

Bản án số: 11/2024/DS-PT
Ngày: 09/12/2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

Tại điểm cầu trung tâm: Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Sơn La

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Tuấn Long.

Các thẩm phán: Bà Điều Thị Kim Liên, bà Tông Thị Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lò Thị Yến Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Ông Phạm Quốc Đức - Kiểm sát viên.

Tại điểm cầu thành phần: Trụ sở Toà án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La

- Các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hải D, sinh năm 1952; bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1959. Địa chỉ: Tiểu khu A, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sơn La (có mặt tại phiên tòa).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Hải D và bà Nguyễn Thị B: Luật sư Đỗ Văn T - Luật sư thuộc Văn phòng L, Đoàn luật sư tỉnh S. Địa chỉ: Số nhà F, ngõ A, đường L, tổ A, phường Q, thành phố S, tỉnh Sơn La (có mặt tại phiên tòa).

2. Bị đơn: Anh Lò Văn T1, sinh năm 1981. Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện M, tỉnh Sơn La (vắng mặt tại phiên tòa).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Anh Nguyễn Thành T2, sinh năm 1984. Địa chỉ: Bản T, xã H, huyện M, tỉnh Sơn La (vắng mặt tại phiên tòa).

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Thành T2: Chị Nguyễn Thị Thùy N, sinh năm 1983. Địa chỉ: Tiểu khu H, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sơn La (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/02/2022, 08/7/2022 và 15/5/2024) (có mặt tại phiên tòa).

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

- Chị Lò Thị N1, sinh năm 1988, địa chỉ: Bản T, xã H, huyện M, tỉnh Sơn La (vắng mặt tại phiên tòa).

Người đại diện theo ủy quyền của chị Lò Thị N1: Chị Nguyễn Thị Thùy N, sinh năm 1983. Địa chỉ: Tiểu khu H, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sơn La (theo văn bản ủy quyền ngày 15/5/2024) (có mặt tại phiên tòa).

- Chị Lê Thị T3, sinh năm 1982. Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện M, tỉnh Sơn La (vắng mặt tại phiên tòa).

- Văn phòng C Địa chỉ: Số nhà A, tổ A, phường Q, thành phố S, tỉnh Sơn La. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hải X, Trưởng văn phòng (có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa).

5. Cán bộ Tòa án: Bà Bùi Thị D1 - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La.

Ngày 09 tháng 12 năm 2024, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La và điểm cầu thành phần trụ sở Toà án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 20/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2024/DS-ST ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 19/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hải D, sinh năm 1952, bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1959. Địa chỉ: Tiểu khu A, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sơn La.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Hải D và bà Nguyễn Thị B: Luật sư Đỗ Văn T – Luật sư thuộc Văn phòng L, Đoàn luật sư tỉnh S. Địa chỉ: Số nhà F, ngõ A, đường L, tổ A, phường Q, thành phố S, tỉnh Sơn La.

2. Bị đơn: Anh Lò Văn T1, sinh năm 1981. Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện M, tỉnh Sơn La.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Anh Nguyễn Thành T2, sinh năm 1984. Địa chỉ: Bản T, xã H, huyện M, tỉnh Sơn La.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Thành T2: Bà Nguyễn Thị Thùy N, sinh năm 1983. Địa chỉ: Tiểu khu H, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sơn La (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/02/2022, 08/7/2022 và 15/5/2024).

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

- Chị Lò Thị N1, sinh năm 1988, địa chỉ: Bản T, xã H, huyện M, tỉnh Sơn La.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lò Thị N1: Chị Nguyễn Thị Thùy N, sinh năm 1983. Địa chỉ: Tiểu khu H, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sơn La (theo văn bản ủy quyền ngày 15/5/2024).

- Chị Lê Thị T3, sinh năm 1982. Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện M, tỉnh Sơn La.

- Văn phòng C Địa chỉ: Số nhà A, tổ A, phường Q, thành phố S, tỉnh Sơn La. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hải X, Trưởng văn phòng.

5. Người kháng cáo: Chị Nguyễn Thị Thùy N, là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Lò Thị N1 và người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - anh Nguyễn Thành T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Hải D, bà Nguyễn Thị B, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày như sau:

Ngày 19/11/2019 ông Nguyễn Hải D, bà Nguyễn Thị B có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Lò Văn T1 (trú tại thôn T, xã H, huyện M, tỉnh Sơn La) với nội dung ông D, bà B chuyển nhượng nhà ở hai tầng, công trình phụ liền kề được xây dựng trên diện tích đất thổ cư là 90m². Đất đã được UBND tỉnh S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Hải D vào năm 1999, địa chỉ thửa đất tại tiểu khu A, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sơn La. Giá trị chuyển nhượng 1.220.000.000VNĐ, có công chứng số 2882 do Văn phòng C1 thực hiện.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã thực hiện đúng các điều khoản đã cam kết, đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T1. Theo nội dung thỏa thuận giá đất và nhà là 1.220.000.000VNĐ, anh Lò Văn T1 đã thanh toán số tiền 120.000.000VNĐ ngay sau khi xác lập hợp đồng ngày 19/11/2019, số tiền còn lại anh T1 viết giấy cam kết sẽ thanh toán cho vợ chồng ông D ngày 10/12/2019. Tuy nhiên, anh Lò Văn T1 không thực hiện đúng cam kết, mặc dù ông D đã yêu cầu anh T1 trả tiền nhiều lần, cụ thể: Ngày 16/01/2020 anh T1 có viết giấy cam kết sẽ thanh toán tiền vào ngày 21/01/2020, tuy nhiên anh T1 không trả. Ngày 21/02/2020 sau khi đã quá hạn 01 tháng, anh T1 thanh toán tiếp 200.000.000VNĐ, còn 900.000.000VNĐ anh T1 hẹn đến ngày 30/02/2020 sẽ trả thể hiện bằng các giấy biên nhận, giấy cam kết do nguyên đơn cung cấp. Ngày 29/02/2020, anh T1 trả tiếp cho ông D 100.000.000VNĐ. Tổng số tiền anh Lò Văn T1 đã thanh toán cho vợ chồng ông D là 420.000.000VNĐ. Số tiền còn chưa thanh toán là 800.000.000VNĐ, anh T1 tiếp tục viết giấy cam kết hẹn nếu đến ngày 28/03/2020 nếu không trả hết nợ sẽ chịu phạt 200% trên số tiền nợ còn lại và vợ chồng ông D có quyền khởi kiện đến tòa án để hủy bỏ hợp đồng. Như vậy bị đơn Lò Văn T1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền giữa hai bên theo hợp đồng.

Tại Văn bản ngày 17/3/2022 của Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn H, huyện M thể hiện, ngày 07/01/2020 anh Lò Văn T1 có thể chấp bảo lãnh để vay tiền tại quỹ tín dụng cho người có họ tên Nguyễn Anh D2 trong đó có 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Hải D, ngày 01/9/2020 đã thanh toán

xong và quỹ tín dụng đã trả lại giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2019 có nội dung ghi với giá chuyển nhượng 100.000.000VNĐ, có số công chứng 2883 tại Văn phòng C1 thực hiện do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M cung cấp cho Tòa án: Ông D, bà B không nhớ có ký hợp đồng này hay không do cũng không để ý các giấy tờ do anh T1 đưa cho ký. Tuy nhiên thực tế các bên thỏa thuận và giao kết hợp đồng mua bán với giá 1.220.000.000VNĐ. Việc ghi giá trị chuyển nhượng 100.000.000VNĐ có dấu hiệu trốn tránh nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước nên thuộc trường hợp vi phạm điều cấm của pháp luật, do đó cần tuyên bố vô hiệu.

Việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 09/9/2020 giữa anh Nguyễn Thành T2, chị Lò Thị N1 và Lò Văn T1, Lê Thị T3 đối với thửa đất và tài sản theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0932642 mang tên Nguyễn Hải D do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp ngày 03/6/1999, hình thức của hợp đồng phù hợp, đã được công chứng theo quy định. Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng anh Lò Văn T1 chưa thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền cho ông Nguyễn Hải D theo Hợp đồng đã ký ngày 19/11/2019, các bên đang có tranh chấp về thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng này vi phạm quy định của pháp luật, do bên chuyển nhượng Lò Văn T1 có hành vi lừa dối theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự, chưa đủ điều kiện về quyền của người sử dụng đất quy định tại Điều 188 Luật đất đai. Do đó hợp đồng vô hiệu, anh T2 không đủ điều kiện để đòi lại tài sản nhà và đất của ông D.

Nguyên đơn yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng kinh tế về mua bán quyền sử dụng đất số D0932642 mang tên Nguyễn Hải D giữa ông D, bà B và anh T1 giá chuyển nhượng 1.220.000.000VNĐ có số công chứng 2882 ngày 19/11/2019 là vô hiệu;
- Tuyên bố hợp đồng kinh tế về mua bán quyền sử dụng đất số D0932642 mang tên Nguyễn Hải D giữa ông D, bà B và anh T1 giá chuyển nhượng 100.000.000 VNĐ có số công chứng 2883 ngày 19/11/2019 là vô hiệu;
- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người liên quan có yêu cầu độc lập.
- Rút yêu cầu phạt cọc và phạt vi phạm đối với anh Lò Văn T1.
- Đề nghị hủy bỏ các văn bản do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M, UBND huyện M đã đăng ký biến động đất đai cho anh Lò Văn T1 tại thửa đất số 03, diện tích 90m² tại tiểu khu A, thị trấn H, huyện M theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Hải D do UBND huyện M cấp năm 1999 và buộc Lò Văn T1 phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Hải D.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Lò Văn T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị T3 cố ý giấu địa chỉ, nơi cư trú, không có mặt theo thông báo của Tòa án, không đưa ra quan điểm về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại đơn đề nghị ngày 20/10/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Nguyễn Thành T2 và người đại diện theo ủy quyền Nguyễn Thị Thùy N trình bày:

Ngày 07/09/2020, anh Nguyễn Thành T2 có mua 01 thửa đất và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà hai tầng mang tên Lò Văn T1, Lê Thị T3 có địa chỉ tại tiểu khu A, thị trấn H, huyện M. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chính chủ ông Lò Văn T1 và bà Lê Thị T3 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M chỉnh lý tại mặt bốn của giấy chứng nhận vào ngày 03/12/2019 với giá chuyển nhượng là 1.300.000.000VNĐ, đã thanh toán một lần cho gia đình ông Lò Văn T1.

Tại thời điểm anh T2 mua đất và nhà của gia đình anh Lò Văn T1 thì bì a đồ đang được thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn H từ ngày 21/01/2020 và anh T2 đã trực tiếp nộp tiền vào Quỹ để lấy bì a đồ thực hiện để làm thủ tục xóa thế chấp và thực hiện lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại phòng C2. Tại buổi làm việc đó ông Lò Văn T1 đã dùng 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp cho 01 khoản vay, ngày hôm đó anh T2 thanh toán 1.700.000.000VNĐ hoặc 2.100.000.000VNĐ thì không nhớ chính xác, hôm đó chị N có đi cùng anh T2. Khi mua bán hai bên đã bàn giao tài sản là nhà và đất, trên căn nhà còn có biển đề tên Hợp tác xã của ông T1, ngoài ra không có người khác đang sinh sống ở đó.

Do chưa có nhu cầu sử dụng ngôi nhà nên anh T2 không thường xuyên kiểm tra nhà, tuy nhiên đến đầu năm 2021 thì anh T2 thấy có người đang sử dụng ngôi nhà này là ông Nguyễn Hải D, chủ nhà cũ. Việc gia đình ông D và gia đình ông T1 có vướng mắc với nhau về tiền bạc hay nợ nần gì nhau thì anh T2 không biết.

Anh đề nghị Tòa án nhân dân huyện M căn cứ vào quy định của pháp luật bảo vệ quyền lợi của anh với tư cách là người thứ ba ngay tình: Buộc ông Nguyễn Hải D, bà Nguyễn Thị B bàn giao thửa đất số 03, diện tích 90m² tại tiểu khu A, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sơn La và ngôi nhà đứng hiện trạng ranh giới, mốc giới thửa đất và tài sản trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Thành T2 và Lò Văn T1.

Tại phiên toà ngày 12/8/2024, người đại diện theo uỷ quyền của anh Nguyễn Thành T2 yêu cầu bổ sung buộc ông D, bà B phải bồi thường thiệt hại về việc chiếm giữ nhà trái phép với số tiền là 300.000.000 VNĐ (là khoản tiền lãi của số tiền 1.300.000.000đ kể từ khi anh T2 nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất từ anh T1).

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Lò Thị NI (vợ anh Nguyễn Thành T2) không có mặt, không có ý kiến về việc giải quyết vụ án. Tuy nhiên người đại diện theo uỷ quyền của chị NI là bà Nguyễn Thị Thùy N nhất trí với ý kiến của anh T2.

Tại văn bản trình bày ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan -

ông Lê Hải X - Trưởng văn phòng C1 trình bày :

Ngày 19/11/2019, Văn phòng C1 thụ lý hai hồ sơ của ông Nguyễn Hải D, bà Nguyễn Thị B và ông Lò Văn T1 về hợp đồng kinh tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2882 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2883 Quyền số 02/TP-CC-SCC/HĐGD. Quan điểm của phòng công chứng như sau: Hai hợp đồng này mang tính chất hỗ trợ lẫn nhau trong quá trình giao dịch và thanh toán của hai bên, có hợp đồng đặt cọc thì phải có hợp đồng chuyển nhượng vì trong hợp đồng đặt cọc đã nêu mục đích của đặt cọc nhằm mục đích giao dịch và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thủ tục công chứng các Hợp đồng trên được thực hiện theo Điều 40, Điều 41 Luật công chứng năm 2014. Qua điểm của Văn phòng C1 về đề nghị của nguyên đơn ông Nguyễn Hải D và bà Nguyễn Thị B là tuyên văn bản công chứng vô hiệu do vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền. Do đó, đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật vì cả hai văn bản công chứng đều thực hiện đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành các biện pháp thu thập chứng cứ để giải quyết vụ án như: Xác minh địa chỉ của bị đơn để xác định hiện Lò Văn T1 và Lê Thị T3 vẫn có hộ khẩu thường trú và nơi cư trú tại thôn T, xã H, huyện M, tỉnh Sơn La trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cố ý giấu địa chỉ gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án.

Ngày 15/5/2024, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với thửa đất số 03, diện tích 90m², địa chỉ: Tiểu khu A, thị trấn H, huyện M theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn D3 (Nguyễn Hải D) do UBND huyện M cấp ngày 03/6/1999, kết quả: Tổng diện tích đất được đo đạc thực tế tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ là 141,3m². Toàn bộ thửa đất được xây dựng công trình trên đất có ranh giới rõ ràng với các hộ liền kề, không có tranh chấp về giáp ranh.

Trong đó:

- Diện tích đất trong hành lang giao thông là 21,1m² gồm sân có rào sắt bao quanh có diện tích 18,6m², phần bán mái tôn cửa xếp sắt có diện tích 2,5m².

- Diện tích đất nằm ngoài hành lang giao thông: Phần bán mái tôn 7,1m²; Nhà ở chính 68,7m², nhà hai tầng xây kiên cố, tường, rầm, sàn khung bê tông cốt thép chịu lực; Nhà vệ sinh 7m², đổ trần bê tông; Bể nước 5,7m²; Phần đất trống phía sau 22,9m²;

Tứ cạnh tiếp giáp: Phía Tây Bắc giáp đường QL6: 5m; Phía Đông Bắc giáp hộ ông B, bà Á; Phía Tây Nam giáp đất hộ ông B1, bà T4; Phía Đông Nam giáp đất nhà văn hóa Tiểu khu A, thị trấn H.

Vị trí, hình thể thửa đất được thể hiện trong sơ đồ trích đo địa chính thửa đất do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Sơn La thực hiện theo hợp đồng đo đạc với Tòa án.

Trong đó, phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất tính từ chỉ giới theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sâu vào đất là 18m: 90m², diện tích đất còn lại phía sau chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản đối với đất và tài sản trên đất là 1.230.000.000VNĐ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 25A/2022/DS-ST ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La xét xử và Quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hải D, Nguyễn Thị B về việc:

- Tuyên bố hợp đồng vô hiệu:

+ Hợp đồng kinh tế về Mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3, tổng diện tích 90m² và tài sản gắn liền với đất là Nhà xây II tầng và các công trình trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0932642 mang tên Nguyễn Hải D do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp ngày 03/6/1999 giữa ông Nguyễn Hải D, bà Nguyễn Thị B và anh Lò Văn T1 giá chuyển nhượng 1.220.000.000VNĐ được công chứng số 2882 tại Văn phòng C1 ngày 19/11/2019 là vô hiệu.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3, tổng diện tích 90m² và tài sản gắn liền với đất là Nhà xây II tầng và các công trình trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0932642 mang tên Nguyễn Hải D do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp ngày 03/6/1999 giữa ông Nguyễn Hải D, bà Nguyễn Thị B và anh Lò Văn T1, chị Lê Thị T3 giá chuyển nhượng 100.000.000VNĐ được công chứng số 2883 tại Văn phòng C1 ngày 19/11/2019 là vô hiệu.

- Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và giải quyết yêu cầu phạt cọc, phạt vi phạm:

+ Ông Nguyễn Hải D, bà Nguyễn Thị B được tiếp tục sử dụng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3, tổng diện tích 90m² và tài sản gắn liền với đất là Nhà xây II tầng và các công trình trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0932642 mang tên Nguyễn Hải D do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp ngày 03/6/1999 (có sơ đồ kèm theo).

+ Ông Nguyễn Hải D, bà Nguyễn Thị B phải trả lại cho bị đơn Lò Văn T1, Lê Thị T3 toàn bộ số tiền đã nhận là 420.000.000đ (Bốn trăm hai mươi triệu đồng).

+ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hải D, bà Nguyễn Thị B về yêu cầu phạt cọc, phạt vi phạm đối với bị đơn.

+ Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông D, bà B có quyền thực hiện thủ tục đăng ký biến động lại tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M trên cơ sở bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án hoặc xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới theo quy định của Luật đất đai và các văn bản pháp luật có liên quan. Anh Nguyễn Thành T2 có trách nhiệm nộp lại bản gốc giấy

chứng chứng quyền sử dụng đất số D 0932642 mang tên Nguyễn Hải D do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp ngày 03/6/1999 cho ông D, bà B.

- Về yêu cầu độc lập: Bác yêu cầu đòi tài sản của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Nguyễn Thành T2, chị Lò Thị N1 về việc buộc ông Nguyễn Hải D, bà Nguyễn Thị B phải trả lại tài sản theo thửa đất số 3, tổng diện tích 90m² và tài sản gắn liền với đất là nhà xây II tầng và các công trình trên đất tại tiểu khu A, thị trấn H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0932642 mang tên Nguyễn Hải D do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp ngày 03/6/1999.

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

Tại bản án dân sự giám đốc thẩm số: 73/2023/DS-GĐT ngày 22/11/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử và Quyết định:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, Điều 342; khoản 3 Điều 343 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số: 15/2023/KN- DS của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 25A/2022/DS-ST ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2024/DS-ST ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La xét xử và Quyết định:

Căn cứ Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 131, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 5, Điều 40, Điều 46; Điều 52 Luật công chứng năm 2014; Điều 147, Điều 158, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hải D, Nguyễn Thị B về việc:

- Tuyên bố hợp đồng vô hiệu:

+ Hợp đồng kinh tế về Mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3, tổng diện tích 90m² và tài sản gắn liền với đất là Nhà xây II tầng và các công trình trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0932642 mang tên Nguyễn Hải D do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp ngày 03/6/1999 giữa ông Nguyễn Hải D, bà Nguyễn Thị B và anh Lò Văn T1 giá chuyển nhượng 1.220.000.000VNĐ được công chứng số 2882 tại Văn phòng C1 ngày 19/11/2019 là vô hiệu.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3, tổng diện tích 90m² và tài sản gắn liền với đất là Nhà xây II tầng và các công trình trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0932642 mang tên Nguyễn Hải D do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp ngày 03/6/1999 giữa ông Nguyễn Hải D, bà Nguyễn Thị B và anh Lò Văn T1, chị Lê Thị T3 giá chuyển nhượng 100.000.000VNĐ được công chứng số 2883 tại Văn phòng C1 ngày 19/11/2019 là vô hiệu.

- Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và giải quyết yêu cầu phạt cọc, phạt vi phạm:

+ Ông Nguyễn Hải D, bà Nguyễn Thị B được tiếp tục sử dụng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3, tổng diện tích 90m² và tài sản gắn liền với đất là Nhà xây II tầng và các công trình trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0932642 mang tên Nguyễn Hải D do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp ngày 03/6/1999 (có sơ đồ kèm theo).

+ Ông Nguyễn Hải D, bà Nguyễn Thị B phải trả lại cho bị đơn Lò Văn T1, Lê Thị T3 toàn bộ số tiền đã nhận là 420.000.000đ (Bốn trăm hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

+ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hải D, bà Nguyễn Thị B về yêu cầu phạt cọc, phạt vi phạm đối với bị đơn.

+ Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông D, bà B có quyền thực hiện thủ tục đăng ký biến động lại tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M trên cơ sở bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án hoặc xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới theo quy định của Luật đất đai và các văn bản pháp luật có liên quan. Anh Nguyễn Thành T2 có trách nhiệm nộp lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0932642 mang tên Nguyễn Hải D do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp ngày 03/6/1999 cho ông Nguyễn Hải D, bà Nguyễn Thị B.

2. Không chấp nhận yêu cầu đòi tài sản của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Nguyễn Thành T2 về việc buộc ông Nguyễn Hải D, bà Nguyễn Thị B phải trả lại tài sản theo thửa đất số 3, tổng diện tích 90m² và tài sản gắn liền với đất là nhà xây II tầng và các công trình trên đất tại tiểu khu A, thị trấn H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0932642 mang tên Nguyễn Hải D do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp ngày 03/6/1999.

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

Do không nhất trí với Bản án dân sự sơ thẩm, ngày 12/09/2024 chị Nguyễn Thị Thùy N làm đơn kháng toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2024/DS-ST ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm huỷ kết quả xét xử do vi phạm nghiêm trọng đến quyền, nghĩa vụ hợp pháp của anh Nguyễn Thành T2 và chị Lò Thị N1 là người thứ ba ngay tình.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến tranh luận của chị Nguyễn Thị Thùy N là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lò Thị N1 và người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Nguyễn Thành T2: Giữ nguyên nội dung kháng toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm; Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm huỷ bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2024/DS-ST ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La, do vi phạm nghiêm trọng đến quyền, nghĩa vụ hợp pháp của anh Nguyễn Thành T2 và chị Lò Thị N1 là người thứ ba ngay tình.

Ý kiến tranh luận của nguyên đơn ông Nguyễn Hải D bà Nguyễn Thị B, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thùy N là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lò Thị N1 và người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Nguyễn Thành T2. Đề nghị giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2024/DS-ST ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La.

Kiểm sát viên phát biểu việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đã chấp hành và thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên đề nghị: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2024/DS-ST ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về xác định quan hệ pháp luật: Nguyên đơn ông Nguyễn Hải D, bà Nguyễn Thị B khởi kiện về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn đối với bị đơn là anh Lò Văn T1. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Nguyễn Thành T2 đề nghị Tòa án xem xét

công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết giữa anh Lò Văn T1 và anh Nguyễn Thành T2. Đối tượng của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất số 3 diện tích 90m² tại tiểu khu A, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sơn La đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: D 0932642 mang tên Nguyễn Hải D do UBND tỉnh S cấp ngày 03/6/1999. Quyền sử dụng đất đã được đăng ký biến động đất đai sang tên anh Lò Văn T1, chị Lê Thị T3 vào ngày 03/12/2019. Căn cứ quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, Điều 203 Luật đất đai năm 2013. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án và xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Về thời hạn kháng cáo: Tại Bản án án dân sự sơ thẩm số: 07/2024/DS-ST ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La đã tuyên quyền kháng cáo, kháng nghị theo quy định. Đến ngày 10/9/2024 Toà án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La nhận được đơn kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thùy N. Đơn kháng cáo quá hạn đã được Tòa án nhân tỉnh Sơn La chấp nhận kháng cáo quá hạn của chị Nguyễn Thị Thùy N. Xét thấy chị N kháng cáo trong thời hạn luật định, thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của người kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.3] Về sự vắng mặt của các đương sự:

Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm, nguyên đơn, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đều có mặt; anh Nguyễn Thành T2, chị Lò Thị N1 vắng mặt nhưng có người đại diện theo uỷ quyền của anh Nguyễn Thành T2 và chị Lò Thị N1 có mặt tại Tòa án, đã chấp hành đúng quy định. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Bị đơn anh Lò Văn T1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị T3 không có mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm. Xét nguyên đơn đã ghi đúng địa chỉ của bị đơn. Quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tiến hành xác minh nơi cư trú của bị đơn tại Công an xã H và Ban Q, xã H, huyện M xác định anh T1, chị T3 hiện vẫn đang có hộ khẩu thường trú tại thôn T, xã H, chưa cắt chuyển khẩu và chưa có đăng ký tạm trú tại địa chỉ khác. Toà án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng của Toà án và thực hiện thủ tục thông báo công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng về việc thụ lý giải quyết vụ án theo yêu cầu của nguyên đơn. Tuy nhiên bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị T3 cố ý giấu địa chỉ, không có mặt để tham gia tố tụng cũng không cung cấp cho Toà án địa chỉ nơi cư trú hiện tại. Sau khi ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử, Toà án cấp phúc thẩm đã tiếp tục tiến hành niêm yết Quyết định đưa vụ án ra xét xử, giấy triệu tập đương sự tới tham gia phiên tòa tại nơi cư trú cuối cùng của anh T1, chị T3 tại thôn T, xã H, Ủy ban nhân dân xã H và tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La nhưng anh T1, chị T3 vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228, Điều 296

của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn Lò Văn T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị T3, Văn phòng C

[2] Về nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp: Diện tích đất 90m² đã chuyển nhượng trong hợp đồng đang có tranh chấp có nguồn gốc là đất của ông Nguyễn Hải D và bà Nguyễn Thị B. Gia đình ông bà đã được Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: D 0932642 mang tên Nguyễn Hải D cấp ngày 03/6/1999. Địa chỉ thửa đất tại Tiểu khu A, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sơn La.

[2.2] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Nguyễn Hải D, bà Nguyễn Thị B với bị đơn anh Lò Văn T1:

Ngày 19/11/2019, Văn phòng C1 đã lập 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Hải D và bà Nguyễn Thị B, bên nhận chuyển nhượng là anh Lò Văn T1. Diện tích đất được chuyển nhượng là thửa đất số 03, tổng diện tích 90m² và tài sản gắn liền với đất là nhà xây 02 tầng và các công trình trên đất tại tiểu khu A, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sơn La. Cả hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều được Văn phòng C1 công chứng vào ngày 19/11/2019.

Cả 02 hợp đồng đều có hình thức giống nhau, tuy nhiên khác về chủ thể tham gia ký kết hợp đồng. Hợp đồng đã được công chứng số 2882 được ký kết giữa nguyên đơn ông bà Dũng B2 và bị đơn anh T1. Hợp đồng đã được công chứng số 2883 có thêm bên nhận chuyển nhượng là chị Lê Thị T3 là vợ bị đơn Lò Văn T1. Thời điểm ký kết hợp đồng hai bên đều có đủ năng lực, trách nhiệm hành vi dân sự theo Điều 69 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Xét hợp đồng thứ nhất - Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng số 2882 ngày 19/01/2019:

Hợp đồng có nội dung: Bên chuyển nhượng ông Nguyễn Hải D, bà Nguyễn Thị B - Bên nhận chuyển nhượng là anh Lò Văn T1 quyền sử dụng đất và nhà ở đã nói trên với giá chuyển nhượng là 1.220.000.000 đồng, phương thức thanh toán bằng tiền mặt. Anh Lò Văn T1 đã thanh toán cho ông D, bà B 120.000.000 đồng tại ngày giao kết hợp đồng. Tại Điều 3 trong Hợp đồng có ghi: *“Việc thanh toán số tiền 1.100.000.000VNĐ sẽ được bên B thanh toán cho bên A vào ngày 10/12/2019. Việc thanh toán số tiền nêu tại Điều 2 của hợp đồng này do hai bên thực hiện và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật”*. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 2882 có giá trị chuyển nhượng là 1.220.000.000 đồng là phù hợp với giá trị thực tế của tài sản và được xác định là hợp đồng thực tế được xem xét để xem xét quyền và nghĩa vụ của các bên trong quá trình thực hiện hợp đồng. Bị đơn anh Lò Văn T1 đã trả trước cho nguyên đơn số tiền 120.000.000 đồng tại thời điểm lập hợp đồng. Số tiền 1.100.000.000 đồng còn lại anh T1 thoả thuận sẽ thanh toán đủ cho ông D, bà B vào ngày 10/12/2019. Ngoài ra còn có giấy cam kết của anh T1 về việc sẽ thanh toán số tiền 1.100.000.000 đồng theo Hợp đồng cho vợ chồng ông D vào ngày

10/12/2019; Giấy cam kết ngày 16/01/2020 anh T1 cam kết sẽ thanh toán tiền vào ngày 21/01/2020; Giấy biên nhận ngày 21/02/2020 anh T1 thanh toán 200.000.000 đồng cho bà B, còn 900.000.000 đồng anh T1 hẹn đến ngày 30/02/2020; Ngày 27/02/2020, anh T1 trả tiếp cho bà B 100.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền anh Lò Văn T1 đã thanh toán cho vợ chồng ông bà Dũng B2 là 420.000.000 đồng. Số tiền còn chưa thanh toán là 800.000.000 đồng, anh Lò Văn T1 tiếp tục viết giấy cam kết với nội dung: Hẹn đến ngày 28/03/2020 nếu không trả hết nợ sẽ chịu phạt 200% trên số tiền nợ còn lại và vợ chồng ông Nguyễn Hải D có quyền khởi kiện đến Tòa án để hủy bỏ hợp đồng.

Xét thấy bị đơn anh Lò Văn T1 đã vi phạm hợp đồng, xác định anh Lò Văn T1 đã có ý lừa dối ông D, bà B2 để xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2019. Sau khi nhận được sự tin tưởng của người chuyển nhượng, anh Lò Văn T1 thực hiện các giao dịch chuyển nhượng khác để thu lợi, không thanh toán tiền đầy đủ cho bên chuyển nhượng ông Nguyễn Hải D bà Nguyễn Thị B theo như nội dung ghi trong hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi dẫn tới hợp đồng vô hiệu là do bên bị đơn anh Lò Văn T1 không thanh toán đầy đủ là có cơ sở. Do đó việc nguyên đơn ông D, bà B yêu cầu tuyên hủy hợp đồng ngày 19/11/2019 vô hiệu là có căn cứ, nguyên đơn có quyền đòi lại tài sản theo Điều 332 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Xét hợp đồng thứ hai - Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng số 2883, ngày 19/11/2019:

Hợp đồng số 2883 có giá trị chuyển nhượng đất là 100.000.000 đồng, bên anh T1 và chị T3 có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất và nộp các loại thuế, phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng. Xét thấy việc thỏa thuận, lập hợp đồng với giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng là do các đương sự thoả thuận, ghi giá thấp hơn giá trị thực tế để chịu thuế thấp hơn, nhằm trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế, lệ phí đối với Nhà nước và để che dấu giá trị thực của hợp đồng 2882. Ngoài ra đến ngày 03/12/2019 khi chưa thanh toán thì bị đơn anh T1 đã đi đăng ký biến động đất đai bằng một hợp đồng khác. Do đó hợp đồng 2883 là hợp đồng vô hiệu do giả tạo, căn cứ Điều 124 Bộ luật dân sự 2015.

Xét thấy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2882 và 2883 là vô hiệu, phía nguyên đơn được tiếp tục sử dụng thửa đất số 03, diện tích 90m² và tài sản gắn liền với đất là nhà xây II tầng và các công trình trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0932642 mang tên Nguyễn Hải D do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp ngày 03/6/1999 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn số tiền 420.000.000 đồng đã thanh toán là đúng theo quy định của pháp luật, căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015.

Sau khi Toà án sơ thẩm thụ lý lại vụ án vào ngày 17/01/2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà ông D, bà B tự nguyện rút yêu cầu phạt cọc, phạt vi phạm đối với anh Lò Văn T1, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Về hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Lò Văn T1, chị Lê Thị T3 và anh Nguyễn Thành T2 chị Lò Thị N1 và ý kiến cho rằng anh Nguyễn Thành T2 là người thứ ba ngay tình:

Ngày 09/9/2020 giữa anh Nguyễn Thành T2, chị Lò Thị N1 và anh Lò Văn T1, chị Lê Thị T3 có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3, tổng diện tích 90m² và tài sản gắn liền với đất là nhà xây II tầng và các công trình trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0932642 mang tên Nguyễn Hải D do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp ngày 03/6/1999. Quyền sử dụng đất đã được đăng ký biến động đất đai sang tên anh Lò Văn T1, chị Lê Thị T3 vào ngày 03/12/2019 thể hiện tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng hai bên thống nhất là 1.300.000.000 đồng. Số tiền thỏa thuận đã được anh T2 trả thẳng vào Quỹ tín dụng thị trấn H để xóa thế chấp đối với khoản vay của anh Lò Văn T1 và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng theo quy định.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Nguyễn Thành T2 - chị Nguyễn Thị Thùy N cho rằng: Anh T2 là người thứ ba ngay tình vì khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh Lò Văn T1, tài sản đã được đăng ký biến động sang tên anh Lò Văn T1.

Tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Hải D và bà Nguyễn Thị B và anh Lò Văn T1 là vô hiệu do anh T1 không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng. Thực tế từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Lò Văn T1 từ ngày 19/11/2019 ông D, bà B vẫn là người quản lý, sử dụng tài sản từ đó cho đến nay, anh Lò Văn T1 chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại theo thỏa thuận trong hợp đồng nên hợp đồng vẫn chưa hoàn thành. Tất cả các tố tụng đối với anh T1, chị T3 đều đã được Toà án cấp sơ thẩm thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các tài liệu do nguyên đơn cung cấp, anh T1, chị T3 không có ý kiến phản đối nên được Toà án cấp sơ thẩm sử dụng là tài liệu, chứng cứ để xem xét giải quyết vụ án. Giấy cam kết ngày 29/02/2019 có nội dung anh T1 cam kết ngày 28/03/2020 sẽ trả nốt số tiền còn lại là 800.000.000 đồng nếu không trả hết nợ sẽ chịu phạt 200% trên số tiền nợ còn lại và vợ chồng ông D có quyền khởi kiện đến tòa án để hủy bỏ hợp đồng. Trên thực tế ông bà Dũng B2 chưa bàn giao đất và tài sản là nhà đất cho anh Lò Văn T1 và anh Lò Văn T1 chưa bàn giao đất và tài sản trên đất theo thực địa cho anh Nguyễn Thành T2. Ngoài ra hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được anh T1 sử dụng để thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M việc nộp thuế để làm thủ tục sang tên anh Lò Văn T1 là giá trị chuyển nhượng hợp đồng là 100.000.000 đồng là hợp đồng vô hiệu do giả tạo, mặt khác việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh Nguyễn Thành T2 chưa đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai. Do đó anh Nguyễn Thành T2 không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình căn cứ theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 và để đảm bảo quyền lợi của anh Nguyễn

Thành T2, anh T2 có quyền khởi kiện anh Lò Văn T1 bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

[4] Đối với yêu cầu ông Nguyễn Hải D, bà Nguyễn Thị B phải bồi thường tiền chiếm giữ nhà trái phép là 300.000.000 đồng (là khoản tiền lãi của số tiền 1.300.000.000 đồng kể từ khi anh T2 nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của anh T1). Quá trình giải quyết vụ án trước khi Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải anh T2, chị N1 không có ý kiến đề nghị về khoản tiền, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của anh T2, chị N1 có ý kiến yêu cầu ông D, bà B phải bồi thường số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) là vượt quá yêu cầu độc lập, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự là có căn cứ đúng pháp luật.

[5] Đối với yêu cầu huỷ đăng ký biến động đất đai sang tên quyền sử dụng đất cho anh Lò Văn T1, chị Lê Thị T3 đã thực hiện vào ngày 03/12/2019. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được anh T1 sử dụng để thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M là hợp đồng vô hiệu do giả tạo. Yêu cầu huỷ đăng ký biến động đất đai của ông D, bà B là có căn cứ cần được chấp nhận. Luật đất đai năm 2013 chỉ quy định các trường hợp huỷ, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không có quy định huỷ phần đính chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp này sau khi có bản án, quyết định có hiệu lực của pháp luật. Ông D, bà B có quyền thực hiện thủ tục đăng ký biến động lại tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M trên cơ sở Bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án hoặc xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới theo quy định của Luật đất đai và các văn bản pháp luật có liên quan.

Từ những phân tích nêu trên không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thùy N, là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lò Thị N1 và người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Nguyễn Thành T2, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận chị Nguyễn Thị Thùy N phải chịu án phí dân sự phúc theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,
2. Không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thùy N, là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lò Thị N1 và người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Nguyễn Thành T2.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2024/DS-ST ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Chị Nguyễn Thị Thùy N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng án phí phúc thẩm do chị Nguyễn Thị Thùy N đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001390 ngày 09/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (ngày 09/12/2024).

“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 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”./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sơn La;
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- VKSND huyện M;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Tổ hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Tuấn Long

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đỗ Tuấn Long