TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SƠN LA**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 21/2019/DS - PT
Ngày 23 tháng 5 năm 2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Tuấn Minh

Các Thẩm phán: Ông Cầm Văn Thanh

Ông Đinh Huy Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Sơn La tham gia phiên toà: Ông Phạm Văn Thinh – Kiểm sát viên. Vắng mặt.

Ngày 23 tháng 05 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 19/TLDS-PT ngày 15 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện MC, tỉnh Sơn La bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2019/QĐXX-PT ngày 15 tháng 03 năm 2019, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn*:** Ông Hoàng Văn O, bà Vì Thị C; Địa chỉ: Bản 3, xã ĐS, huyện MC, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn: Chị Hoàng Thị B; Địa chỉ: Tiểu khu 2, TTNT MC, huyện MC, tỉnh Sơn La. Có mặt.

***- Bị đơn*:** Ông Trần Văn L; địa chỉ: Bản Áng 2, xã ĐS, huyện MC, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền bị đơn: Chị Lương Thủy N; Địa chỉ: Bản L, phường CL, thành phố SL, tỉnh Sơn La. Có mặt; ông Cầm Phúc T; Địa chỉ: Tổ

3, phường QT, thành phố SL, tỉnh Sơn La. Vắng mặt đã được sự đồng ý của bị đơn ông Trần Văn L.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bị đơn: Ông Vũ Đức T, Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư TL; Địa chỉ: Tổ 01, phường CS, thành phố SL, tỉnh Sơn La. Có mặt. Bà Dương Thị H, Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH TT; Địa chỉ: Số 1, ngách 17, ngõ 575 KM, NK, BĐ, Hà Nội. Vắng mặt đã được sự đồng ý của bị đơn ông Trần Văn L.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Khuất Thị T; Địa chỉ: Bản Áng 2, xã ĐS, huyện MC, tỉnh Sơn La. Có ý kiến xin xét xử vắng mặt.

Anh Đỗ Văn T; Địa chỉ: Tiểu khu 6, TT MC, huyện MC, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

Do có kháng cáo của Bị đơn ông Trần Văn L và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Khuất Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện MC, tỉnh Sơn La, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Ngày 30/7/2003, ông Hoàng Văn O có lập biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất vườn cho ông Trần Văn L, diện tích đất chuyển nhượng là 8m mặt đường, giá chuyển nhượng là 12.000.000,đ (Mười hai triệu đồng). Ngày 31/7/2003, ông Trần Văn L đã trả trước cho ông Hoàng Văn O số tiền 6.000.000,đ (Sáu triệu đồng), còn 6.000.000,đ (Sáu triệu đồng) hẹn đến mùa lấy nốt. Việc hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có người làm chứng, các bên chưa tiến hành đo đạc, cắm mốc giới giáp ranh, chưa tiến hành các thủ tục đăng ký về đất đai với Ủy ban nhân dân hay bất cứ cơ quan có thẩm quyền nào. Ngoài biên bản chuyển nhượng đất vườn lập ngày 30/7/2003 và biên bản thanh toán tiền ngày 31/7/2003 thì các bên không có giấy tờ văn bản gì khác liên quan đến việc chuyển nhượng đất, ông O và bà C chưa bàn giao đất cho ông L.

Đến cuối năm 2003 bà C đến nhà ông L lấy nốt số tiền còn lại thì gia đình ông L nói rằng: Đất của gia đình ông O và bà C không làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên gia đình ông L không nhận chuyển nhượng quyền

sử dụng đất nữa, số tiền 6.000.000,đ (Sáu triệu đồng) đã đặt cọc để mua đất thuộc về gia đình ông O, các bên không có tranh chấp gì. Gia đình ông O và bà C vẫn tiếp tục sử dụng đất canh tác và nộp thuế cho Nhà nước hằng năm. Cuối năm 2016, ông L đến nhà ông O, bà C đòi đất thì các bên xảy ra tranh chấp. Ông O xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/7/2003 các bên không thực hiện nữa, đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng trên theo quy định của pháp luật, ông O nhất trí trả lại cho gia đình ông L số tiền 6.000.000,đ (Sáu triệu đồng).

** Bị đơn; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:* Ngày 30/7/2003 gia đình ông L có mua của gia đình ông O một mảnh đất có chiều rộng mặt đường là 8m, chiều dài bằng chiều dài đất, giá chuyển nhượng là 12.000.000,đ (Mười hai triệu đồng), ông O có chỉ vị trí đất là giáp ranh với đất của gia đình anh Tuấn-Thùy nhưng ông L chưa đến nhận đất, chưa làm biên bản giao đất. Ngày 31/7/2003 ông L đã giao cho ông O số tiền 6.000.000,đ (Sáu triệu đồng), tương đương với diện tích 4m mặt đường, số tiền còn lại 6.000.000,đ (Sáu triệu đồng) được thanh toán khi gia đình ông L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đã mua. Từ năm 2003 đến nay gia đình ông L đã nhiều lần đến hỏi ông O về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông O đều trả lời là chưa có, gia đình ông L chưa được cấp Giấy CNQSDĐ nên chưa thanh toán số tiền còn lại 6.000.000,đ (Sáu triệu đồng) cho ông O.

Tại buổi hòa giải ngày 16/10/2017 do Ủy ban nhân dân xã Đông Sang, huyện MC tiến hành, ông O chấp nhận trả số tiền 600.000.000,đ (Sáu trăm triệu đồng) cho gia đình ông L và hẹn sau thời hạn một tháng sẽ trả toàn bộ số tiền trên, tuy nhiên sau đó ông O không thực hiện thỏa thuận. Nay gia đình ông L đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo một trong hai hướng:

Thứ nhất, nếu gia đình ông O đồng ý bàn giao đủ 8m đất mặt đường theo biên bản chuyển nhượng đất vườn ngày 30/7/2003 thì gia đình ông L sẽ trả thêm cho gia đình ông O 600.000.000,đ (Sáu trăm triệu đồng) để bù trừ cho ông O tiền trượt giá đối với 4m đất gia đình ông L chưa trả đủ tiền cho ông O từ năm 2003 do ông O không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đảm bảo giá trị pháp lý.

Thứ hai, nếu gia đình ông O không đồng ý với phương án trên, đề nghị Tòa án giải quyết theo hướng tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất ngày 30/7/2003 vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý theo quy định về giao dịch vô hiệu, vì lỗi hoàn toàn thuộc về gia đình ông O.

Quá trình giải quyết vụ án, ông L đã đề nghị Tòa án thành lập Hội đồng thẩm định, định giá đối với toàn bộ diện tích đất đang có tranh chấp để làm căn cứ giải quyết.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Khuất Thị T:* Nhất trí với lời trình bày trên của ông Trần Văn L, không có ý kiến gì bổ sung.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Văn T trình bày:* Năm 2017 anh T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất của gia đình ông O tại bản Áng 3, xã Đông Sang, huyện MC. Sau khi xem xét buổi thẩm định do Tòa án tiến hành, anh Tuân xác định diện tích đất anh nhận chuyển nhượng của gia đình ông O trùng với diện tích đất Tòa án thẩm định. Việc anh mua đất của gia đình ông O anh Tuân mới làm thủ tục Hợp đồng đặt cọc, chưa làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trường hợp anh không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được, anh sẽ có đơn khởi kiện ông O và bà C trong vụ kiện khác.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 11/01/2018 Tòa án nhân dân huyện MC thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 12/TLDS-ST về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Hoàng Văn O, bà Vì Thị C và bị đơn ông Trần Văn L. Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa bà Khuất Thị T là vợ ông Trần Văn L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền, nghĩa vụ liên quan, nên tại Bản án dân sự phúc thẩm số 25/2018/BAPT-DS ngày 23/7/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La đã tuyên hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 22/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện MC. Sau khi thụ lý và giải quyết lại vụ án nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa bổ sung bà Khuất Thị T và anh Đỗ Văn T vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện MC đã quyết định: Áp dụng các Điều 131, 133, 136, khoản 2 Điều 400, Điều 691, Điều 692, Điều 696 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 31, khoản 2 Điều 75 của Luật Đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc Hội;

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/7/2003 giữa ông Hoàng Văn O, bà Vì Thị C và ông Trần Văn L vô hiệu.

2. Ông Hoàng Văn O, bà Vì Thị C tiếp tục được sử dụng diện tích đất 415,7m^2 đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 919079 do Ủy ban nhân dân huyện MC cấp ngày 30/12/2016 có vị trí tiếp giáp như sau: Phía Đông Bắc giáp đất nhà ông O dài 51,1m; phía Đông Nam giáp đất cộng đồng dài 8m; phía Tây Nam giáp đất anh Tuấn – Thùy dài 12,7m; phía Tây Bắc giáp đường nội thị dài 7,9+01m.

3. Buộc ông O, bà C phải trả lại cho ông L, bà T số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 6.000.000 đồng.

4. Bác yêu cầu của ông L đối với yêu cầu ông O, bà C phải trả cho ông L giá trị diện tích đất đã chuyển nhượng với số tiền là 700.000.000,đ.

5. Ông Trần Văn L phải chịu chi phí định giá tài sản là 1.500.000,đ

6. Không giải quyết việc anh Đỗ Văn T trong vụ án này vì quyền lợi của anh chưa bị xâm hại.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/12/2018, bị đơn ông Trần Văn L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập người đại diện theo ủy quyền của ông L là Luật sư Vũ Đức T làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông L; ông L đã có đơn đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra do có dấu hiệu hình sự nhưng không được Tòa án sơ thẩm chấp nhận; Tòa án sơ thẩm đánh giá chứng cứ không khách quan, nhận định về lỗi không đúng. Ông L đề nghị hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm, căn cứ vào giá đất thị trường và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/12/2018, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Khuất Thị T có đơn kháng cáo: Không nhất trí việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử khi vắng mặt bà T; Tòa án sơ thẩm đánh giá chứng cứ không khách quan, xác định lỗi không chính xác làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà. Do đó, bà T yêu cầu hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm; căn cứ vào giá đất thị trường, giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp thẩm không thụ lý đơn kháng cáo của bà T theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến tranh luận của các đương sự như sau:

* Ý kiến tranh luận của người kháng cáo: Bị đơn; Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bị đơn: Giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét những vi phạm tố tụng nghiêm trọng của Tòa án cấp sơ thẩm; đánh giá lỗi một cách khách quan và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo quy định pháp luật.

* Ý kiến tranh luận của Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét giữ nguyên như nội dung quyết định của bản án sơ thẩm.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nên không có ý kiến tranh luận.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La không tham dự phiên tòa nên không có ý kiến phát biểu quan điểm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về tố tụng:*

- Trong hồ sơ vụ án thể hiện, sau khi xét xử sơ thẩm, Nguyên đơn ông Trần Văn L và người có quyền nghĩa vụ liên quan bà Khuất Thị T đều có đơn kháng cáo: Không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tiếp nhận và thụ lý đơn kháng cáo của ông Trần Văn L theo quy định, mà không thụ lý và yêu cầu nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đối với đơn kháng cáo của bà Khuất Thị T là thiếu sót.

- Ngày 20/11/2018, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2018/QĐXX-ST và ấn định thời gian xét xử vào ngày 29/11/2018, nhưng trong hồ sơ vụ án không thể hiện biên bản tống đạt quyết định này cho bà Khuất Thị T. Tại phiên tòa sơ thẩm diễn ra vào ngày 29/11/2018, bà T vắng mặt nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn tiến hành xét xử làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà T. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà T có người đại diện theo ủy quyền là chị Lương Thủy N có mặt tại phiên tòa, nhưng trong hồ sơ vụ án không thể hiện bất kỳ văn bản ủy quyền tham gia tố tụng nào của bà T cho chị N. Do đó, kháng cáo của bà T về

nội dung này là có cơ sở; tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bà T có ý kiến về việc quyền lợi của bà đồng nhất với quyền lợi của ông L, nên bà nhất trí với toàn bộ ý kiến của ông L, không bổ sung gì thêm và có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa. Xét thấy, mặc dù Tòa án sơ thẩm có vi phạm về thủ tục tố tụng, nhưng đã được khắc phục tại cấp phúc thẩm.

- Việc xét xử vắng mặt ông Vũ Đức T: Tại biên bản phiên tòa sơ thẩm có thể hiện, ông Vũ Đức T tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn L, nhưng trong bản án không thể hiện nội dung này. Ông Thuận là người nhận ủy quyền lại của ông Trần Văn L thông qua chị Lương Thủy N. Tuy nhiên, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 564 Bộ luật dân sự năm 2015 thì việc ủy quyền lại phải có sự đồng ý của người ủy quyền. Trong văn bản ủy quyền lại giữa chị N và ông T không có xác nhận của ông L về nội dung này nên việc ủy quyền lại cho ông Thuận là chưa đảm bảo về mặt pháp lý.

- Đối với việc phiên tòa sơ thẩm xét xử vắng mặt bà Dương Thị H: Bà H tham gia tố tụng với tư cách là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Văn L. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Xét thấy, tại phiên tòa sơ thẩm, ông L có mặt; ngoài ra còn có mặt 02 người đại diện theo ủy quyền của ông L là ông Cầm Phúc T và chị Lương Thủy N, nên quyền và lợi ích hợp pháp của ông L vẫn được đảm bảo. Do đó, Tòa án sơ thẩm vẫn tiến hành xét xử khi vắng bà H. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L đề nghị Tòa án vẫn tiến hành xét xử khi vắng mặt bà H.

- Tại bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Khuất Thị T tham gia tố tụng với hai tư cách là Bị đơn, đồng thời là Người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là chưa chính xác. Do sau khi bản án sơ thẩm bị hủy và vụ án được xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, Nguyên đơn ông bà O C trong yêu cầu khởi kiện của mình không bổ sung thêm bà Khuất Thị T tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn, nên không thể xác định bà T là Bị đơn trong vụ án; phải xác định bà T là người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án mới chính xác. Do đó, cần sửa tư cách tố tụng của bà T trong bản án sơ thẩm.

- Về yêu cầu tạm đình chỉ vụ án: Quá trình giải quyết vụ án, ông L có yêu cầu tạm đình chỉ giải quyết vụ án để xem xét chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra do có dấu hiệu hình sự về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét thấy, chưa đủ căn cứ xác định dấu hiệu hình sự nên không có cơ sở

tạm đình chỉ vụ án và tiếp tục giải quyết vụ án là không vi phạm quy định pháp luật.

- Tại cấp phúc thẩm, bị đơn ông Trần Văn L có yêu cầu xin được thay đổi tư cách người tham gia tố tụng đối với ông Vũ Đức T và yêu cầu luật sư Vũ Đức Thuận tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Văn L, cần chấp nhận.

[2] *Về nội dung:*

[2.1] Ngày 30/7/2003, ông Hoàng Văn O xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất có diện tích chiều dài theo mặt đường là 8m, chiều sâu đến hết thửa đất tại Bản Áng 2, xã Đông Sang, huyện MC, tỉnh Sơn La cho ông Trần Văn L với giá thỏa thuận là 12.000.000 đồng (*Mười hai triệu đồng*). Ngày 31/7/2003 ông Trần Văn L lập biên bản thanh toán tiền cho ông Hoàng Văn O với số tiền là 6.000.000 đồng (*Sáu triệu đồng*). Toàn bộ quá trình giao dịch, các bên chỉ lập giấy viết tay, không được công chứng hay xác nhận của chính quyền địa phương, không có đồng sở hữu chung hợp nhất tham gia giao dịch là bà Khuất Thị T (vợ ông L) và bà Vì Thị C (vợ ông O); nội dung thỏa thuận không nêu cụ thể diện tích, vị trí, tứ cận tiếp giáp của thửa đất chuyển nhượng, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn O và ông Trần Văn L bị vô hiệu từ thời điểm xác lập hợp đồng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu giữa các bên chưa phù hợp:

[2.2] *Xác định lỗi:* Thời điểm ông Hoàng Văn O ký kết Hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Trần Văn L là ngày 30/7/2003, tại thời điểm này ông Hoàng Văn O đã được Ủy ban nhân dân huyện MC, tỉnh Sơn La cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 260834, vào sổ cấp Giấy CNQSDĐ số 00451/QSDĐ/số 593/QĐ-UB ngày 24/10/2000 mang tên Hoàng Văn O, nhưng tại Biên bản chuyển nhượng đất vườn ngày 30/7/2003 vẫn thể hiện ông Hoàng Văn O chuyển nhượng cho ông Trần Văn L 8m đất mặt đường theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ QSDĐ số 271/QĐUB ngày 17/11/1995 mang tên Hoàng Văn O. Điều này cho thấy ông Hoàng Văn O đã căn cứ vào Giấy CNQSDĐ cấp năm 1995 để lừa dối lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn L, lỗi thuộc về ông Hoàng Văn O.

Điều 142 của Bộ luật dân sự năm 1995 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối:

1- Khi một bên tham gia giao dịch dân sự do bị lừa dối hoặc bị đe dọa, thì có quyền yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự đó vô hiệu.

Lừa dối trong giao dịch dân sự là hành vi cố ý của một bên nhằm làm cho bên kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung của giao dịch nên đã xác lập giao dịch đó.

2- Bên lừa dối, đe dọa phải bồi thường thiệt hại cho bên kia.

Ngoài ra, khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất, ông O và ông L đều nhận thức được đất đai và tiền mua đất đều là tài sản chung của vợ chồng, nhưng trong giấy chuyển nhượng đất không có bà C và bà T tham gia giao dịch dẫn đến hợp đồng vô hiệu là lỗi của hai bên.

Tại thời điểm xác lập hợp đồng, Bộ luật dân sự 1995 và Luật đất đai 1993 đang có hiệu lực, quy định về việc hợp đồng chuyển nhượng đất phải được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền thì mới có giá trị pháp lý. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng đất phải nêu rõ vị trí, diện tích và tứ cận tiếp giáp của thửa đất chuyển nhượng; ông O và ông L đều có khả năng nhận thức và tìm hiểu về các quy định của pháp luật, nhưng đã không tuân thủ về mặt hình thức và nội dung, dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu là do lỗi của cả hai bên.

Do đó, căn cứ vào các quy định của pháp luật về đất đai và Bộ luật dân sự, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông O và ông L vô hiệu ngay tại thời điểm xác lập (ngày 30/7/2003), nên không phải là cơ sở pháp lý để phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng.

Ngày 31/7/2003, ông L thanh toán cho ông O 6.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn đến cuối mùa sẽ thanh toán nốt, nhưng các bên đã không thực hiện theo đúng như thỏa thuận, dẫn đến việc giao dịch chuyển nhượng đất không được tiếp tục thực hiện. Tuy nhiên, xét về mặt pháp lý, việc ông L không thanh toán nốt số tiền 6.000.000 đồng và ông O không giao Giấy CNQSDĐ cho ông L đi tách sổ, không phải là lý do dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, do hợp đồng này đã vô hiệu ngay tại thời điểm xác lập vào ngày 30/7/2003. Việc các bên không thực hiện đúng nghĩa vụ như đã cam kết, chỉ là lý do dẫn đến thỏa thuận của các bên không thể được tiếp tục thực hiện. Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định, toàn bộ lỗi là do ông Trần Văn L không thanh toán nốt số tiền còn lại cho ông Hoàng Văn O đã làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, là không chính xác.

[2.3] *Xác định thiệt hại:* Do ông O và ông L đều có lỗi trong việc làm cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2003 bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết về hậu quả pháp lý của hợp đồng, tuyên ông bà O C vẫn được tiếp tục quản lý và sử dụng diện tích 415,7m^2 đất (Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/10/2018 thì toàn bộ diện tích đất đang có tranh chấp được xác định là 409,6m^2 đất) tại bản Áng 2, xã Đông Sang, huyện MC, tỉnh Sơn La; đồng thời phải hoàn trả lại cho ông bà Lý Thủy số tiền 6.000.000 đồng đã nhận khi mua đất vào năm 2003. Nhưng do Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu chưa chính xác, nên giải quyết về trách nhiệm bồi thường thiệt hại không đúng. Để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình ông bà Lý, Thủy; cần buộc ông bà O, C là người có ½ lỗi trong việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại tương ứng với ½ giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng tính theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết vụ án.

Điều 146 của Bộ luật dân sự năm 1995 quy định:

1- Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập.

2- Khi giao dịch dân sự vô hiệu, thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Căn cứ vào điểm c mục 2.3 của Nghị quyết 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 quy định: Khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Toà án cần xác định thiệt hại gồm: *"Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thoả thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 379 Bộ luật dân sự để bảo đảm thực hiện hợp đồng thì thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có".*

Để xác định đúng các thiệt hại nói trên, Toà án cấp sơ thẩm đã tiến hành định giá giá trị quyền sử dụng đất và xác định thiệt hại về đất. Căn cứ vào kết quả định giá tài sản ngày 05/10/2018, Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng - Ủy ban nhân dân huyện MC, tỉnh Sơn La xác định thửa đất chuyển nhượng có giá trị là 1.843.200.000,đ *(Một tỷ tám trăm bốn mươi ba triệu hai trăm nghìn*

đồng). Do các bên đều có lỗi ngang nhau, vì vậy ông Hoàng Văn O, bà Vì Thị C phải chịu trách nhiệm bồi thường ½ giá trị thiệt hại cho ông Trần Văn L, bà Khuất Thị T với số tiền là: 921.600.000,đ (*Chín trăm hai mốt triệu sáu trăm nghìn đồng*).

[2.4] Đối với thỏa thuận đặt cọc tiền để nhận chuyển nhượng đất giữa gia đình ông Hoàng Văn O, bà Vì Thị C với anh Đỗ Văn Tuân: Hiện nay, ông Hoàng Văn O, bà Vì Thị C vẫn đang là người trực tiếp quản lý và sử dụng diện tích 415,7m^2 đất tại bản Áng 2, xã Đông Sang, huyện MC, tỉnh Sơn La (Đất đã có GCNQSDĐ mang tên ông Hoàng Văn O, bà Vì Thị C; anh Đỗ Văn Tuân đã đặt cọc tiền để nhận chuyển nhượng nhưng các bên chưa bàn giao đất và tiến hành các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét trong vụ án này mà tách ra giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu là phù hợp.

[3] *Về án phí:*

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn L, bà Khuất Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do một phần yêu cầu kháng cáo được chấp nhận.

- Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Trong hồ sơ vụ án thể hiện ông Trần Văn L có đơn yêu cầu phản tố đề ngày 01/12/2018, nhưng không được Tòa án sơ thẩm thụ lý và giải quyết theo quy định, nên xác định vụ án chỉ có yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, mà không có yêu cầu phản tố của bị đơn. Bản án dân sự sơ thẩm buộc ông Trần Văn L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận là không chính xác. Do Nguyên đơn ông Hoàng Văn O, bà Vì Thị C phải chịu trách nhiệm bồi thường giá trị thiệt hại cho ông Trần Văn L, bà Khuất Thị T, nên ngoài tiền án phí dân sự sơ thẩm, ông Hoàng Văn O, bà Vì Thị C còn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có ngạch tương ứng với số tiền phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường.

[4] Từ những nhận định, phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, có cơ sở để chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Khuất Thị T; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 34/2018/TLST-DS ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện MC theo hướng, xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là ngang nhau. Gia đình ông Hoàng Văn O, bà Vì Thị C và gia đình ông Trần Văn L, bà Khuất Thị T mỗi bên phải chịu ½ giá trị thiệt hại do các bên đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu; đồng thời sửa bản án sơ thẩm về phần án phí dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 131, 136, 146, 707, 708 của Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 4 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

1. Tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn L, bà Khuất Thị T; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện MC, tỉnh Sơn La như sau:

1.1- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/7/2003 giữa ông Hoàng Văn O, bà Vì Thị C và ông Trần Văn L là hợp đồng vô hiệu.

1.2- Ông Hoàng Văn O, bà Vì Thị C được tiếp tục sử dụng diện tích đất 415,7m^2 đất tại bản Áng 2, xã Đông Sang, huyện MC, tỉnh Sơn La, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 919079 do Ủy ban nhân dân huyện MC cấp ngày 30/12/2016; có vị trí tiếp giáp như sau: Phía Đông Bắc giáp đất nhà ông O dài 51,1m; Phía Đông Nam giáp đất cộng đồng dài 8m; Phía Tây Nam giáp đất anh Tuấn - Thùy dài 12,7m; Phía Tây Bắc giáp đường nội thị dài 7,9 + 01m.

1.3- Buộc ông O, bà C phải bồi thường thiệt hại cho ông L, bà T số tiền 921.600.000 đồng (*Chín trăm hai mốt triệu sáu trăm nghìn đồng*).

2. Về án phí:

2.1- Ông Trần Văn L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trả lại 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2016/0001907 ngày 12/12/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện MC.

2.2- Ông Trần Văn L không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

2.3- Ông Hoàng Văn O, bà Vì Thị C phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và 39.648.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch; được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0000467 ngày 11/01/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện MC; ông Hoàng Văn O, bà Vì Thị C còn phải nộp tiếp số tiền là 39.648.000 đồng (*Ba chín triệu sáu trăm bốn mươi tám nghìn đồng*).

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

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 23/05/2019).

"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 thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự".

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sơn La;
- TAND huyện MC;
- THADS huyện MC;
- Các đương sự;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)
Phạm Tuấn Minh