

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

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

Bản án số: 20/2021/DS-PT
Ngày 21 – 7 – 2021
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

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

Thẩm phán - Chủ tọa pH1 toà: Ông Nguyễn Minh H.

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Tuấn Long.

Ông Cầm Văn Thanh.

- Thư ký pH1 toà: Bà Trần Thị Kiều Trang – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia pH1 tòa: Ông Hà Văn Quang - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2021 tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Sơn La, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2021/TLPT-DS ngày 15 tháng 3 năm 2021 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện M, tỉnh Sơn La bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 24/2021/QĐXXPT-DS ngày 05 tháng 5 năm 2021 và Quyết định hoãn pH1 tòa số 31/2021/QĐ-PT ngày 23 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Anh Lê Quốc H - Sinh 1975. Địa chỉ: Tiểu khu T, thị trấn N, huyện M, Sơn La, có mặt.

- Chị Võ Thị Hồng L - Sinh 1979. Địa chỉ: Tiểu khu T, thị trấn N, huyện M, Sơn La, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Võ Thị Hồng L: Anh Lê Quốc H. Địa chỉ: Tiểu khu T, thị trấn N, huyện M, Sơn La, (Văn bản ủy quyền ngày 09/11/2020), có mặt.

2. Bị đơn có yêu cầu độc lập.

- Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1958 và bà Vũ Thị R sinh năm 1958. Đều trú tại: Tiểu khu cơ quan, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Minh T1 và bà Vũ Thị R:

Chị Dương Thị H, sinh năm 1994. Địa chỉ: số 13, ngõ B, phường C, quận Đ, Hà Nội (Văn bản ủy quyền ngày 22/10/2020), có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan.

- Bà Trần Thị T2, sinh năm 1958. Địa chỉ: Tiểu khu 19/8, thị trấn N, huyện M, Sơn La, có mặt.

- Bà Khoa Thị H1, sinh năm 1965. Địa chỉ: Tiểu khu 19/8, thị trấn N, huyện M, Sơn La, có mặt.

- Bà Phạm Thị H2, sinh năm 1967. Địa chỉ: Tiểu khu Cơ Quan, thị trấn N, huyện M, Sơn La, có mặt.

- Ông Vũ Quang L, sinh năm 1965. Địa chỉ: Tiểu khu Bản ôn, thị trấn N, huyện M, Sơn La (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Đinh Tiến V, sinh năm 1970 và bà Lương Thị Cúc, sinh năm 1972. Địa chỉ: Tiểu khu B, thị trấn N, huyện M, Sơn La, vắng mặt (có mặt).

- Ông Lê Văn Y, sinh năm 1966 và bà Đinh Thị QuY, sinh năm 1969. Tiểu khu Bó Bun, thị trấn N, huyện M, Sơn La, vắng mặt (vắng mặt).

Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan: bà Trần Thị T2 và bà Phạm Thị H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguY đơn ông Lê Quốc H trình bày:

Ngày 19/5/2015 gia đình anh H có nhận chuyển nhượng 01 mảnh đất của gia đình ông Nguyễn Minh T1, bà Vũ Thị R với giá 1.200.000.000đ. Gia đình anh đã thanh toán đủ số tiền 1.200.000.000đ cho gia đình ông bà T1 R. NguY nhân của việc phát sinh tranh chấp là do khi chuyển nhượng đất cho gia đình anh thì ông T1, bà R không chỉ rõ ranh giới vị trí đất chuyển nhượng. Cụ thể là khi chuyển nhượng diện tích đất cho gia đình anh, ông bà T1 R đã xác định vị trí đất chuyển nhượng có các mặt tiếp giáp không đúng: Lần thứ nhất khi viết giấy chuyển nhượng ông T1, bà R xác định diện tích đất chuyển nhượng có 01 mặt giáp đất nhà anh Nguyễn Văn L, một mặt giáp đất nhà ông T (này là nhà ông Cường) thể hiện ở giấy chuyển nhượng viết tay ngày 19/5/2015, có chữ ký của người làm chứng anh Lê Văn L. Tuy nH1, trên thực tế diện tích đất ông bà T1 R chỉ cho anh trong đó đã bao gồm phần diện tích đất của gia đình ông H3 và diện tích đất của bà H4. Sau thời gian khoảng 3-4 tháng xảy ra tranh chấp do sai vị trí đối với diện tích đã chuyển nhượng cho gia đình anh thì ông bà T1 R đã làm lại giấy chuyển nhượng lần thứ 2 cho gia đình anh và đất có vị trí tiếp giáp như sau: 01 mặt giáp đất nhà ông CH, 01 mặt giáp đất nhà ông T (nay là nhà ông C) thể hiện ở giấy chuyển nhượng ngày 19/5/2015 (được đánh máy), số lô, số thửa của thửa đất chuyển nhượng gia đình anh không biết.

Việc chuyển nhượng đất từ gia đình ông bà T1 R cho gia đình anh chỉ làm giấy tờ viết tay, không thực hiện việc công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

Tại thời điểm chuyển nhượng đất diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, loại đất chuyển nhượng là đất nông nghiệp. Khi nhận chuyển nhượng đất từ ông bà T1 R, trên đất không có tài sản gì. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình anh cũng chưa xây dựng công trình hay đầu tư gì để cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng anh cũng chưa tiến hành việc kê khai đăng ký, thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất trên. Tại thời điểm chuyển nhượng đất, anh và ông bà T1 R có tiến hành bàn giao đất chỉ rõ mốc giới, vị trí thửa đất, có tiến hành đo đạc, có anh Lê Văn L làm chứng.

Đến năm 2017 gia đình anh có nhu cầu xây dựng thì phát hiện diện tích đất ông bà T1 R chỉ khi chuyển nhượng đất cho anh trong đó đã bao gồm phần diện tích đất của gia đình ông H3 và diện tích đất của bà H4. Do cho rằng gia đình ông H3 và gia đình bà H4 đã lấn chiếm đất của gia đình anh, năm 2018 anh đã viết đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện M giải quyết buộc gia đình ông H3, bà H4 trả lại diện tích đất trên cho gia đình anh. Tuy nhiên tại Bản án dân sự phúc thẩm số 26/2019/DS-PT ngày 25/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La đã quyết định: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của gia đình anh và giữ nguyên hiện trạng sử dụng của anh Phạm Văn H3 và chị Phan Thị H4 đối với toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất. Bản án của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La đã có hiệu lực pháp luật. Anh nhất trí với nội dung, quyết định của Bản án phúc thẩm số 26/2019/DS-PT ngày 25/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La. Nay gia đình anh đề nghị gia đình ông bà T1 R bàn giao diện tích đất đã chuyển nhượng cho gia đình anh theo nội dung giấy chuyển nhượng ngày 19/5/2015.

Trường hợp gia đình ông bà T1 R không thể bàn giao đúng, đủ diện tích đất theo nội dung giấy chuyển nhượng đất ngày 19/5/2015 thì đề nghị ông bà T1 R có trách nhiệm thanh toán cho gia đình anh giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Minh T1 và bà Vũ Thị R do bà Dương Thị H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 19/5/2015 ông Nguyễn Minh T1 và bà Vũ Thị R có chuyển nhượng cho anh Lê Quốc H cùng vợ là chị Võ Thị Hồng L 01 mảnh đất có diện tích 224m² (Chiều rộng bám theo mặt đường QL6 là 08m và chiều dài là 28m) tại Tiểu khu Bó Bun, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La với giá trị chuyển nhượng là 1.200.000.000đ. Diện tích đất mà ông T1 bà R chuyển nhượng cho vợ chồng anh H chị L có nguồn gốc là do ông T1 bà R và bà Phạm Thị H2 nhận chuyển nhượng lại từ bà Trần Thị T2 và bà Khoa Thị H1 vào năm 2006. Trước đó, bà Trần Thị T2 và bà Khoa Thị H1 nhận chuyển nhượng diện tích đất này từ ông Đinh Tiến V cùng vào năm 2006. Sau khi chuyển nhượng diện tích đất trên cho

anh H chị L, ông T1 bà R đã chia cho bà Phạm Thị H2 số tiền là 550.000.000đ.

Năm 2017, gia đình anh H, chị L có nhu cầu xây dựng trên phần đất nhận chuyển nhượng từ ông T1, bà R thì phát hiện gia đình anh Phạm Văn H3 và gia đình chị Phan Thị H4 đã xây dựng nhà cấp 4 trên phần đất này. Cho rằng gia đình anh H3 và gia đình chị H4 đã xây dựng lấn chiếm lên phần đất của mình nhận chuyển nhượng, anh H, chị L đã làm đơn khởi kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với anh Phạm Văn H3, chị Phan Thị H4 nhưng không được Tòa án chấp nhận.

Hiện nay, anh Lê Quốc H và chị Võ Thị Hồng L khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Minh T1 và bà Vũ Thị R pH giao 01 mảnh đất tại Tiểu khu Bó Bun, thị trấn N có diện tích 224m² cho gia đình anh H, chị L theo giấy chuyển nhượng đất các bên đã ký kết ngày 19/5/2015. Trường hợp ông T1, bà R không giao đất cho anh H chị L như đã cam kết thì pH thanh toán lại cho anh H chị L giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết tranh chấp. Quan điểm của ông Nguyễn Minh T1 và bà Vũ Thị R không nhất trí với yêu cầu của người khởi kiện.

Quá trình giải quyết vụ án bà Khoa Thị H1 khẳng định: vào năm 2006, do không có nhu cầu sử dụng bà H1 đã chuyển nhượng mảnh đất mua chung với bà Trần Thị T2 có diện tích 224m² (Chiều rộng bám theo mặt đường QL6 là 08m và chiều dài là 28m) tại tiểu khu Bó Bun, thị trấn N, huyện M cho bà Phạm Thị H2. Bà H1 không bán đất và không có L quan gì đến bà Vũ Thị R. Việc có Giấy chuyển nhượng đất giữa bà R và bà H1 chỉ là hoàn thiện trình tự thủ tục về mặt giấy tờ khi bà R chuyển nhượng đất cho anh H, chị L còn trên thực tế bà H1 chuyển nhượng đất cho bà H2, không chuyển nhượng đất cho bà R. Tại pH1 họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 22/12/2020 bà H1 cũng đã đề nghị Tòa án hủy giấy chuyển nhượng đất giữa bà H1 và bà R. Do đó ông T1, bà R cũng đề nghị Tòa án tuY hủy giấy chuyển nhượng đất giữa bà H1 và bà R.

Quá trình giải quyết vụ án, bà H2 khẳng định đã nhận 550.000.000đ từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng phần diện tích đất nêu trên. Do vậy, có đủ căn cứ, cơ sở để khẳng định vào năm 2015, ông T1 bà R và bà H2 đã chuyển nhượng phần diện tích đất đang tranh chấp cho anh H, chị L. Hiện nay, giữa bà H1 và bà H2 không có tranh chấp gì với nhau, bà H1 và bà H2 cũng không có yêu cầu độc lập gì với nhau. Vì vậy, ông bà T1 R bổ sung yêu cầu độc lập đối với người có quyền lợi nghĩa vụ L quan như sau:

1. Yêu cầu bà Khoa Thị H1 và bà Trần Thị T2 bàn giao toàn bộ phần diện tích đất mà bà H1 và bà T2 đã chuyển nhượng cho bà Vũ Thị R và bà Phạm Thị H2 tại tiểu khu Bó Bun, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La theo các giấy chuyển nhượng lập ngày 30/11/2006 để ông T1, bà R và bà H2 bàn giao lại cho anh H, chị L.

2. Trong trường hợp bà H1, bà T2 không bàn giao được phần diện tích đất đã chuyển nhượng đề nghị TAND huyện M xem xét buộc bà Trần Thị T2 pH thanh toán lại cho ông Nguyễn Minh T1 và bà Vũ Thị R giá trị quyền sử dụng

đất đối với phần diện tích đất bà T2 đã chuyển nhượng cho ông T1 bà R theo giá thị trường tại thời giải quyết tranh chấp do việc chuyển nhượng đất không đúng gây ra

Trường hợp Tòa án buộc ông T1, bà R pH thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết tranh chấp cho anh H chị L, đề nghị Tòa án xem xét và buộc bà Phạm Thị H2 có trách nhiệm L đới cùng với ông T1, bà R thanh toán lại số tiền này cho anh H, chị L. Việc giải quyết hậu quả do không bàn giao được đất đối với phần diện tích đất của bà H2 và bà H1 đề nghị các bà tự giải quyết với nhau.

Đồng thời, đề nghị Tòa án tuY hủy giấy chuyển nhượng đất giữa bà H1 và bà R.

Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan bà Khoa Thị H1 trình bày:

Ngày 08/3/2006, vợ chồng bà (chồng bà H1 là ông Tường Thế Tình) cùng bà Trần Thị T2 có nhận chuyển nhượng 01 mảnh đất có diện tích 224m² (Chiều rộng tám theo mặt đường QL6 là 08m và chiều dài là 28m) tại Tiểu khu Bó Bun, thị trấn N, huyện M của anh Đinh Tiến V với giá 75.000.000đ. (gia đình bà và bà T2 chia nhau mỗi người 112m², trong đó đất có chiều rộng tám theo mặt đường QL6 là 04m và chiều dài là 28m, mỗi người pH trả tiền cho ông V là 37.500.000đ). Vị trí tiếp giáp đất chuyển nhượng: Phía trái giáp nhà ông Tình, phía pH giáp nhà ông CH. Gia đình bà và bà T2 tự chia nhau. Phần đất của gia đình bà giáp đất nhà ông CH, phần đất của bà T2 giáp đất nhà ông Tình (hiện nay là đất nhà ông Cường). Loại đất chuyển nhượng là đất nông nghiệp, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số lô, số thửa của thửa đất chuyển nhượng là bao nhiêu bà không biết. Đến năm 2006, do không có nhu cầu sử dụng gia đình bà đã chuyển nhượng lại mảnh đất trên cho bà Phạm Thị H2 với giá 40.000.000đ. Số tiền 37.500.000đ là tài sản chung của vợ chồng bà. Số tiền bán đất cho bà H2 bà cũng đã chi tiêu sinh hoạt cho gia đình và chữa bệnh cho chồng bà là ông Tường Thế Tình. Ông Tình đã chết tháng 4 năm 2020.

Việc mua bán chuyển nhượng đất giữa ông V với bà và bà T2 và giữa bà với bà H2 chỉ làm giấy tờ viết tay, có xác nhận của tiểu khu trưởng Tiểu khu Bó Bun, không có xác nhận của UBND thị trấn N.

Khi nhận chuyển nhượng đất từ ông V, trên đất không có tài sản gì. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình bà cũng không xây dựng công trình gì, cũng không đầu tư gì để cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng bà cũng chưa tiến hành việc kê khai đăng ký đối với thửa đất, cũng chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước đối với thửa đất trên. Tại thời điểm chuyển nhượng đất, gia đình ông CH là hộ gia đình có đất liền kề chưa xây dựng công trình trên đất.

Chồng bà là ông Tình là người trực tiếp nhận đất mua của ông V. Sau đó ông Tình chỉ cho bà vị trí đất mua của ông V. Vị trí mốc giới thửa đất khi đó bà

không nhớ. Khi bán lại đất cho bà H2 thì ông Tình cũng là người trực tiếp bán, chỉ vị trí mốc giới thửa đất cho bà H2 còn bà viết giấy tờ mua bán cho bà H2.

Đất bà mua là đất thau khoán, có chứng nhận của tiểu khu, thời gian bà quản lý thửa đất được 08 tháng, sau khi bán cho bà H2 thì diện tích đất trên thuộc sự quản lý của bà H2, do đó bà H2 pH có trách nhiệm chỉ mốc giới cho bà R, không pH trách nhiệm của bà.

Nay gia đình ông bà T1 R yêu cầu bà và bà T2 bàn giao toàn bộ phần diện tích đất mà bà và bà T2 đã chuyển nhượng cho bà Vũ Thị R và bà H2 tại Tiểu khu Bó Bun, thị trấn N, huyện M theo giấy chuyển nhượng lập ngày 30/11/2006 để ông T1 bà R và bà H2 bàn giao lại cho anh H chị L. Trường hợp không bàn giao được phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà R thì thanh toán lại cho ông T1, R giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết tranh chấp. Bà không nhất trí với yêu cầu của gia đình ông bà T1 R, vì bà xác định bà bán đất cho bà H2, bà không bán đất và không L quan đến bà R. Tuy nhiên, sau khi bà R bán đất cho anh H chị L, thì bà R nói với bà viết lại giấy bán đất cho bà R. Do đó, bà đề nghị Tòa án hủy giấy chuyển nhượng đất bà đã viết bán đất cho bà R, vì thực tế bà bán đất cho bà H2 không bán cho bà R

Giữa bà với ông V và giữa bà với bà H2 không có tranh chấp gì đối với diện tích đất chuyển nhượng. Bà cũng không có yêu cầu độc lập đối với ông V.

Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan bà Trần Thị T2 trình bày:

Ngày 08/3/2006, bà cùng bà Khoa Thị H1 có nhận chuyển nhượng 01 mảnh đất có diện tích 224m² (Chiều rộng tám theo mặt đường QL6 là 08m và chiều dài là 28m) tại Tiểu khu Bó Bun, thị trấn N, huyện M của anh Đinh Tiến V với giá 75.000.000đ. (bà và bà H1 chia nhau mỗi người 112m², trong đó đất có chiều rộng tám theo mặt đường QL6 là 04m và chiều dài là 28m, mỗi người là 37.500.000đ). Loại đất chuyển nhượng là đất thau khoán, đất nông nghiệp có vị trí tiếp giáp: Phía trái giáp nhà ông Tình, phía pH giáp nhà ông CH, số lô, số thửa của thửa đất bà không biết, thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Sau khi mua bà và bà H1 tự chia nhau. Phần đất của bà H1 giáp đất nhà ông CH, phần đất của bà giáp đất nhà ông Tình (hiện nay là đất nhà ông Cường).

Đến năm 2006, do không có nhu cầu sử dụng bà chuyển nhượng lại mảnh đất trên cho gia đình ông bà T1 R với giá 30.000.000đ, bà đã nhận đủ số tiền 30.000.000đ. Việc chuyển nhượng đất giữa ông V với bà và giữa bà với bà R chỉ làm giấy tờ viết tay, có xác nhận của tiểu khu, không có xác nhận của UBND thị trấn N. Khi nhận chuyển nhượng đất từ ông V, trên đất không có tài sản gì. Sau khi nhận chuyển nhượng bà cũng không xây dựng công trình gì trên đất, cũng không đầu tư gì để cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng bà cũng chưa tiến hành việc kê khai đăng ký đối với thửa đất, bà cũng không thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước đối với thửa đất trên.

Tại thời điểm chuyển nhượng đất, thì gia đình ông CH là hộ gia đình có đất liền kề chưa xây dựng công trình trên đất. Khi bà nhận chuyển nhượng đất từ

ông V và khi bà chuyển nhượng đất cho bà R thì giữa các bên có tiến hành đo đạc, bàn giao đất chỉ rõ mốc giới, vị trí thửa đất nhưng không có ai làm chứng. Từ ngày 30/11/2006 bà không còn tham gia vào việc quản lý và sử dụng khu đất nữa, tất cả thuộc quyền sở hữu của bà R. Mọi giấy tờ chuyển nhượng đất bà Khoa Thị H1 giữ và đã giao cho bà Vũ Thị R quản lý.

Đất bà mua là đất thau khoán, có chứng nhận của tiểu khu, thời gian bà quản lý thửa đất được 08 tháng, sau khi bán cho bà R thì diện tích đất trên thuộc sự quản lý của R, do đó bà R pH có trách nhiệm chỉ mốc giới cho anh H, không pH trách nhiệm của bà. Nay gia đình ông bà T1 R yêu cầu bà bàn giao toàn bộ phần diện tích đất mà bà và bà H1 đã chuyển nhượng cho bà Vũ Thị R tại Tiểu khu Bó Bun, thị trấn N, huyện M theo giấy chuyển nhượng lập ngày 30/11/2006 đề ông T1 bà R và bà H2 bàn giao lại cho anh H chị L. Trường hợp không bàn giao được phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà R thì thanh toán lại cho ông T1, R giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết tranh chấp. Bà không nhất trí với yêu cầu của gia đình ông bà T1 R, bởi lẽ bà xác định phần diện tích đất này là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình theo giấy chuyển nhượng từ ông Đình Tiến V là hoàn toàn đúng sự thật, giữa bà với ông V và giữa bà với bà R không có tranh chấp gì đối với diện tích đất chuyển nhượng. Bà cũng không có yêu cầu độc lập đối với ông V.

Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan bà Phạm Thị H2 trình bày:

Năm 1991 bà kết hôn với ông Vũ Quang L, sinh năm 1965 (Địa chỉ hiện nay: Tiểu khu Bản Ôn, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La), đến năm 2016 bà và ông Vũ Quang L ly hôn.

Ngày 30/11/2006 bà có mua của bà Khoa Thị H1 01 thửa đất có diện tích 112m² (Chiều rộng bám theo mặt đường QL6 là 04m và chiều dài là 28m), loại đất nông nghiệp tại Tiểu khu Bó Bun, thị trấn N, huyện M với giá 40.000.000đ. Đất có vị trí tiếp giáp: bên trái giáp đất chị R, bên pH giáp nhà anh CH. Thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Số lô, số thửa của thửa đất chuyển nhượng bà không biết.

Tuy nH1 bà không trực tiếp mua đất, nhận đất từ bà H1, người trực tiếp mua đất, nhận đất là bà Vũ Thị R. Sau khi mua thì bà R có chỉ cho bà vị trí đất. Sau khi bán đất cho bà R thì diện tích đất trên thuộc sự quản lý của R, do đó bà R pH có trách nhiệm chỉ mốc giới cho anh H, không pH trách nhiệm của bà. Thửa đất của bà mua của bà H1 liền thổ với thửa đất của bà R mua của bà T2. Đến năm 2015 bà R bán đất cho anh H chị L thì bán luôn cả phần diện tích đất của gia đình bà đã mua của bà H1 mà không được sự đồng ý của bà, sau đó bà R đưa cho bà số tiền 550.000.000đ. Bà cũng không biết bà R bán đất cho anh H chị L bao nhiêu tiền, bán khi nào, bà chỉ biết bà R đưa cho bà số tiền 550.000.000đ và bảo bà viết giấy bán đất cho bà R, buộc bà pH cầm tiền.

Số tiền 40.000.000đ mua đất của bà H1 là tài sản chung vợ chồng bà. Số tiền bán đất được 550.000.000đ bà đã chi tiêu sinh hoạt gia đình. Việc mua bán đất ông L có biết nhưng không tham gia vào giao dịch mua bán. Do đó tại thời

điểm này bà không có yêu cầu gì đối với ông L.

Khi nhận chuyển nhượng đất của bà H1, trên đất không có tài sản gì. Sau khi nhận chuyển nhượng bà cũng không xây dựng công trình gì trên đất, cũng không đầu tư gì để cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng bà cũng chưa tiến hành việc kê khai đăng ký đối với thửa đất, cũng không thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước đối với thửa đất trên. Tại thời điểm chuyển nhượng đất, thì gia đình ông CH là hộ gia đình có đất liền kề chưa xây dựng công trình trên đất.

Bà mua đất của bà H1 nhưng bà R là người nhận đất từ bà H1 và bà R bán đất cho anh H, do đó bà R pH có trách nhiệm chỉ mốc giới cho anh H, không pH trách nhiệm của bà.

Nay gia đình ông bà T1 R đề nghị Tòa án xem xét và buộc bà có trách nhiệm L đối cùng với ông bà T1 R thanh toán lại số tiền này cho anh chị H L, bà không nhất trí. Giữa bà với bà H1 không có tranh chấp gì đối với diện tích đất chuyển nhượng. Bà cũng không có yêu cầu độc lập đối với bà Khoa Thị H1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan ông Vũ Quang L trình bày:

Ông kết hôn với bà Phạm Thị H2 vào năm 1991, đến năm 2016 ông và bà H2 ly hôn. Quá trình giải quyết ly hôn, về tài sản chung ông và bà H2 tự thỏa thuận phân chia, ông sử dụng 01 chiếc ô tô BKS: 26A - 00875 và bà H2 đưa thêm cho ông số tiền 100.000.000đ, ngoài ra ông không nhận thêm tài sản gì khác. Chiếc ô tô BKS: 26A - 00875 hiện nay ông vẫn đang sử dụng

Việc bà H2 mua bán đất với ai, ở đâu, ông không biết và cũng không tham gia, bà H2 không bàn bạc, trao đổi gì với ông. Do đó, ông xác định ông không L quan. Do bận công việc nên ông đề nghị xin được vắng mặt tại các buổi hòa giải, đối chất, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đề nghị Tòa án xét xử vụ án vắng mặt ông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan ông Đinh Tiến V trình bày:

Ông sinh sống tại Tiểu khu Bó Bun từ năm 1970 đến nay. Năm 1990 ông kết hôn với vợ là bà Lương Thị Cúc. Khoảng năm 1996 - 1997, gia đình ông có mua của gia đình ông Lê Văn Y 01 thửa đất có diện tích khoảng hơn 2000m² tại Tiểu khu Bó Bun, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La, loại đất nông nghiệp. Khi mua, giữa ông với ông Y có làm giấy tờ mua bán viết tay.

Đến năm 2002 khi có dự án đường QL6 đi qua thì giữa ông, ông Y và ông Tuấn có làm “biên bản sửa đổi chuyển nhượng quyền sử dụng đất” để thay thế giấy tờ mua bán cũ, trong đó các bên tự chia nhau phần diện tích đất, cụ thể phần đất của ông còn lại là 504m², có chiều rộng bám theo mặt đường QL6 là 18m, chiều dài là 28m, tại Tiểu khu Bó Bun, thị trấn N, huyện M với giá 20.000.000đ. Vị trí thửa đất: 01 mặt giáp đường QL6, một mặt giáp đất nhà ông Tỉnh (nay là đất nhà ông Cường), hai mặt còn lại giáp đất nhà anh chị Tuấn H (nay là đất nhà Lợi Hạnh), về số lô, số thửa của thửa đất ông không nhớ, giấy tờ mua bán cũ ông đã làm thất lạc.

Sau khi nhận đất, gia đình ông có thuê người đổ đất hết khoảng 5.000.000đ đồng nhưng ông không nhớ rõ họ tên và địa chỉ của người đã thuê đổ đất vì sự việc đã lâu. Thời điểm đó gia đình ông chưa xây dựng công trình gì trên đất.

Đến năm 2006 do không có nhu cầu sử dụng, ông đã bán lại cho bà Trần Thị T2 và bà Khoa Thị H1 tổng là 224m², trong đó chiều rộng bán theo QL6 là 08m, chiều dài 24m với giá 75.000.000đ. Vị trí thửa đất: 01 mặt giáp đất nhà ông Tỉnh (nay là nhà ông Cường), một mặt giáp đất nhà ông CH. Khi chuyển nhượng các bên không tiến hành việc đo đạc cụ thể mà ông chỉ chỉ mốc giới cho bà T2, bà H1 chiều rộng 8m theo đường QL6 tính từ mép đất giáp nhà ông Tỉnh (nay là nhà ông Cường) đến đất nhà ông CH, việc mua bán chuyển nhượng không có người làm chứng.

Số tiền 20.000.000đ để mua đất của ông Y là tài sản chung của vợ chồng ông. Việc mua bán chuyển nhượng đất giữa ông với bà T2, bà H1 chỉ làm giấy viết tay, không thực hiện việc công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Vợ ông bà Lương Thị Cúc cũng không biết việc ông bán đất cho bà T2, bà H1. Số tiền bán đất được 75.000.000đ ông đã chi tiêu cá nhân hết.

Nay giữa các hộ gia đình anh H chị L, hộ gia đình ông bà T1 R, với hộ gia đình bà T2, bà H1 và bà H2 có tranh chấp, ông xác định ông không L quan. Ngoài ra ông không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan bà Lương Thị Cúc trình bày:

Bà thống nhất với lời khai của ông V về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất. Tuy nhiên việc ông Đình Tiến V bán đất cho bà T2, bà H1 bà hoàn toàn không biết và không được tham gia vào việc mua bán, ông V cũng không trao đổi với bà về việc bán đất cho bà T2, bà H1, số tiền bán đất cho bà T2, bà H1 ông V cũng không đưa cho bà. Nay bà xác định bà không tham gia vào việc mua bán chuyển nhượng đất với bà T2, bà H1, bà không biết và không L quan, bà đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt bà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan ông Lê Văn Y trình bày:

Ông là em rể của ông Đình Tiến V. Khoảng năm 1996 gia đình ông có chuyển nhượng cho ông V 01 thửa đất có diện tích khoảng hơn 2000m², loại đất nông nghiệp tại Tiểu khu Bó Bun, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La với giá 18.000.000đ. Khi bán có làm giấy tờ mua bán viết tay. Đến năm 2002 khi có dự án đường QL6 đi qua thì giữa ông, ông Tuấn và ông V có làm “biên bản sửa đổi chuyển nhượng quyền sử dụng đất” có xác nhận của tiểu khu, UBND thị trấn N để thay thế giấy tờ mua bán cũ và tự chia nhau phần diện tích đất, trong đó phần đất của ông còn khoảng 600m², còn lại là đất của ông Tuấn và ông V.

Tại thời điểm chuyển nhượng đất cho ông V thì thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2000 thì gia đình ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có cả phần diện tích đất ông đã chuyển nhượng cho ông V. Ông cũng không biết thửa đất ông chuyển nhượng

cho ông V có số lô, số thửa là bao nhiêu. Đến năm 2018 gia đình ông có nhu cầu vay vốn của Ngân hàng, khi đó ông mới biết thửa đất ông bán cho ông V nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông và đang có tranh chấp giữa gia đình anh chị H L với gia đình ông CH, ông H3.

Việc ông V bán đất cho ai ông không biết. Ông xác định ông không có tranh chấp đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông V

Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan bà Đình Thị QuY.

Bà thống nhất với lời khai của ông Lê Văn Y. Bà cũng xác định không có tranh chấp đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông V.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 02/02/2021, Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sơn La đã xét xử và quyết định:

Căn cứ vào Điều 128, Điều 137 và khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106; điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 156; 158; 165; 166; khoản 1, 2 Điều 228 BLTTDS năm 2015.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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. Điều 2 Luật Người cao tuổi.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu sửa đổi, bổ sung của nguY đơn anh Lê Quốc H và chị Võ Thị Hồng L đối với ông Nguyễn Minh T1 và bà Vũ Thị R về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

TuY bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T1 và bà Vũ Thị R ngày 19/5/2015 (bằng hình thức giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T1 và bà Vũ Thị R ngày 19/5/2015 (bằng hình thức giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất được đánh máy) vô hiệu.

- Buộc anh Lê Quốc H và chị Võ Thị Hồng L giao trả lại cho ông Nguyễn Minh T1, bà Vũ Thị R và bà Phạm Thị H2 diện tích 34,5m² đất nông nghiệp, là một phần của thửa đất số 48, 56, tờ bản đồ số 27 tại Tiểu khu Bó Bun, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La (Có sơ đồ kèm theo).

- Buộc ông Nguyễn Minh T1 và bà Vũ Thị R pH hoàn trả lại cho anh Lê Quốc H, chị Võ Thị Hồng L số tiền 650.000.000đ (Sáu trăm năm mươi triệu đồng) đã nhận từ việc chuyển nhượng đất và pH bồi thường cho anh H chị L khoản thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu với số tiền 477.792.000đ (Bốn trăm bảy mươi bảy triệu, bảy trăm chín mươi hai nghìn đồng). Tổng cộng là 1.127.792.000đ (Một tỷ, một trăm hai mươi bảy triệu, bảy trăm chín mươi hai nghìn đồng).

- Buộc bà Phạm Thị H2 pH hoàn trả lại cho anh Lê Quốc H và chị Võ

Thị Hồng L số tiền 550.000.000đ (Năm trăm năm mươi triệu đồng) đã nhận từ việc chuyển nhượng đất và pH bồi thường cho anh H chị L khoản thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu với số tiền 407.008.000đ (Bốn trăm linh bảy triệu, không trăm linh tám nghìn đồng). Tổng cộng là 957.008.000đ (Chín trăm năm mươi bảy triệu, không trăm linh tám nghìn đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập và yêu cầu sửa đổi, bổ sung yêu cầu độc lập của bị đơn ông Nguyễn Minh T1 và bà Vũ Thị R đối với bà Phạm Thị H2 và bà Trần Thị T2 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

TuY bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 30/11/2006 giữa bà Trần Thị T2 với ông Nguyễn Minh T1, bà Vũ Thị R (bằng hình thức giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất) vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Minh T1 và bà Vũ Thị R giao trả lại cho cho bà Trần Thị T2 phần đất có ký hiệu S1 có diện tích 17,25m² đất nông nghiệp, là một phần của thửa đất số 48, 56, tờ bản đồ số 27 tại Tiểu khu Bó Bun, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La *(Có sơ đồ kèm theo)*.

- Buộc bà Trần Thị T2 pH trả lại cho ông Nguyễn Minh T1 và bà Vũ Thị R số tiền 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) đã nhận từ việc chuyển nhượng đất và pH bồi thường cho ông T1 bà R khoản thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu với số tiền 841.400.000đ (Tám trăm bốn mươi một triệu, bốn trăm nghìn đồng). Tổng cộng là 871.400.000đ (Tám trăm bảy mươi một triệu, bốn trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuY về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/02/2021, Tòa án nhân dân huyện M nhận được đơn kháng cáo của bà Phạm Thị H2 và bà Trần Thị T2 kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 02/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện M:

- Bà Phạm Thị H2 kháng cáo không đồng ý với việc xác định lỗi của bà H2 trong việc pH L đối chịu trách nhiệm trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T1, bà Vũ Thị R với anh Lê Quốc H, chị Võ Thị Hồng L bị vô hiệu.

- Bà Trần Thị T2 kháng cáo không đồng ý với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 và vợ chồng ông T1, bà R vô hiệu. Bà T2 yêu cầu buộc trách nhiệm với ông Đinh Tiến V là người đã bán đất cho bà.

Tại pH1 tòa ý kiến tranh luận của nguY đơn: Đề nghị giữ nguY bản án sơ thẩm.

Ý kiến tranh luận của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Mặc dù ông T1, bà R không có đơn kháng cáo nhưng căn cứ Điều 310 Bộ luật Tố tụng

dân sự, đề nghị hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án để đưa ông Đinh Tiến V vào tham gia tố tụng.

Ý kiến tranh luận của bà H2: Đề nghị Tòa án xem xét lại phần lỗi của bà H2 trong giao dịch chuyển nhượng giữa bà R với anh H và đề nghị buộc ông Đinh Tiến V pH có trách nhiệm giao đủ diện tích đất đã bán.

Ý kiến tranh luận của bà T2: Đề nghị Tòa án xem xét lại phần lỗi của bà T2 trong việc làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 với bà R vô hiệu và buộc ông V pH có trách nhiệm trong việc giao đất không đúng.

Tại pH1 tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu về quá trình thực hiện tố tụng của Tòa án đúng quy định của pháp luật và đề nghị: Không chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ L quan bà Phạm Thị H2 và bà Trần Thị T2. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 02/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sơn La.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi ngH1 cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh luận tại pH1 tòa; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định.

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tòa án nhân dân huyện M xét xử sơ thẩm vụ án vào ngày 02/02/2021. Ngày 17/02/2021, Tòa án nhân dân huyện M nhận được đơn kháng cáo của bà Phạm Thị H2 và bà Trần Thị T2 đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 02/02/2021.

Xét đơn kháng cáo thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về kết quả định giá tài sản: Bà Phạm Thị H2 và bà Trần Thị T2 không tham dự vào buổi định giá tài sản. Tuy nhiên tại pH1 tòa sơ thẩm và Biên bản làm việc ngày 20/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La thì bà Phạm Thị H2 và bà Trần Thị T2 đều đồng ý với giá mà Hội đồng định giá tài sản định giá đối với diện tích đất đang tranh chấp là 11.000.000đ/01m², vì vậy Tòa án cấp phúc thẩm tiếp tục sử dụng kết quả định giá nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp và quá trình chuyển nhượng giữa các bên:

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/12/2020 thì phần đất ông T1, bà R chuyển nhượng cho anh H, chị L ký hiệu S1, S2 có tổng diện tích là 34,5m², trong đó có 01 phần nằm trong thửa đất 48, tờ bản đồ số 27 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 24633 đứng tên ông Lê Văn Y và 01 phần đất thuộc thửa 56, tờ bản đồ số 27, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất tại Tiểu khu Bó Bun, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La. Do không có nhu cầu sử dụng, năm 1996 gia đình ông Y đã chuyển nhượng cho ông V, đến ngày 08/3/2006 ông V chuyển nhượng lại 224m² cho bà T2 và bà H1, đến ngày 30/11/2006 bà T2 và bà H1 chuyển nhượng cho bà H2, bà R và đến năm 2015 thì bà R chuyển nhượng cho gia đình anh H chị L.

[2.2] Việc chuyển nhượng diện tích 224m² đất giữa vợ chồng ông T1 bà R với vợ chồng anh H chị L được thể hiện thông qua hai hợp đồng chuyển nhượng. Lần thứ nhất, hai bên lập giấy chuyển nhượng đất viết tay đề ngày 19/5/2015 nhưng không ghi rõ vị trí tiếp giáp của thửa đất. Lần thứ hai, hai bên lập lại giấy chuyển nhượng đất đề ngày 19/5/2015 được đánh máy có ghi rõ vị trí tiếp giáp của thửa đất. Cụ thể: Phía Đông giáp đất ông Tỉnh (nay là đất ông Cường), phía Tây giáp đất ông CH, phía Nam giáp đất ông Lợi, phía Bắc giáp Quốc lộ 6 mới.

Hợp đồng do hai bên tự lập và ký xác nhận với nhau về việc chuyển nhượng 242m² đất, loại đất nông nghiệp (bằng hình thức giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất) chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nên hợp đồng chưa đảm bảo quy định về hình thức theo điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 và khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông T1, bà R chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa pH là chủ sở hữu hợp pháp của diện tích đất chuyển nhượng cho anh H, chị L. Căn cứ vào điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 thì ông T1, bà R không có quyền chuyển nhượng phần đất trên cho người khác.

Như vậy, xét cả về mặt hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà R với anh H, chị L đều vi phạm các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm tuY hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2015 bằng hình thức giấy chuyển nhượng viết tay và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2015 bằng hình thức giấy chuyển nhượng đánh máy giữa ông T1 bà R với anh H chị L vô hiệu là hoàn toàn có cơ sở.

[2.2.1] Xét lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà R với anh H, chị L được lập bằng văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực. Tại thời điểm giao dịch, các bên biết đất không có giấy tờ hợp pháp nhưng vẫn giao dịch nên lỗi của mỗi bên là ngang nhau. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng các bên thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau diện tích đất 224m² nhưng diện tích theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ là 34,5m², không đủ diện tích chuyển nhượng theo hợp đồng, do đó xác định phần lỗi của ông T1 bà R là lớn hơn, cụ thể lỗi của ông T1 bà R là 70%, lỗi của anh H chị L là 30%, là không phù hợp vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2015 vô hiệu ngay tại thời điểm giao dịch, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu không pH do không đủ diện

tích chuyển nhượng mà do vi phạm về nội dung và hình thức hợp đồng. Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại lỗi của mỗi bên là 50%.

[2.2.2] Xác định thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

Theo biên bản định giá tài sản ngày 29/12/2020 giá đất tại thời điểm định giá là 11.000.000đ/01m².

Giá trị diện tích đất chuyển nhượng là: 224m² x 11.000.000đ/01m² = 2.464.000.000đ.

Giá đất thỏa thuận tại thời điểm chuyển nhượng là 1.200.000.000đ.

Số tiền chênh lệch là: 2.464.000.000đ – 1.200.000.000đ = 1.264.000.000đ, đây là khoản tiền thiệt hại mà anh H chị L pH chịu do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

[2.3] Xét kháng cáo của bà Phạm Thị H2:

Tại các bản tự khai, buổi hòa giải cũng như tại pH1 tòa sơ thẩm, bị đơn đều khai, sau khi bán đất cho anh H chị L, bà R đã đưa cho bà H2 số tiền 550.000.000đ. Bà H2 cũng thừa nhận bà có nhận số tiền 550.000.000đ từ bà R. Tuy nhiên bà H2 cho rằng đây là số tiền bà bán đất cho bà R chứ không phải tiền nhờ bà R bán đất nhưng bà H2 không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào để chứng minh việc bà H2 bán đất cho bà R và không phù hợp với lời khai của bà T2 và bà R do đó không có căn cứ rằng số tiền 550.000.000đ là tiền bà H2 bán đất cho bà R.

Tuy nhiên, bà H2 không ủy quyền cho bà R bán diện tích đất mà bà nhận chuyển nhượng từ bà H1, việc bà R bán đất cho ai, được bao nhiêu tiền bà H2 không biết và không tham gia cùng. Người đứng ra giao dịch mua bán đất và nhận tiền là vợ chồng bà R, điều này được thể hiện trong lời khai của anh H tại pH1 tòa cũng như trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H, chị L với ông T1, bà R. Do bà H2 không biết việc mua bán đất giữa bà R với anh H, chị L và không tham gia ký kết hợp đồng nên bà H2 không phải bồi thường phần thiệt hại mà anh H phải chịu do hợp đồng vô hiệu mà chỉ phải trả lại bà R số tiền 550.000.000đ đã nhận từ bà R. Ông T1, bà R phải bồi thường toàn bộ phần thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu và phải trả cho bà Phạm Thị H2 17,25m² đất. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Phạm Thị H2 phải bồi thường thiệt hại cho anh H chị L và buộc anh H, chị L phải trả cho bà H2 17,25m² đất là chưa chính xác, nên cần sửa lại.

Như đã phân tích ở trên, lỗi của mỗi bên làm cho hợp đồng vô hiệu là 50% do đó các bên phải bồi thường thiệt hại tương ứng với phần lỗi của mình. Do đó ông bà T1 R phải bồi thường cho anh H chị L 50% giá trị thiệt hại bằng 1.264.000.000đ x 50% = 632.000.000đ; 50% giá trị thiệt hại còn lại anh H chị L phải chịu.

Ngoài ra, căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu thì không làm phát sinh, thay đổi,

chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó cần buộc ông T1, bà R hoàn trả cho anh H, chị L toàn bộ số tiền đã nhận là 1.200.000.000đ. Anh H, chị L pH hoàn trả cho ông Nguyễn Minh T1, bà R diện tích 34,5m² đất nông nghiệp, là một phần của thửa đất số 48, 56, tờ bản đồ số 27 tại Tiểu khu Bó Bun, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La.

[2.4] Xét kháng cáo của bà Trần Thị T2.

Việc chuyển nhượng diện tích 112m² đất giữa bà T2 với vợ chồng ông bà T1 R được thể hiện thông qua giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 30/11/2006. Hợp đồng do hai bên tự lập và ký xác nhận với nhau về việc chuyển nhượng 112m² đất (bằng hình thức giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất), hợp đồng này chưa được công chứng, chứng thực nội dung hợp đồng không thể hiện số thửa đất, thuộc tờ bản đồ nào, tứ cận tiếp giáp với đất của ai nên hợp đồng chưa đảm bảo quy định về hình thức theo điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 và khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, bà T2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa pH là chủ sử dụng hợp pháp của diện tích đất chuyển nhượng cho ông T1 bà R. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003 thì bà T2 không có quyền chuyển nhượng phần đất trên cho người khác.

Như vậy, xét cả về mặt hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đều vi phạm các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm tuY hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2006 (bằng hình thức giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất) giữa bà T2 với ông T1 bà R vô hiệu là hoàn toàn có cơ sở.

Căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu thì không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó cần buộc bà T2 hoàn trả cho ông T1 bà R toàn bộ số tiền đã nhận là 30.000.000đ. Ông bà T1 R pH hoàn trả cho bà T2 17,25m² đất nông nghiệp, là một phần của thửa đất số 48, 56, tờ bản đồ số 27 tại Tiểu khu Bó Bun, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/12/2020.

[2.4.1] Xét lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà R với bà T2 được lập bằng văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực; Thời điểm giao dịch, bà T2 đã thông báo cho ông T1 bà R biết đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T1, bà R vẫn đồng ý giao dịch. Các bên biết đất không có giấy tờ hợp pháp nhưng vẫn giao dịch nên lỗi là ngang nhau. Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần lỗi của bà T2 là lớn hơn, cụ thể lỗi của bà T2 là 70%, lỗi của ông T1, bà R là 30%, là không phù hợp vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2016 vô hiệu ngay tại thời điểm giao

dịch, do vi phạm về nội dung và hình thức hợp đồng. Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại lỗi của mỗi bên là 50%.

[2.4.2] Xác định thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

Theo biên bản định giá tài sản ngày 29/12/2020 giá đất tại thời điểm định giá là 11.000.000đ/01m².

Giá trị diện tích đất chuyển nhượng là 112m² x 11.000.000đ/01m² = 1.232.000.000đ.

Giá đất thỏa thuận tại thời điểm chuyển nhượng là 30.000.000đ.

Số tiền chênh lệch là 1.232.000.000đ – 30.000.000đ = 1.202.000.000đ, đây là khoản tiền thiệt hại mà ông T1, bà R pH chịu do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Theo như phân tích ở trên thì lỗi của mỗi bên làm cho giao dịch dân sự là 50% do đó bà T2 pH bồi thường cho ông T1 bà R 50% giá trị thiệt hại: 1.202.000.000đ x 50% = 601.000.000đ, 50% giá trị thiệt hại còn lại ông bà T1 R pH chịu.

[2.4.3] Đối với yêu cầu của bà Trần Thị T2, bà Phạm Thị H2 buộc ông V pH có trách nhiệm trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu do đã không giao đúng diện tích đất ông V chuyển nhượng cho bà T2, bà H1. Xét thấy yêu cầu của bà T2, bà H2 chưa được giải quyết ở cấp sơ thẩm do trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm bà T2, bà H2 không có yêu cầu độc lập buộc ông V pH có trách nhiệm bàn giao đủ diện tích theo hợp đồng mua bán giữa ông V và bà T2, bà H1. Nếu cấp phúc thẩm giải quyết yêu cầu bổ sung của bà T2, bà H2 thì sẽ không đảm bảo việc thực hiện hai cấp xét xử, ảnh hưởng đến quyền kháng cáo của các đương sự vì vậy cần tách yêu cầu của bà T2, bà H2 thành một vụ kiện khác khi đương sự có yêu cầu.

Từ những phân tích trên, cần chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị H2 và một phần kháng cáo của bà Trần Thị T2 về việc xác định mức độ lỗi làm cho giao dịch dân sự vô hiệu, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên bà Phạm Thị H2 và bà Trần Thị T2 không pH chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sơn La như sau:

Căn cứ vào Điều 128, Điều 137 và khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106; điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a

khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 156; 158; 165; 166; khoản 1, 2 Điều 228 BLTTDS năm 2015.

Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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. Điều 2 Luật Người cao tuổi.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu sửa đổi, bổ sung của nguY đơn anh Lê Quốc H và chị Võ Thị Hồng L đối với ông Nguyễn Minh T1 và bà Vũ Thị R về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

TuY bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T1 và bà Vũ Thị R với anh Lê Quốc H, bà Võ Thị Hồng L ký ngày 19/5/2015 (bằng hình thức giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh T1 và bà Vũ Thị R với anh Lê Quốc H, bà Võ Thị Hồng L ký ngày 19/5/2015 (bằng hình thức giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất được đánh máy) vô hiệu.

- Buộc anh Lê Quốc H và chị Võ Thị Hồng L giao trả lại cho ông Nguyễn Minh T1, bà Vũ Thị R diện tích 34,5m² đất nông nghiệp, là một phần của thửa đất số 48, 56, tờ bản đồ số 27 tại Tiểu khu Bó Bun, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La (Có sơ đồ kèm theo).

- Buộc ông Nguyễn Minh T1, bà Vũ Thị R giao trả lại cho bà Phạm Thị H2 diện tích 17,25m² đất nông nghiệp, là một phần của thửa đất số 48, 56, tờ bản đồ số 27 tại Tiểu khu Bó Bun, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La (Có sơ đồ kèm theo).

- Buộc ông Nguyễn Minh T1 và bà Vũ Thị R pH hoàn trả lại cho anh Lê Quốc H, chị Võ Thị Hồng L số tiền 1.200.000.000đ (một tỉ hai trăm triệu đồng) đã nhận từ việc chuyển nhượng đất và pH bồi thường cho anh H, chị L khoản thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu với số tiền là 632.000.000đ (sáu trăm ba mươi hai triệu đồng). Tổng cộng là 1.832.000đ (Một tỷ, tám trăm ba mươi hai triệu đồng).

- Buộc bà Phạm Thị H2 pH hoàn trả lại cho ông Nguyễn Minh T1, bà Vũ Thị R số tiền 550.000.000đ (Năm trăm năm mươi triệu đồng) đã nhận từ việc chuyển nhượng đất.

1.2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập và yêu cầu sửa đổi, bổ sung yêu cầu độc lập của bị đơn ông Nguyễn Minh T1 và bà Vũ Thị R đối với bà Phạm Thị H2 và bà Trần Thị T2 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

TuY bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 30/11/2006 giữa bà Trần Thị T2 với ông Nguyễn Minh T1, bà Vũ Thị R (bằng hình thức giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất) vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Minh T1 và bà Vũ Thị R giao trả lại cho bà Trần Thị

T2 diện tích 17,25m² đất nông nghiệp, là một phần của thửa đất số 48, 56, tờ bản đồ số 27 tại Tiểu khu Bó Bun, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La (Có sơ đồ kèm theo).

- Buộc bà Trần Thị T2 pH trả lại cho ông Nguyễn Minh T1 và bà Vũ Thị R số tiền 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) đã nhận từ việc chuyển nhượng đất và pH bồi thường cho ông T1 bà R khoản thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu với số tiền là 601.000.000đ (Sáu trăm linh một triệu đồng). Tổng cộng là 631.000.000đ (Sáu trăm ba mươi một triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, bên pH thi hành án còn pH chịu một khoản tiền lãi của số tiền còn pH thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí:

- Hoàn trả cho anh Lê Quốc H 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001045 ngày 13/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sơn La.

- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Minh T1 và bà Vũ Thị R, bà Trần Thị T2.

- Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Minh T1 và bà Vũ Thị R số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do người đại diện theo ủy quyền của ông T1 bà R đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001067 ngày 03/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

- Bà Phạm Thị H2 pH chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 26.000.000đ (Hai mươi sáu triệu đồng) được trừ 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0001151 ngày 17/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sơn La. Bà Phạm Thị H2 còn pH nộp 25.700.000đ (Hai mươi lăm triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền án phí.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuY án (21/7/2021).

“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 pH 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, 7a, 7b 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”./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PH1 TÒA

Đỗ Tuấn Long

Cầm Văn Thanh

Nguyễn Minh H

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sơn La;
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PH1 TÒA**

Nguyễn Minh H

