

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

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

Bản án số: 35/2020/DS-PT
Ngày 30-9-2020
V/v: Tranh chấp quyền sử
dụng đất, Tranh chấp hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hải

Các Thẩm phán: Ông Cầm Văn Thanh

Ông Đỗ Tuấn Long

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Anh Cường – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

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

Trong các ngày 29 và 30 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La, Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 39/2020/TLPT-DS ngày 20 tháng 8 năm 2020 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 23/2020/DS-ST ngày 17/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sơn La bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 54/2020/QĐ-PT ngày 28 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

+ Bà Đỗ Thị A; địa chỉ: Tổ 1, phường CA, thành phố S, tỉnh Sơn La; chỗ ở hiện nay: Bản PB, xã MN, huyện TC, Sơn La (có mặt).

+ Ông Phạm Công B; địa chỉ: Tổ 7, phường Quyết Tâm, thành phố S, tỉnh Sơn La (có mặt); Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị A.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Ngọc C và ông Nguyễn Bá D, Luật sư trung tâm tư vấn pháp luật Tây Bắc; Địa chỉ: Số 18, đường Z, Tổ 8, phường CL, thành phố S, tỉnh Sơn La (Có mặt).

2. Bị đơn:

+ Ông Nguyễn Mạnh E; địa chỉ: Tổ 5, phường QTh, thành phố S, Sơn La (Vắng mặt).

+ Ông Lương Đình F, bà Nguyễn Thị G; địa chỉ: Tổ 4, phường QTh, thành phố S, tỉnh Sơn La. Bà G ủy quyền cho ông F đại diện (Ông F có mặt, bà G vắng mặt).

+ Ông Lê Tiến H; địa chỉ: Tổ 5, phường TH, thành phố S, tỉnh Sơn La (Vắng mặt).

+ Bà Đoàn Thị I, ông Nguyễn Văn J; địa chỉ: Tổ 5, phường CS, thành phố S, tỉnh Sơn La (Vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Gia K; địa chỉ: Số 49, HB, phường NTT, quận BD, thành phố Hà Nội (Có mặt).

+ Bà Lê Thị K; địa chỉ: Tổ 14, phường QTh, thành phố S, tỉnh Sơn La;
Chỗ ở hiện nay: Tổ 5, phường CS, thành phố S, tỉnh Sơn La (Vắng mặt).

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

+ Ông Phạm Văn L; Người đại diện: Bà Phạm Thị M; Địa chỉ: Tổ 1, phường QTh, thành phố S (Vắng mặt).

+ Ông Phạm Xuân O; địa chỉ: Tổ 7, phường Quyết Tâm, thành phố S, tỉnh Sơn La (Vắng mặt).

+ Ông Đỗ Văn P; địa chỉ: Tổ 5, phường CS, thành phố S, tỉnh Sơn La (Vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Văn P, bà Lê Thị K: Ông Vũ Văn Q; địa chỉ: P5A1, Tập thể A1, OC, quận ĐĐ, Hà Nội (Có mặt).

4. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đoàn Thị I, ông Nguyễn Văn J, bà Lê Thị K, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn P:

Luật sư Nguyễn Thanh R, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Văn Phòng luật sư A2 và cộng sự, số 17, đường TY 10, lô 11 B, Khu đô thị TY, CG, Hà Nội (Có mặt).

5. Người kháng cáo :

- Nguyên đơn bà Đỗ Thị A và nguyên đơn ông Phạm Công B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai tại phiên tòa sơ thẩm:***

Nguyên đơn bà Đỗ Thị A (cũng là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Công B) trình bày:

Bà và ông Phạm Công B kết hôn năm 1992. Năm 2002, ông bà cùng bàn bạc, thống nhất nhờ ông Phạm Văn L (anh rể của ông B) và ông Phạm Xuân O (cháu của ông B) đứng tên nhận chuyển nhượng 326m² đất của anh Trần Minh T và 230m² đất của anh Trần Văn U tại Hợp tác xã A3, xã CS, thị xã Sơn La, tỉnh Sơn La (nay là tổ 5, phường CS, thành phố S); đã được UBND thị xã (nay là thành phố) Sơn La cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Phạm Xuân O và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Phạm Văn L. Ông O và ông L đã giao lại giấy chứng nhận cho ông bà A, B. Quá trình sinh sống ông bà xảy ra mâu thuẫn, ông B bị phạt 24 tháng tù về tội phạm ma túy. Thời gian này giữa bà và ông Nguyễn Mạnh E (là người quen của vợ chồng bà từ năm 2000) nảy sinh tình cảm. Tháng 7/2004, bà nghe lời ông E lấy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đang gửi tại nhà chị V (chị gái ông B) đến gửi mẹ của ông E là bà Tào Thị X (trú tại: tổ 6, phường QTh, thành phố S) cất giữ. Tháng 8/2004, bà bị khởi tố, truy tố, xét xử về tội chứa mại dâm nhưng được tại ngoại do đang mang thai. Tháng 9/2004, bà làm thủ tục ly hôn ông B. Tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 99/2004/DSST ngày 27/10/2004 của Tòa án nhân dân thị xã Sơn La đã công nhận sự thỏa thuận về tài sản chung: Bà A được sở hữu 01 mảnh đất mang tên Phạm Văn L tại Hợp tác xã A3, xã CS, thị xã Sơn La với diện tích 230m² (trong đó 74m² đất thổ cư và 226m² đất vườn); ông Phạm Công B được sở hữu 01 mảnh đất mang tên Phạm Xuân O tại Hợp tác xã A3, xã CS, thị xã Sơn La với 326m² (trong đó 100m² đất thổ cư, 226m² đất vườn).

Do công việc bận rộn nuôi con nhỏ và lo chỗ ở nên bà không gặp ông E. Đến năm 2011, bà có gặp ông E hỏi xin hai giấy chứng nhận trên thì ông E trả lời mất rồi, sau đó bà còn nhiều lần hỏi qua điện thoại, ông E đều trả lời mất rồi. Đến năm 2017, bà trực tiếp gặp ông E và gọi điện nhiều lần, ông E lúc thì bảo cất rồi, lúc thì bảo mất rồi, sau đó ông E không nghe điện thoại nữa và cũng không gặp. Tháng 3/2018, bà cùng con trai đi xuống xem đất thì phát hiện có người đang xây nhà trên hai mảnh đất đó, bà gọi hỏi thì ông E không nghe điện thoại và cũng không gặp. Ông L, Ông O cũng khẳng định không chuyển nhượng đất cho bất kỳ ai.

Qua tìm hiểu, bà được biết năm 2005 ông E đã sử dụng hai giấy chứng nhận đi bán (đổi) cho ông Lương Đình F (vợ là Nguyễn Thị G) lấy 01 xe ô tô biển kiểm soát 26A-011.17 trị giá 250.000.000 đồng, sau đó ông bà F, G bán lại cho ông Lê Tiến H giá 250.000.000 đồng. Ông H bán lại cho bà Đoàn Thị I, ông Nguyễn Văn J giá 540.000.000 đồng. Năm 2011, ông bà I, J đã câu kết với ông bà F, G lừa dối cơ quan chức năng, làm các thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng số 1, đăng ký hợp các thửa 326c, 326d, 351b, 351c thành 351b, 351c và được UBND thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Đoàn Thị I, Nguyễn Văn J. Ngày 22/6/2016, ông bà I, J đã bán lại hai thửa đất trên cho bà Lê Thị K (chồng là Đỗ

Văn P) với giá 1.780.000.000 đồng, làm thủ tục hợp đồng, đăng ký chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận mang tên Lê Thị K.

Bà đã làm đơn tố giác đến Công an thành phố S, được cơ quan Công an thành phố S xác minh, kết luận vụ việc là tranh chấp dân sự, không có dấu hiệu của tội phạm hình sự.

Quá trình hòa giải nhiều lần không thành, bà và ông Phạm Công B (do bà nhận ủy quyền) khởi kiện ra Tòa án.

Quá trình Tòa án giải quyết, xác định các thửa đất của ông B, bà A đã bị hợp thửa, do đó ông B, bà A đã sửa đổi, bổ sung các nội dung yêu cầu khởi kiện như sau:

- Đòi lại toàn bộ diện tích đất 471,6m² theo hiện trạng sử dụng đất của người sử dụng đất bà Lê Thị K; địa chỉ thửa đất: Tổ 5, phường CS, thành phố S, tỉnh Sơn La (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX793637, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00031 theo quyết định số 933/QĐ của UBND thành phố S, ngày 04/4/2016, đã được cập nhật thay đổi ngày 18/4/2017, số thửa đất 351b, 351c tờ bản đồ 71-13, tổng diện tích 415,8m² đất ở đô thị).

- Hủy, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lương Đình F, bà Nguyễn Thị G sang bà Đoàn Thị I, ông Nguyễn Văn J ngày 08/12/2010.

- Hủy, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Đoàn Thị I, ông Nguyễn Văn J sang bà Lê Thị K ngày 22/02/2016.

- Yêu cầu bà Lê Thị K trả lại tài sản (đất) hiện đang chiếm giữ và xây nhà ở trên thửa đất tại tổ 5, phường CS, thành phố S, tỉnh Sơn La.

- Giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, buộc các bị đơn thanh toán cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất theo lỗi của các bên.

Bị đơn ông Nguyễn Mạnh E trình bày:

Ông không nhận gửi giữ giấy chứng nhận hay có liên quan gì đến tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất như bà A trình bày, do vậy ông không nhất trí với yêu cầu của bà A, ông B khởi kiện đối với ông.

Bị đơn ông Lương Đình F, bà Nguyễn Thị G trình bày:

Ông bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất trên từ việc ông F đổi 01 chiếc ô tô cho ông Nguyễn Mạnh E. Sau đó ông bà đã thực hiện việc san đo mặt bằng đất và chuyển nhượng lại cho ông Lê Tiến H, chuyển cho ông Lê Tiến H toàn bộ giấy tờ. Toàn bộ hồ sơ giấy tờ xe ông đã đưa cho ông E. Toàn bộ hồ sơ giấy tờ chuyển nhượng đất vợ chồng ông được ký kết đúng quy định, đã nộp cho cơ quan có thẩm quyền làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng nên vợ chồng ông không còn

tài liệu, chứng cứ gì giao nộp cho Tòa án. Ông bà không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà A, ông B.

Bị đơn ông Lê Tiến H trình bày:

Năm 2005, ông có nhận chuyển nhượng từ ông Lương Đình F các thửa đất trên. Khi nhận chuyển nhượng, trên giấy chứng nhận đã cập nhật nội dung thay đổi sang tên hộ ông Lương Đình F. Sau đó ông đã xây tường bao xung quanh toàn bộ móng đá, tường bà Ao 2 mét, cổng sắt. Cùng trong năm 2005, ông chuyển nhượng lại cho gia đình anh chị I, J và giao lại 02 giấy chứng nhận cho anh chị I, J đi làm thủ tục với cơ quan nhà nước về nhận chuyển nhượng trực tiếp quyền sử dụng đất với ông bà F G. Nay ông không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và không yêu cầu Tòa án giải quyết gì khác liên quan.

Bị đơn bà Đoàn Thị I, ông Nguyễn Văn J, đại diện theo ủy quyền của bà I, ông J trình bày:

Các thửa đất số 326c, 326d, 351b, 351c tờ bản đồ 71-13 tại tổ 5 phường CS, thành phố S không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị A và ông Phạm Công B nên bà A ông B không có quyền khởi kiện. Nguyên đơn cũng không đưa ra được căn cứ, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu đòi lại đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa các bị đơn. Bị đơn Đoàn Thị I, Nguyễn Văn J, Lê Thị K, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là những người chiếm hữu ngay tình, nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Năm 2010, ông bà I J nhận chuyển nhượng với Ông H các thửa đất liền kề nhau số 326c, 326d, 351b, 351c tại tổ 5 phường CS, có giấy chứng nhận đã được đăng ký biến động, cập nhật phần nội dung thay đổi tên người sử dụng đất là hộ ông Lương Đình F, được Ông H sắp xếp trực tiếp làm thủ tục nhận chuyển nhượng với ông bà F G; đã làm thủ tục hợp thửa, đăng ký, được cấp giấy chứng nhận người sử dụng đất bà Đoàn Thị I, ông Nguyễn Văn J. Sau đó, ông bà đã thực hiện các quyền của người sử dụng đất, năm 2011 và năm 2015 thế chấp quyền sử dụng đất vay tiền ngân hàng, xóa đăng ký thế chấp và chuyển nhượng lại cho gia đình bà Lê Thị K mà không có bất kỳ khiếu kiện của ai hay yêu cầu gì của các cơ quan có thẩm quyền. Nay ông bà không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn bà Lê Thị K và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn P trình bày:

Vợ chồng bà Lê Thị K và ông Đỗ Văn P nhận chuyển nhượng đất từ gia đình anh chị I J, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh chị I J, thực hiện đầy đủ các thủ tục chuyển nhượng theo quy định, nhà đất là tài sản chung của vợ chồng bà, vợ chồng thống nhất để bà K đứng tên các thủ tục với cơ quan nhà nước, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Lê

Thị K. Sau đó bà K đã xin chuyển mục đích toàn bộ đất trồng cây sang đất ở, thỏa thuận với Công ty NT về việc sử dụng đường quy hoạch 13,5m của dự án khu dân cư ngã tư cơ khí và xin cấp giấy phép xây dựng nhà ở trên đất. Ngoài ra còn có nhà kho, tường rào. Gia đình bà thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về đất đai và xây dựng. Gia đình bà không nhất trí với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Xuân O, ông Phạm Văn L (do vợ Phạm Thị M đại diện) trình bày:

Nhất trí với các ý kiến, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc ông O, ông L đứng tên người sử dụng đất hộ bà A, ông B là do các mối quan hệ họ hàng với ông Phạm Công B như bà A trình bày.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 23/2020/DS-ST ngày 17/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sơn La, quyết định:

Căn cứ vào các Điều 106, 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 188, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 122, 127, 688, 692 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 26, 35, 39, 70, 91, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 5 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ Toà án:

Xử không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện sau đây của nguyên đơn bà Đỗ Thị A và ông Phạm Công B *(đã được nguyên đơn sửa đổi, bổ sung một phần yêu cầu)* về việc:

- + Đòi lại toàn bộ diện tích đất 471,6m² theo hiện trạng sử dụng đất của người sử dụng đất bà Lê Thị K; địa chỉ thửa đất: Tổ 5 phường CS, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX793637, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 00031 theo quyết định số 933/QĐ của UBND thành phố S, ngày 04/4/2016, đã được cập nhật thay đổi ngày 18/4/2017, số thửa đất 35lb, 35 lc tờ bản đồ 71-13, tổng diện tích 415,8m² đất ở đô thị).

- + Hủy, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lương Đình F, bà Nguyễn Thị G sang bà Đoàn Thị I, ông Nguyễn Văn J ngày 08/12/2010.

- + Hủy, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Đoàn Thị I, ông Nguyễn Văn J sang bà Lê Thị K ngày 22/02/2016.

- + Yêu cầu bà Lê Thị K trả lại tài sản (đất) hiện đang chiếm giữ và xây nhà ở trên thửa đất tại tổ 5, phường CS, thành phố S, tỉnh Sơn La.

- + Giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, buộc các bị đơn thanh

toán cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất theo lỗi của các bên.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/7/2020, nguyên đơn bà Đỗ Thị A (cũng là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Phạm Công B) có đơn kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Nguyên đơn ông Phạm Công B, bà Đỗ Thị A rút yêu cầu khởi kiện về việc:

+ Hủy, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lương Đình F, bà Nguyễn Thị G sang bà Đoàn Thị I, ông Nguyễn Văn J ngày 08/12/2010.

+ Hủy, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Đoàn Thị I, ông Nguyễn Văn J sang bà Lê Thị K ngày 22/02/2016.

Nguyên đơn ông Phạm Công B, bà Đỗ Thị A và bị đơn ông Lương Đình F thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

- Về yêu cầu đòi lại đất:

+ Bị đơn ông Lương Đình F, bà Nguyễn Thị G chấp nhận trả lại đất cho nguyên đơn bà Đỗ Thị A và ông Phạm Công B. Tuy nhiên do đất hiện nay đã được ông bà KBình xây dựng công trình kiên cố nên ông Lương Đình F, bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm trả cho nguyên đơn bà Đỗ Thị A và ông Phạm Công B một mảnh đất khác có diện tích 300m² (trong đó diện tích đất thổ cư là 50m², đất vườn là 250m²) tại khu dân cư Bản Th, phường CS, thành phố S, tỉnh Sơn La (hiện đang nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 829963, sổ vào sổ 01086/QSDĐ mang tên ông Nguyễn Quốc Y theo Quyết định số 412/QĐ-UB ngày 29/10/1999 của Ủy ban nhân dân thị xã S), đất có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Quốc Y có chiều dài 30m;

Phía Nam giáp đường dân sinh (đường 4m) có chiều dài 30m;

Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Quốc Y có chiều dài 10m;

Phía Tây giáp đất bà Z có chiều dài 10m.

(Có sơ đồ diện tích đất bàn giao theo thỏa thuận kèm theo).

Ông Lương Đình F, bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm thực hiện việc tách bìa, sang tên đổi chủ và bàn giao diện tích đất trên cho ông Phạm Công B, bà Đỗ Thị A trước ngày 01/12/2021. Trường hợp ông Lương Đình F, bà Nguyễn Thị G không giao đất và ông Phạm Công B, bà Đỗ Thị A không nhận được đất thì ông

Lương Đình F, bà Nguyễn Thị G phải thanh toán cho ông Phạm Công B, bà Đỗ Thị A số tiền 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng).

Quan điểm giải quyết của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và chấp hành đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Hướng giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị: Chấp nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự. Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ pháp luật:

Nguyên đơn khởi kiện các bị đơn với yêu cầu khởi kiện đòi lại các thửa đất và yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bị đơn với lý do các hợp đồng chuyển nhượng không được người nhờ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký kết hợp đồng và không đúng pháp luật. Các bị đơn không nhất trí với yêu cầu của nguyên đơn, không nhất trí trả lại đất. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền sử dụng đất, Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là có căn cứ, đúng quy định.

[2] Về nội dung vụ án:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Phạm Công B, bà Đỗ Thị A rút yêu cầu khởi kiện về việc:

+ Hủy, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lương Đình F, bà Nguyễn Thị G sang bà Đoàn Thị I, ông Nguyễn Văn J ngày 08/12/2010.

+ Hủy, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Đoàn Thị I, ông Nguyễn Văn J sang bà Lê Thị K ngày 22/02/2016.

Nguyên đơn ông Phạm Công B, bà Đỗ Thị A và bị đơn ông Lương Đình F thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

- Về yêu cầu đòi lại đất:

Bị đơn ông Lương Đình F, bà Nguyễn Thị G chấp nhận trả lại đất cho nguyên đơn bà Đỗ Thị A và ông Phạm Công B. Tuy nhiên do đất hiện nay đã được ông bà K P xây dựng công trình kiên cố nên ông Lương Đình F, bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm trả cho nguyên đơn bà Đỗ Thị A và ông Phạm

Công B một mảnh đất khác có diện tích 300m² (trong đó diện tích đất thổ cư là 50m², đất vườn là 250m²) tại khu dân cư Bản Th, phường CS, thành phố S, tỉnh Sơn La (hiện đang nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 829963, số vào sổ 01086/QSDĐ mang tên ông Nguyễn Quốc Y theo Quyết định số 412/QĐ-UB ngày 29/10/1999 của Ủy ban nhân dân thị xã Sơn La), đất có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Quốc Y có chiều dài 30m;

Phía Nam giáp đường dân sinh (đường 4m) có chiều dài 30m;

Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Quốc Y có chiều dài 10m;

Phía Tây giáp đất bà Z có chiều dài 10m.

(Có sơ đồ diện tích đất bàn giao theo thỏa thuận kèm theo).

Ông Lương Đình F, bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm thực hiện việc tách bìa, sang tên đôi chủ và bàn giao diện tích đất trên cho ông Phạm Công B, bà Đỗ Thị A trước ngày 01/12/2021. Trường hợp ông Lương Đình F, bà Nguyễn Thị G không giao đất và ông Phạm Công B, bà Đỗ Thị A không nhận được đất thì ông Lương Đình F, bà Nguyễn Thị G phải thanh toán cho ông Phạm Công B, bà Đỗ Thị A số tiền 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng).

Xét việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không bị ép buộc, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự khác trong vụ án, cần chấp nhận.

Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự và đình chỉ giải quyết phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 9.905.000 đồng, chi phí định giá tài sản là 3.500.000 đồng, tổng cộng là 13.405.000 đồng. Nguyên đơn bà Đỗ Thị A tự nguyện chịu toàn bộ chi phí nêu trên. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đỗ Thị A đã nộp đủ.

- Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên cần sửa án phí dân sự sơ thẩm.

Người kháng cáo nguyên đơn bà Đỗ Thị A và nguyên đơn ông Phạm Công B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Nguyên đơn bà Đỗ Thị A và nguyên đơn ông Phạm Công B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện đã rút tại cấp phúc thẩm.

Bị đơn ông Lương Đình F, bà Nguyễn Thị G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 148 và Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự 2015:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị A và nguyên đơn ông Phạm Công B, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 23/2020/DS-ST ngày 17/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sơn La như sau:

Căn cứ vào các Điều 106, 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 188, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 122, 127, 688, 692 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 26, 35, 39, 70, 91, Điều 147, Điều 157, Điều 165, các Điều 227, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị A, ông Phạm Công B về việc:

+ Hủy, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lương Đình F, bà Nguyễn Thị G sang bà Đoàn Thị I, ông Nguyễn Văn J ngày 08/12/2010.

+ Hủy, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Đoàn Thị I, ông Nguyễn Văn J sang bà Lê Thị K ngày 22/02/2016.

2. Chấp nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự ông Lương Đình F, bà Nguyễn Thị G và bà Đỗ Thị A, ông Phạm Công B về việc đòi lại tài sản là đất như sau:

+ Bị đơn ông Lương Đình F, bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm trả cho nguyên đơn ông Phạm Công B, bà Đỗ Thị A một mảnh đất diện tích 300m² (trong đó diện tích đất thổ cư là 50m², đất vườn là 250m²) tại khu dân cư Bản Th, phường CS, thành phố S, tỉnh Sơn La (hiện đang nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 829963, sổ vào sổ 01086/QSDĐ mang tên ông Nguyễn Quốc Y theo Quyết định số 412/QĐ-UB ngày 29/10/1999 của Ủy ban nhân dân thị xã Sơn La), đất có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Quốc Y có chiều dài 30m;

Phía Nam giáp đường dân sinh (đường 4m) có chiều dài 30m;

Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Quốc Y có chiều dài 10m;

Phía Tây giáp đất bà Z có chiều dài 10m.

(Có sơ đồ diện tích đất bàn giao theo thỏa thuận kèm theo).

Ông Lương Đình F, bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm thực hiện việc tách bìa, sang tên đổi chủ và bàn giao diện tích đất trên cho ông Phạm Công B, bà Đỗ Thị A trước ngày 01/12/2021. Trường hợp ông Lương Đình F, bà Nguyễn Thị G không giao đất và ông Phạm Công B, bà Đỗ Thị A không nhận được đất thì ông Lương Đình F, bà Nguyễn Thị G phải thanh toán cho ông Phạm Công B, bà Đỗ Thị A số tiền 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về chi phí tố tụng:

Chấp nhận việc nguyên đơn bà Đỗ Thị A tự nguyện chịu khoản chi phí tố tụng là 13.405.000 đồng. Nguyên đơn bà Đỗ Thị A đã nộp đủ.

4. Về án phí: Căn cứ khoản 1, 4 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 5, 6 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Nguyên đơn bà Đỗ Thị A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2016/0004641 ngày 09 tháng 9 năm 2019 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0000463 ngày 29/7/2020 đều tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sơn La. Trả lại cho bà Đỗ Thị A số tiền tạm ứng án phí 17.700.000 đồng (Mười bảy triệu bảy trăm nghìn đồng).

Nguyên đơn ông Phạm Công B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 24.000.000 đồng (Hai mươi tư triệu đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2016/0004643 ngày 09 tháng 9 năm 2019 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0000464 ngày 29/7/2020 đều tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sơn La. Trả lại cho ông Phạm Công B số tiền tạm ứng án phí 23.700.000 đồng (Hai mươi ba triệu bảy trăm nghìn đồng).

Bị đơn ông Lương Đình F, bà Nguyễn Thị G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (Ngày 30/9/2020).

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự”.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sơn La;
- VKSND thành phố S;
- Tòa án nhân dân thành phố S;
- Chi cục THADS thành phố S;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV-THADS;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Minh Hải