TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI
ỦY BAN THẨM PHÁN

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

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 18/2020/DS-GĐT
Ngày 10 tháng 4 năm 2020
Yêu cầu tuyên hủy hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Tĩnh - Thẩm phán cao cấp;

Các thành viên: Ông Ngô Anh Dũng- Thẩm phán cao cấp;

Ông Nguyễn Văn S - Thẩm phán cao cấp.

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Bảo Thoa – Thư ký Phòng Giám đốc kiểm tra về dân sự và kinh doanh, thương mại Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Đào Trọng Thuyết - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 10 tháng 4 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự "Yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1947; địa chỉ: thôn 5, xã B, huyện T, thành phố Hà Nội; người đại diện hợp pháp: ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1965; địa chỉ: thôn 3, xã H, huyện T, thành phố Hà Nội (Văn bản ngày 28/3/2019).

Bị đơn: bà Phan Thị K, sinh năm 1962; ông Nguyễn Kiêm Đ, sinh năm 1961; cùng địa chỉ: thôn S, xã B, huyện T, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Hà Nội; người đại diện hợp pháp: ông Cấn Kim Ng (Văn bản ủy quyền ngày 22/5/2018).

2. Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1951;

3. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1961;

4. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1976;

5. Bà Kiều Thị Th, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: thôn 5, xã B, huyện T, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của bà H, bà Ng, ông S: ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1965, địa chỉ: thôn 3, xã H, huyện T, thành phố Hà Nội (Văn bản ủy quyền ngày 16/3/2019).

Người đại diện hợp pháp của bà Th: ông Nguyễn Văn L (Văn bản ngày 31/5/2018)

6. Ông Ngô Trí T1, sinh năm 1959; bà Nghiêm Thị Hoa V, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: đường P, V, huyện T, thành phố Hà Nội.

7. Ông Nguyễn Mạnh T, sinh năm 1962; bà Trần Thị Hải Y, sinh năm 1971; cùng địa chỉ: phường K, quận B, thành phố Hà Nội.

8. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1965; địa chỉ: thôn 3, xã H, huyện T, thành phố Hà Nội

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 11/8/2017 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn L trình bày:

Năm 1994, gia đình ông được Ủy ban nhân dân xã B, huyện T giao một suất đất giãn dân, diện tích 720m^2 ở khu Đồng Tôm. Do suất đất của gia đình ông nằm ở cuối lô, giáp với khu đất trồng cây theo dự án Pam nên ông cải tạo đất, sau đó được UBND xã B giao cho ông sử dụng. Vì vậy, sau khi thành lập xã H, đất của gia đình ông thuộc thửa số 392, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.056m^2 tại thôn 6, xã H, huyện T, thành phố Hà Nội. Gia đình ông đã làm nhà, đào giếng, trồng cây và sử dụng ổn định.

Ngày 26/11/2001, ông chuyển nhượng 720m^2 (chiều rộng 15m, chiều dài 48m), là một phần thửa đất nêu trên cho bà Phan Thị K với giá 255.000.000đ. Việc chuyển nhượng đất chỉ có ông và bà K thỏa thuận, các thành viên khác trong gia đình ông không tham gia. Ông viết cho bà K *"Giấy chuyển nhượng lâu dài đất giãn dân tại khu vực đất giãn dân Đồng Tôm"*. Sau đó, bà K yêu cầu ông viết thêm một giấy bán (cùng ngày) có cùng nội dung trên nhưng có thêm người làm chứng. Bà K có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, ông đã giao đất cho bà K sử dụng.

Năm 2002, khi bà K đến UBND xã H để làm thủ tục chuyển nhượng thì được thông báo thửa đất nhận chuyển nhượng của gia đình ông nằm trong quy hoạch dự án xây dựng đường cao tốc Láng - Hòa Lạc nên không làm được thủ tục chuyển nhượng. Bà K không nhận chuyển nhượng đất nữa và yêu cầu ông

trả lại tiền. Do ông đã sử dụng hết tiền chuyển nhượng đất nên ông hứa khi nào Nhà nước thu hồi đất, có tiền bồi thường, ông sẽ trả lại cho bà K. Thực tế, khi chuyển nhượng đất cho bà K, ông không biết đất của gia đình ông nằm trong quy hoạch mở đường.

Năm 2007, Nhà nước thu hồi toàn bộ 1.056m^2 đất của gia đình ông. Theo yêu cầu của bà K, ông đã ủy quyền cho bà K đứng ra nhận tiền bồi thường, nhưng bà K không làm được thủ tục. Do gia đình ông vẫn là chủ sử dụng đất hợp pháp nên gia đình ông đã đứng ra thực hiện các thủ tục về giải phóng mặt bằng. Toàn bộ số tiền bồi thường 1.056m^2 đất và tài sản trên đất là 471.181.676đ ông đã giao lại cho bà K ngay khi nhận được tiền từ Ban bồi thường giải phóng mặt bằng.

Năm 2008, theo yêu cầu của bà K, ông ký văn bản ủy quyền cho bà K xin cấp đất tái định cư bằng hình thức giấy cam kết giao lại đất tái định cư do bà K soạn sẵn. Tuy nhiên, bà K không có hộ khẩu sinh sống tại xã H nên không đủ điều kiện để được giao đất tái định cư, bà K bỏ không đề nghị nữa.

Năm 2012, ông làm đơn khiếu nại xin được cấp đất tái định cư vì thực tế ông chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng bà K 720m^2 trên 1.056 m^2 đất ông bị thu hồi. Năm 2016, sau khi xét các điều kiện để được cấp đất tái định cư, UBND huyện T đã cấp cho gia đình ông 300m^2 đất tái định cư thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ 00 tại Lô 23, khu đô thị tái định cư dân dụng Bắc Phú Cát, xã H, huyện T, thành phố Hà Nội. Ngày 12/8/2016, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ732449 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn L và bà Đỗ Thị H. Ngày 30/11/2016, gia đình ông chuyển nhượng 300m^2 đất tái định cư trên cho vợ chồng ông Nguyễn Mạnh T và vợ chồng ông Ngô Trí T1 với giá 1.800.000.000đ.

Năm 2017, bà K yêu cầu gia đình ông phải trả lại 300m^2 đất tái định cư trên, gia đình ông không đồng ý vì đất tái định cư là tiêu chuẩn do Nhà nước cấp cho gia đình ông. Tiền bồi thường đất và toàn bộ tài sản ông đã trả cho bà K. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án tuyên bố *"Giấy chuyển nhượng lâu dài đất giãn dân tại khu vực đất giãn dân Đồng Tôm*" lập ngày 26/11/2001 giữa ông với bà Phan Thị K, ông Nguyễn Kiêm Đ vô hiệu, vì các lý do sau:

- Tại thời điểm ông chuyển nhượng đất cho bà K thì đất của ông đã nằm trong quy hoạch của Nhà nước, đất chưa có giấy chứng nhận, không được phép chuyển nhượng.

- Thửa đất nêu trên là tài sản chung của các thành viên trong gia đình ông nhưng vợ, con và em gái ông không ký giấy chuyển nhượng đất.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công chứng, chứng thực và đăng ký sang tên chuyển nhượng.

Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì bà K đã nhận toàn bộ tiền bồi thường tài sản. Ông cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông với vợ chồng ông T và vợ chồng ông T1. Ông không đồng ý trả bà K 2.600.000.000đ là 2/3 giá trị của 300m^2 đất tái định cư mà bà K yêu cầu.

Bị đơn là bà Phan Thị K trình bày:

Ngày 26/11/2001, bà nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn L thửa đất giãn dân số 392, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.056m^2 ở khu Đồng Tôm, thôn 6, xã H, huyện T, Hà Nội với giá 255.000.000đ; trên đất có 03 gian nhà cấp 4 lợp ngói sông cầu, 01 gian bếp, 01 gian công trình phụ lợp prôximăng, giếng nước; ông L viết *"Giấy chuyển nhượng lâu dài đất giãn dân tại khu vực đất giãn dân Đồng Tôm xã H*" lập cùng ngày 26/11/2001 cho vợ chồng bà. Sau khi nhận đất, bà tiến hành sửa chữa lại nhà, xây lại tường bao, nhà vệ sinh, trồng cây. Đầu năm 2002, bà đến UBND xã H để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng do thửa đất trên nằm trong quy hoạch đường ống nước sạch Sông Đà và dự án đường Láng - Hòa Lạc nên không làm được thủ tục chuyển nhượng. Bà nói với ông L không nhận chuyển nhượng đất nữa và xin lại tiền nhưng ông L không nói gì. Thực tế, bà nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 392 với diện tích 1.056m^2 nhưng trong giấy chuyển nhượng chỉ thể hiện 720m^2. Ông L ghi như trên là do ông chỉ được cấp 720m^2, diện tích còn lại là đất trồng sắn nên ông L không đồng ý viết giấy bán cho bà vì sợ vi phạm pháp luật.

Năm 2007, Nhà nước thu hồi diện tích đất trên, do nguồn gốc đất vẫn đứng tên ông L, chưa sang tên bà nên bà nhờ ông L đứng tên hồ sơ kiểm đếm tài sản và nhận đất tái định cư hộ. Sau khi có kết quả bồi thường, theo yêu cầu của bà, ông L đã ủy quyền cho bà nhận tiền bồi thường nhưng không được chấp nhận, ông L phải trực tiếp ký giấy nhận tiền trong hồ sơ bồi thường và đã giao toàn bộ số tiền bồi thường đất, tài sản trên đất, tiền hỗ trợ là 471.181.676đ cho bà, bà đưa lại cho ông L 8.000.000đ.

Năm 2008, ông L lập giấy ủy quyền cho bà đi xin cấp đất tái định cư và lập văn bản cam kết giao lại đất tái định cư cho bà. Bà đến UBND xã H đề nghị thì được cán bộ địa chính trả lời toàn bộ hồ sơ cấp đất tái định cư của bà đã được chuyển lên Ban giải phóng mặt bằng huyện T để xét duyệt nên bà không kiến nghị nữa. Năm 2016, ông L được nhận đất tái định cư nhưng ông L không giao lại cho bà mà tự ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông T và vợ chồng ông T1. Năm 2017, bà yêu cầu ông L trả lại đất tái định cư nhưng ông L không đồng ý nên bà tố cáo ông L đến Cơ quan Công an.

Bà đề nghị Tòa án giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà với ông L lập ngày 26/11/2001 và buộc ông L phải trả cho bà 2.600.000.000đ bằng 2/3 giá trị của 300m^2 đất tái định cư theo biên bản định giá

tài sản ngày 11/7/2018. Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết các hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông L với vợ chồng ông T và vợ chồng ông T1.

Người đại diện theo ủy quyền của bà K bổ sung: Nếu đủ căn cứ chứng minh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2001 giữa ông L với bà K vô hiệu thì đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch này vô hiệu, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và buộc ông L phải bồi thường thiệt hại về 300m^2 đất tái định cư theo yêu cầu của bà K.

Ông Nguyễn Kiêm Đ trình bày: Toàn bộ việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà K thỏa thuận với ông L, ông không trực tiếp tham gia nên ông đồng ý với trình bày và yêu cầu của bà K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân huyện T (do ông Cấn Kim Ng) trình bày: Thửa đất hộ gia đình ông L bị thu hồi là 1.056m^2 có nguồn gốc được UBND xã B giao đất giãn dân cho hộ gia đình ông L năm 1994, ông L đã xây dựng nhà và sinh sống tại thửa đất trên. Quá trình thực hiện công tác giải phóng mặt bằng dự án mở rộng và hoàn thiện đường Láng- Hòa Lạc, hộ ông L đã đăng ký kê khai kiểm đếm và cung cấp cho tổ công tác các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu thửa đất trên.

Tại Quyết định số 1847/QĐ- UBND ngày 10/10/2007 của UBND tỉnh Hà Tây, hộ gia đình ông L được phê duyệt 471.181.676đ, trong đó tiền đất là 344.059.176đ, tiền cây hoa màu là 31.268.500đ, tiền tài sản vật kiến trúc là 82.473.000đ, các khoản hỗ trợ là 13.384.000đ. Ngày 24/10/2007, hộ gia đình ông L đã nhận tiền và cam kết bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án. Năm 2015, xét thấy gia đình ông L có đủ tiêu chuẩn cấp đất tái định cư (là chủ sử dụng đất hợp pháp bị thu hồi, có hộ khẩu tại địa chỉ đất thu hồi, sinh sống ở xã H) nên UBND huyện T cấp cho gia đình ông L 300m^2 đất tái định cư thuộc thửa số 08, tờ bản đồ số 00 ở Lô 23 khu tái định cư dân dụng Bắc Phú Cát, xã H, huyện T, Thành phố Hà Nội.

Quá trình thực hiện công tác thống kê kiểm đếm, bồi thường, UBND huyện T, Trung tâm phát triển quỹ đất (trước đây là Ban giải phóng mặt bằng), UBND xã H không nhận được bất kỳ hồ sơ, kiến nghị nào liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa hộ ông L với ông Đức, bà K. Việc thiết lập hồ sơ đối với hộ gia đình ông L là đúng quy định.

Bà Đỗ Thị H, bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Văn S và chị Kiều Thị Th (là vợ, em gái, con trai và con dâu ông L) trình bày: Các ông, bà thống nhất với trình bày của ông L về nguồn gốc đất, về quá trình bồi thường giải phóng mặt bằng, xin cấp đất tái định cư và các vấn đề liên quan khác. Năm 2001, ông L chuyển nhượng 720m^2 thuộc thửa đất nêu trên của gia đình cho bà K. Việc

chuyển nhượng do một mình ông L thỏa thuận, các thành viên khác trong gia đình không tham gia và bà K cũng không trao đổi với bà H và các con của vợ chồng ông L. Sau khi chuyển nhượng được một thời gian, bà K yêu cầu trả lại đất cho ông L và xin lại tiền, do ông L đã sử dụng hết tiền nên bảo bà K chờ khi nào nhận được tiền bồi thường do thu hồi đất thì sẽ trả tiền cho bà K.

Ông Ngô Trí T1, ông Nguyễn Mạnh T, bà Nghiêm Thị Hoa V, bà Trần Thị Hải Y trình bày: Tháng 11/2016, thông qua giới thiệu của ông Nguyễn Văn L1, các ông, bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 08, tờ bản đồ 00, diện tích 300m^2 của gia đình ông Nguyễn Văn L ở khu tái định cư dân dụng Bắc Phú Cát, xã H với giá 1.800.000.000đ. Các ông, bà đã được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích nhận chuyển nhượng, đề nghị Tòa án giữ nguyên việc chuyển nhượng đất trên.

Ông Nguyễn Văn L1 trình bày: Ông và ông L là anh em con chú bác. Tháng 11/2016, ông L nhờ ông chuyển nhượng thửa đất 08, tờ bản đồ 00, diện tích 300m^2 tại khu đô thị Bắc Phú Cát. Ngày 30/11/2016, ông chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng ông T và vợ chồng ông T1 với giá 1.800.000.000đ. Ông không liên quan đến tranh chấp giữa ông L và bà K.

Tại Bản án dân sự số 10/2018/DS-ST ngày 18/10/2019, Tòa án nhân dân huyện T, thành phố Hà Nội quyết định:

1. Hai "Giấy chuyển nhượng lâu dài đất giãn dân tại khu vực đất giãn dân Đồng Tôm, xã H" lập ngày 26/11/2001 giữa ông Nguyễn Văn L với bà Phan Thị K và ông Nguyễn Kiêm Đ vô hiệu ngay từ khi giao kết do vi phạm điều cấm của pháp luật và không T thủ quy định về hình thức.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị K và ông Nguyễn Kiêm Đ, buộc ông Nguyễn Văn L, bà Đỗ Thị H, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn S, bà Kiều Thị Th phải bồi thường cho bà Phan Thị K, ông Nguyễn Kiêm Đ số tiền 892.718.000đ do hợp đồng vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của bà K, ông Đức về việc buộc ông L phải bồi thường số tiền 1.707.282.000đ.

Sau khi xét xử ông L, bà K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Quyết định số 34/QĐKNPT-VKS-DS ngày 16/11/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm nêu trên; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 67/2019/DS-PT ngày 28/3/2019, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội quyết định:

1. Hai "Giấy chuyển nhượng lâu dài đất giãn dân tại khu vực đất giãn dân Đồng Tôm xã H" lập cùng ngày 26/11/2001 giữa ông Nguyễn Văn L với bà

Phan Thị K và ông Nguyễn Kiêm Đ là hợp đồng vô hiệu ngay từ khi giao kết do vi phạm điều cấm của pháp luật và không T thủ quy định về hình thức.

2. Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Ông L tiếp tục là chủ sử dụng hợp pháp của 720m^2 đất và công trình xây dựng trên đất cho đến khi Nhà nước thu hồi giải phóng mặt bằng nhà đất nói trên. Ông L phải hoàn trả vợ chồng bà Phan Thị K, ông Nguyễn Kiêm Đ số tiền 301.133.000đ. Ghi nhận việc năm 2007, ông L đã trả cho bà K 463.181.676đ. Như vậy, ông L đã trả thừa cho vợ chồng bà K 162.048.000đ. Ghi nhận trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm ông L tự nguyện không lấy lại số tiền 162.048.000đ đã trả thừa cho bà K năm 2007.

Ngày 10/5/2019, bà Phan Thị K, ông Nguyễn Kiêm Đ đề nghị xem xét lại bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Công văn số 1772/VKS-DS ngày 15/8/2019, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 45/KNGĐT-VC1-DS ngày 27/11/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 67/2019/DS-PT ngày 28/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội; đề nghị Uỷ ban Thẩm phán Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 18/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện T, thành phố Hà Nội; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện T, thành phố Hà Nội xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Ủy ban Thẩm phán Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Năm 1994, hộ gia đình ông L được giao thửa đất 242, diện tích 720m^2 tại thôn Đồng Tôm, xã B, gia đình ông L cải tạo, cơi nới thêm một phần diện tích đất giáp khu đất trồng cây theo dự án Pam nên khi thành lập xã H, thửa đất của gia đình ông L thuộc thửa 392, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.056m^2. Ngày 26/11/2001, ông L lập "Giấy chuyển nhượng lâu dài đất giãn dân tại khu vực đất giãn dân Đồng Tôm, xã H" cho vợ chồng bà Phan Thị K, ông Nguyễn Kim Đức, diện tích chuyển nhượng 720m^2 với giá 255.000.000đ. Việc ông L lập giấy chuyển nhượng nêu trên không có sự tham gia, thể hiện ý chí của các thành viên còn lại trong hộ gia đình ông L là vi phạm quy định tại Điều 135, Điều 445 Bộ luật Dân sự năm 1995. Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất của hộ gia đình ông L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên giao

dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vi phạm Điều 693 Bộ luật Dân sự năm 1995. Mặt khác, thửa đất ông L chuyển nhượng cho bà K, ông Đức nằm trong quy hoạch dự án mở rộng đường cao tốc Láng-Hòa Lạc, không được phép chuyển nhượng nên giao dịch giữa ông L và bà K còn vi phạm Điều 137, Điều 139, Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 1995. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hai "Giấy chuyển nhượng lâu dài đất giãn dân tại khu vực đất giãn dân Đồng Tôm xã H" lập cùng ngày 26/11/2001 giữa ông L và ông Đức, bà K vô hiệu là đúng.

[2]. Ngay sau khi bà K không thực hiện được việc sang tên quyền sử dụng thửa đất trên, bà K đã trả đất và yêu cầu ông L trả tiền. Ông L đồng ý chấm dứt việc chuyển nhượng nhưng do ông L đã sử dụng hết tiền nên hẹn khi nhận được tiền đền bù thu hồi đất sẽ trả cho bà K. Như vậy, tại thời điểm này hai bên đã biết giao dịch dân sự do mình thực hiện bị vô hiệu, tranh chấp đã phát sinh. Do đó, có cơ sở xác định thiệt hại theo giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng tại thời điểm giải phóng mặt bằng như Tòa án cấp phúc thẩm nhận định. Thực tế, ngay sau khi nhận được tiền bồi thường giải phóng mặt bằng, ông L đã giao cho bà K toàn bộ số tiền được bồi thường 471.181.676đ. Như vậy, các bên đã tự giải quyết xong hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu từ năm 2007.

[3]. Tại Biên bản xác minh ngày 02/4/2018, ngày 21/01/2019 và tại phiên tòa phúc thẩm ngày 28/3/2019, ông Cấn Kim Ng, Phó giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất huyện T (trước đây là Ban Giải phóng mặt bằng huyện T) khẳng định: Tiêu chuẩn để được cấp đất tái định cư gồm, có tên trong danh sách giao đất năm 1994, có hộ khẩu thường trú tại địa chỉ thu hồi đất trước thời điểm thu hồi, được Ủy ban nhân dân xã xác nhận sinh sống ổn định tại thửa đất thu hồi, đã bị thu hồi hết đất. Gia đình ông L đáp ứng đủ các tiêu chuẩn trên nên thửa đất tái định cư được cấp là theo tiêu chuẩn của hộ gia đình ông L. Bà K cũng thừa nhận nếu năm 2012 ông L không khiếu nại xin đất tái định cư thì không được cấp đất tái định cư vì bà không có hộ khẩu tại xã H, còn ông L vừa là chủ sử dụng đất, lại có hộ khẩu sinh sống tại xã H nên được cấp đất tái định cư. Như vậy, 300m^2 đất tái định cư là tiêu chuẩn riêng biệt của hộ gia đình ông L. Bà K yêu cầu gia đình ông L trả 2.600.000.000đ là 2/3 giá trị của 300m^2 đất tái định cư là không có cơ sở.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 356 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

1. Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 67/2019/DS-PT ngày 28/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về vụ án "Yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn L với bị đơn là Phan Thị K, ông Nguyễn Kiêm Đ; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Hà Nội, bà Đỗ Thị H, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn S, bà Kiều Thị Th, ông Ngô Trí T1, bà Nghiêm Thị Hoa V, ông Nguyễn Mạnh T, bà Trần Thị Hải Y, ông Nguyễn Văn L1.

Nơi nhận:
- Chánh án (để báo cáo);
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội;
- TAND huyện T, thành phố Hà Nội;
- Chi cục THADS huyện T, TP Hà Nội;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu P.HCTP, P.GĐKT II, HSGĐT.

TM. UỶ BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Nguyễn Xuân Tĩnh