm chứng là bà Đàm Thị L, xác nhận của đại diện tiểu khu x4 và Ủy ban nhân dân xã T2. Ông bà K L2 đã trả lại cho anh chị C2 N 700.000.000đ tiền mua đất; anh chị C2 N trả lại cho ông bà K L2 toàn bộ 441,4m² đất nhận chuyển nhượng nên anh chị C2 N không còn liên quan đến thửa đất đang tranh chấp giữa ông bà T H và ông bà L1 L.

Đối với anh Đào Đức H và chị Từ K A: Năm 2014, ông bà K L2 chuyển nhượng cho anh H và chị K A thửa đất đang tranh chấp giữa ông bà T H và ông bà L1 L. Do đó, Tòa án xác định và đưa anh H, chị K A vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[1.2] Về áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà L1 L và ông bà T H được lập từ năm 2007 - 2008; việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông bà K L2 và giữa ông bà K L2 với anh H, chị K A được thực hiện vào năm 2014. Năm 2009, ông bà T H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông bà L1 L nên cần áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2003 để giải quyết tranh chấp giữa các đương sự.

[1.3] Về việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đang tranh chấp:

Theo yêu cầu của nguyên đơn ông bà T H, ngày 12/3/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đang tranh chấp. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định:

Tổng diện tích đất đang tranh chấp theo hiện trạng là 426,6m². Tài sản trên đất gồm 01 nhà khung sắt mái lợp tôn, 01 nhà 01 tầng và phần tường xây gạch của nhà khung sắt.

Tại Biên bản định giá số 02/BB-HĐĐGTS ngày 08/4/2019 của Hội đồng định giá tài sản xác định: Tài sản là đất trị giá 3.355.244.960đ, trong đó, 135,2m² đất ở trị giá 3.347.552.000đ; 291,4m² đất nông nghiệp trị giá 7.692.960đ. Tài sản là nhà cửa, vật kiến trúc trên đất trị giá 590.829.785đ.

[1.4] Về việc tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải:

Vào các ngày 11/9/2018, 19/9/2018, 19/10/2018 và ngày 18/4/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận,

công khai chứng cứ và hòa giải. Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai và tổng đạt hợp lệ cho các đương sự thông báo mở phiên họp nhưng bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt tại các phiên họp nêu trên. Nguyên đơn ông bà T H có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải nên vụ án thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được theo quy định tại khoản 4 Điều 207 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Tòa án chỉ tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ mà không tiến hành hòa giải theo quy định tại khoản 2 Điều 208 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.5] Về việc xét xử vắng mặt các đương sự:

Đối với sự vắng mặt của bị đơn bà Đàm Thị L, ông Vũ Minh L1: Ngày 18/11/2009, ông L1 có văn bản ủy quyền cho bà L tham gia tố tụng, hiện nay chưa có văn bản nào hủy bỏ hay thay thế văn bản ủy quyền nêu trên. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập họp lệ nhiều lần đối với bà L nhưng bà L vẫn không có mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà L theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với sự vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L2 và anh Đào Đức H, chị Từ K A: Tòa án đã triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có mặt nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với sự vắng mặt của anh Hà Văn C2 và chị Giang Thị N: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xác minh và xác định anh chị C2 N có đăng ký hộ khẩu thường trú tại tiểu khu x5, xã T2, huyện T3, tỉnh Sơn La. Từ năm 2014 đến nay, anh chị C2 N không có mặt tại địa phương nhưng không đăng ký thay đổi nơi cư trú nên chính quyền địa phương không nắm được anh chị C2 N hiện nay đang cư trú ở đâu. Tòa án đã tiến hành niêm yết quyết định đưa vụ án ra xét xử và các thủ tục triệu tập đối với anh chị C2 N theo quy định tại Điều 179 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hơn nữa anh chị C2 N cũng không còn liên quan đến thửa đất đang tranh chấp theo giấy biên nhận bàn giao đất + tiền lập ngày 02/10/2011 nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh chị C2 N theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa xác định có 06 hợp đồng và văn bản liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất có diện tích 441,4m² tại tiểu khu x4, xã T2, huyện T3, tỉnh Sơn La, cụ thể như sau:

- 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Minh L1, bà Đàm Thị L với ông Đàm Văn T, bà Trần Thị H, hợp đồng thứ nhất được Ủy ban nhân dân xã T2 chứng thực ngày 28/4/2007; hợp đồng thứ 02 được chứng thực ngày 17/9/2008.

- 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Minh L1,

bà Đàm Thị L và ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L2, hợp đồng thứ nhất lập ngày 10/10/2007; hợp đồng thứ hai được chứng thực ngày 17/02/2014.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/10/2007 giữa ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L2 và anh Hà Văn C2, chị Giang Thị N.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L2 với anh Đào Đức H, chị Từ K A được Ủy ban nhân dân xã T2 chứng thực ngày 14/3/2014.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Minh L1, bà Đàm Thị L với ông Đàm Văn T, bà Trần Thị H được Ủy ban nhân dân xã T2 chứng thực ngày 28/4/2007:

Ngày 26/4/2007, ông bà L1 L chuyển nhượng cho ông bà T H thửa đất có diện tích 441,4m² tại tiểu khu x4, xã T2, huyện T3, tỉnh Sơn La. Việc chuyển nhượng được lập thành văn bản (viết tay), có xác nhận của đại diện tiểu khu x4, xã T2. Sau đó, hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, có đầy đủ chữ ký của các thành phần tham gia giao dịch; nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T2 đề ngày 28/4/2007.

Sau khi lập hợp đồng nêu trên, không bên nào thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 46 Luật Đất đai năm 2003 nên hợp đồng này chưa phát sinh hiệu lực. Mặt khác, ngày 10/3/2009, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T2 có Công văn số 07/CV-UBND hủy bỏ lời chứng của Chủ tịch tại hợp đồng lập ngày 28/4/2007 nên hợp đồng này chưa đảm bảo về hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 và điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 nhưng không bên nào yêu cầu Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức hợp đồng nên hợp đồng này vô hiệu theo quy định tại Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/10/2007 giữa ông Vũ Minh L1, bà Đàm Thị L và ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L2:

Sau khi chuyển nhượng cho ông bà T H (tháng 4/2007), ngày 10/10/2007, ông bà L1 L tiếp tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông bà K L2. Việc chuyển nhượng được lập thành văn bản (viết tay), có đầy đủ chữ ký của các thành phần tham gia giao dịch và có xác nhận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T2. Mặc dù bà L cho rằng việc chuyển nhượng đã được sự đồng ý của ông bà T H nhưng ông bà T H không thừa nhận và bà L không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Hơn nữa, tại thời điểm chuyển nhượng, quyền sử dụng thửa đất nêu trên đang được bà L thế chấp tại ngân hàng. Theo quy định tại khoản 4 Điều 348 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 thì ông bà L1 L không có quyền chuyển nhượng đối với thửa đất này.

Mặt khác, hợp đồng nêu trên chỉ là văn bản viết tay, không đúng mẫu hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ban hành kèm theo Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 của Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất. Việc chứng thực hợp đồng cũng không đầy đủ thủ tục, không đúng trình tự quy định tại phần II Thông tư liên tịch số 04 nên không đảm bảo về hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 và điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003.

Do đó, hợp đồng này là vô hiệu theo quy định tại Điều 410, 122, 127 và 134 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/10/2007 giữa ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L2 và anh Hà Văn C2, chị Giang Thị N:

Sau khi nhận chuyển nhượng của ông bà L1 L, ngày 22/10/2007, ông bà K L2 tiếp tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho anh chị C2 N. Tuy nhiên, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà L1 L và ông bà K L2 là vô hiệu nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của ông bà K L2 đối với thửa đất nêu trên. Mặt khác, tại thời điểm chuyển nhượng, người đứng tên chủ sử dụng đất là ông Vũ Minh L1 và bà Đàm Thị L; quyền sử dụng thửa đất này cũng đang được thế chấp tại ngân hàng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là thỏa thuận viết tay giữa hai bên, không đảm bảo hình thức theo quy định của pháp luật nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà K L2 và anh chị C2 N là vô hiệu.

[2.5] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Minh L1, bà Đàm Thị L với ông Đàm Văn T, bà Trần Thị H được Ủy ban nhân dân xã T2 chứng thực ngày 17/9/2008:

Do không có khả năng thanh toán 1.320.000.000đ tiền nợ cho ông bà T H nên ngày 26/4/2007, ông bà L1 L đã thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất có diện tích 441,4m² tại tiểu khu x4, xã T2 cho ông bà T H với giá 750.000.000đ. Hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã T2 chứng thực vào ngày 28/4/2007. Sau đó bà L tiếp tục thế chấp quyền sử dụng thửa đất nêu trên để vay tiền ngân hàng. Do không có khả năng trả nợ, ông bà L1 L đã ủy quyền cho ông bà T H thực hiện các thủ tục giải chấp tại ngân hàng. Hai bên tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã T2 chứng thực ngày 17/9/2008 để hợp pháp hóa việc chuyển nhượng theo “Giấy bán đất” viết tay lập ngày 26/4/2007 và hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 28/4/2007. Đến ngày 30/10/2008, do có khiếu nại của ông bà K L2, Ủy ban nhân dân xã T2 đã giải quyết khiếu nại và ra Thông báo số 01/TB-UBND hủy bỏ việc xác nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà L1 L với ông bà T H. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chưa đảm bảo về hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 và điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003.

[2.6] Xét việc khởi kiện của ông bà T H được Tòa án các cấp giải quyết từ năm 2009, vụ án đã qua 02 lần xét xử sơ thẩm và phúc thẩm. Sau khi bản án phúc thẩm của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội (xét xử phúc thẩm lần 2) có hiệu lực pháp luật, quá trình thi hành án, ông bà L1 L đã thỏa thuận và bàn giao cho ông bà K L2 diện tích đất nêu trên để đổi trừ vào 700.000.000đ mà ông bà có nghĩa vụ phải hoàn trả. Hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng mẫu, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T2 ngày 17/02/2014 và thực hiện các thủ tục, trình tự đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định nên hợp đồng này phát sinh hiệu lực. Ngày 14/3/2014, ông bà K L2 được Ủy ban nhân dân huyện T3 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 134760 mang tên Bùi Văn K và Phạm Thị L2.

[2.7] Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 14/3/2014, ông bà K L2 tiếp tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho anh Đào Đức H và chị Từ K A. Việc chuyển nhượng được lập thành văn bản, có đầy đủ chữ ký của các bên tham gia giao dịch; nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T2 ngày 14/3/2014. Các bên đã thực hiện đầy đủ các thủ tục, trình tự đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định nên hợp đồng này phát sinh hiệu lực. Ngày 27/3/2014, anh H và chị K A được Ủy ban nhân dân huyện T3 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 134759 mang tên Đào Đức H và Từ K A.

[2.8] Mặc dù ông bà T H yêu cầu tiếp tục được thực hiện hợp đồng nêu trên nhưng bà L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý. Khi Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La thụ lý lại vụ án để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm thì thửa đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh H và chị K A nên không thể buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch theo quy định tại Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005. Tòa án cũng không có căn cứ để ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà L1 L và ông bà T H, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T2 ngày 17/9/2008 là vô hiệu.

[3] Từ nhận định, phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông bà T H về việc buộc bị đơn ông bà L1 L trả lại thửa đất đang tranh chấp có diện tích 441,4m² tại tiểu khu x4, xã T2 là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng dân sự vô hiệu:

Tại phiên tòa, nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đều đề nghị giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu được giải quyết theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên yêu cầu của nguyên đơn về việc bán đấu giá thửa đất đang tranh chấp để trả lại tiền cho nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[4.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/10/2007 giữa ông bà K L2 và anh chị C2 N:

Mặc dù hợp đồng nêu trên vô hiệu nhưng ngày 02/10/2011, ông bà K L2 và anh chị C2 N đã thỏa thuận và lập “*Giấy biên nhận bàn giao đất + tiền*”, ông bà K L2 đã trả lại cho anh chị C2 N 700.000.000đ tiền mua đất, anh chị C2 N trả lại cho ông bà K L2 toàn bộ nhà đất đang tranh chấp và cam kết không liên quan đến nhà đất tranh chấp. Xét việc thỏa thuận của ông bà K L2 và anh chị C2 N là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

[4.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/10/2007 giữa ông bà L1 L và ông bà K L2:

Tại thời điểm ký kết hợp đồng, thửa đất nêu trên đã chuyển nhượng cho ông bà T H; quyền sử dụng đất đang được bà L thế chấp tại ngân hàng; hợp đồng chuyển nhượng chỉ là bản viết tay, không đúng theo mẫu quy định; không có bên nào thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan có thẩm quyền theo quy định nên cả hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu. Do đó, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và khôi phục tình trạng ban đầu của thửa đất đang tranh chấp.

Tuy nhiên, sau khi bản án phúc thẩm của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội có hiệu lực pháp luật, do không có điều kiện thi hành án nên ông bà L1 L đã thỏa thuận và bàn giao cho ông bà K L2 thửa đất nêu trên để đổi trừ vào 700.000.000đ phải hoàn trả cho ông bà K L2. Mặc dù bản án phúc thẩm nêu trên đã bị hủy theo thủ tục giám đốc thẩm nhưng việc thi hành án đã xong trước đó, tại văn bản nêu ý kiến sau khi Tòa án thụ lý lại vụ án, ông bà L1 L và ông bà K L2 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên cần chấp nhận.

[4.3] Đối với 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà L1 L và ông bà T H:

Hai hợp đồng nêu trên đều vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức, ông bà T H yêu cầu tiếp tục được thực hiện hợp đồng nhưng hiện nay ông bà L1 L đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông bà K L2, sau đó ông bà K L tiếp tục chuyển nhượng cho anh H và chị K A nên không thể khắc phục vi phạm quy định về hình thức hợp đồng theo quy định tại Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005, nay là Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã T2 chứng thực ngày 28/4/2007: Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng, không bên nào thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 46 Luật Đất đai năm 2003.

Đối với hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã T2 chứng thực ngày 17/9/2008: Tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng, ông bà L1 L không có quyền chuyển nhượng thửa đất theo quy định tại khoản 4 Điều 348 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 106 Luật Đất đai năm 2003. Mặt khác, sau khi lập hợp

đồng chuyển nhượng cũng không bên nào thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 46 Luật Đất đai năm 2003.

Do đó, xác định ông bà L1 L và ông bà T H đều có lỗi trong việc làm cho 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu.

Mặc dù giữa ông bà L1 L và ông bà T H không có việc thanh toán 750.000.000đ tiền mua bán đất nhưng hai bên đều xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đối trừ nợ và việc thanh toán đã thực hiện xong nên xác định ông bà L1 L đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 750.000.000đ. Do đó, cần buộc ông bà L1 L phải hoàn trả cho ông bà T H số tiền này (750.000.000đ).

Ngoài giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận, theo quy định tại điểm c.3 mục 2.3, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì ông bà L1 L còn phải thanh toán cho ông bà T H số tiền bị thiệt hại do chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do hợp đồng vô hiệu tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

Tại biên bản định giá số 02/BB-HĐĐGTS ngày 08/4/2019 của Hội đồng định giá tài sản xác định giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 3.355.244.960đ. Do hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu nên số tiền ông bà L1 L phải bồi thường thiệt hại cho ông bà T H do chênh lệch giá trị sử dụng đất là $(3.355.244.960đ - 750.000.000đ) \times 1/2 = 1.302.622.480đ$.

Đối với số tài sản trên đất trị giá 590.829.785đ: Đây tài sản do anh H và chị K A cải tạo, xây dựng trên đất nên ông bà L1 L không phải bồi thường đối với giá trị chênh lệch này.

[5] Đối với việc thi hành bản án phúc thẩm số 179/2013/DS-PT ngày 21/11/2013 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội:

Tại Công văn số 284/CTHADS.NV ngày 31/7/2018, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sơn La đã tổ chức thi hành xong hoàn toàn nghĩa vụ thi hành án dân sự theo bản án phúc thẩm số 179/2013/DS-PT ngày 21/11/2013 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội từ năm 2014. Xét việc thi hành án đảm bảo đúng thủ tục, trình tự theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự nên cần chấp nhận.

[6] Đối với quan hệ vay nợ giữa ông bà T H và ông bà L1 L:

Ông bà L1 L và ông bà T H đều công nhận việc ông bà L1 L có nợ ông bà T H tổng số tiền 2.436.080.000đ, được thanh toán bằng việc ông bà L1 L chuyển nhượng cho ông bà T H 05 thửa đất, trong đó có thửa đất đang tranh chấp nêu trên. Tuy nhiên, do các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết quan hệ vay nợ này nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết. Các đương sự có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác.

[7] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận và giữa các đương sự không có thỏa thuận khác nên nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định của pháp luật.

[8] Về án phí:

Nguyên đơn ông bà T H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch; bị đơn ông bà L1 L phải chịu án phí có giá ngạch theo quy định chung.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 37, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 134, Điều 137, khoản 4 Điều 348, Điều 410, khoản 2 Điều 689, Điều 691, Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 46, Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đàm Văn T, bà Trần Thị H về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Vũ Minh L1, bà Đàm Thị L trả lại thửa đất đang tranh chấp có diện tích 441,4m² tại tiểu khu x4, xã T2, huyện T3, tỉnh Sơn La.

2. Tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Minh L1, bà Đàm Thị L với ông Đàm Văn T, bà Trần Thị H, hợp đồng thứ nhất được chứng thực ngày 28/4/2007; hợp đồng thứ 02 được chứng thực ngày 17/9/2008 là vô hiệu.

Buộc ông Vũ Minh L1, bà Đàm Thị L phải hoàn trả cho ông Đàm Văn T, bà Trần Thị H 750.000.000đ tiền mua bán đất và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất số tiền 1.302.622.480đ. **Tổng cộng 2.052.622.480đ** (hai tỷ, không trăm năm mươi hai nghìn, sáu trăm hai mươi hai nghìn, bốn trăm tám mươi đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Minh L1, bà Đàm Thị L và ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L2 lập ngày 10/10/2007 là vô hiệu.

2.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L2 và anh Hà Văn C2, chị Giang Thị N lập ngày 22/10/2007 là vô hiệu.

Chấp nhận việc ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L2 đã trả lại cho anh Hà Văn C2, chị Giang Thị N 700.000.000đ tiền mua bán đất; anh Hà Văn C2, chị Giang Thị N trả lại cho ông bà K L2 thửa đất có diện tích 441,4m² tại tiểu khu x4, xã T2, huyện T3, tỉnh Sơn La, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 740913 mang tên bà Đàm Thị L, ông Vũ Minh L1 do Ủy ban nhân dân huyện T3 cấp theo Quyết định số 715/QĐ-UBND ngày 12/5/2006.

2.3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Minh L1, bà Đàm Thị L và ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L2 được chứng thực ngày 17/02/2014 có hiệu lực pháp luật.

Chấp nhận việc bà Đàm Thị L và ông Vũ Minh L1 chuyển nhượng cho ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L2 thửa đất có diện tích 441,4m² tại tiểu khu x4, xã T2, huyện T3, tỉnh Sơn La, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 740913 mang tên bà Đàm Thị L, ông Vũ Minh L1 do Ủy ban nhân dân huyện T3 cấp theo Quyết định số 715/QĐ-UBND ngày 12/5/2006 để đổi trừ vào số tiền ông bà L1 L phải hoàn trả cho ông bà K L2 là 700.000.000đ.

2.4. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L2 và anh Đào Đức H, chị Từ K A được chứng thực ngày 14/3/2014 có hiệu lực pháp luật.

3. Chấp nhận việc Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sơn La đã tổ chức thi hành xong các khoản: Hoàn trả cho bà Đàm Thị L, ông Vũ Minh L1 200.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả cho ông Đàm Văn T, bà Trần Thị H 200.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm và 17.000.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L2 200.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm; ông Đàm Văn T, bà Trần Thị H trả lại cho ông Vũ Minh L1, bà Đàm Thị L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 740913 mang tên bà Đàm Thị L, ông Vũ Minh L1 do Ủy ban nhân dân huyện T3 cấp theo Quyết định số 715/QĐ-UBND ngày 12/5/2006; ông Vũ Minh L1, bà Đàm Thị L hoàn trả cho ông Bùi Văn K, bà Phạm Thị L2 số tiền 700.000.000đ.

4. Về chi phí tố tụng:

Ông Đàm Văn T và bà Trần Thị H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 6.960.000đ (sáu triệu chín trăm sáu mươi nghìn đồng), đã nộp đủ theo giấy biên nhận tiền ngày 08/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

5. Về án phí:

Ông Đàm Văn T và bà Trần Thị H phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Vũ Minh L1 và bà Đàm Thị L phải chịu 51.078.674đ (năm mươi một triệu, không trăm bảy mươi tám nghìn, sáu trăm bảy mươi bốn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 19/7/2019); đương sự không có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

“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 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”.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Sơn La;
- Cục THADS tỉnh Sơn La;
- Những người tham gia tố tụng;
- Phòng KTNV&THA;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đinh Huy Hiệp