

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA

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

Bản án số: 22/2024/DS - PT

Ngày 03 - 6 - 2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền với đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 phiên tòa: Ông Đỗ Tuấn Long.

Các Thẩm phán: Bà Lại Thị Hiếu, ông Vũ Văn Nghĩa.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lò Thị Yến Nhi - Thư ký Toà 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.

Ngày 03 tháng 6 năm 2024 tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Sơn La, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 22/2024/TLPT - DS ngày 16 tháng 02 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2023/DS - ST ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố S, tỉnh Sơn La bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 28/2024/QĐ - PT ngày 13 tháng 3 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 76/QĐ - PT ngày 15/4/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 80/QĐ - PT ngày 15/5/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Anh Điều Mạnh L sinh năm 1989. Địa chỉ: Tổ B, phường T, thành phố S, tỉnh Sơn La. (Có mặt).

- **Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Tạ Duy T - Luật sư thuộc Công ty L3. Địa chỉ: Số H, ngách D, phố T, quận H, Thành phố Hà Nội. (Vắng mặt).

- **Bị đơn:** Ông Tòng Văn N (Tên gọi khác: Tòng Xuân N1) sinh năm 1955. Địa chỉ: Tiểu khu E, thị trấn Í, huyện M, tỉnh Sơn La. (Có mặt).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

Anh Giáp Mạnh T1 sinh năm 1988, chị Lương Thùy D sinh năm 1989. Địa chỉ: Bản L, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La. (Anh T1 có mặt, chị D vắng mặt).

Ông Tòng Văn P sinh năm 1963, bà Quàng Thị T2 sinh năm 1936. Địa chỉ: Bản B, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La. (Đều vắng mặt).

Bà Tòng Thị T3 sinh năm 1968, ông Lương Văn T4 sinh năm 1968. Địa chỉ: Bản L, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La. (Bà T3 có mặt, ông T4 vắng mặt).

Bà Trần Thị Thanh N2 (Trần Thanh N2), sinh năm 1966. Địa chỉ: Tiểu khu E, thị trấn Í, huyện M, tỉnh Sơn La. (Có mặt).

Bà Tòng Thị S, sinh năm 1976. Địa chỉ: Bản L, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La. (Có mặt).

Bà Tòng Thị H, sinh năm 1960. Địa chỉ: Bản L, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La. (Có mặt).

Ngân hàng Đ1 - Chi nhánh S2. Địa chỉ: Số A, đường T, thành phố S, tỉnh Sơn La. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Ngân hàng B- Chi nhánh S2. Phòng giao dịch phường C. Địa chỉ: Số C, đường C, tổ A, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Bà Tòng Thị L1, sinh năm 1931. Địa chỉ: Bản L, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La. (Vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn anh Điều Mạnh L

NỘI DUNG VỤ ÁN

* *Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Điều Mạnh L trình bày:*

Đầu tháng 7/2019, anh và ông Tòng Văn N có trao đổi với nhau về việc ông N có nhà, đất tại bản L, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La, đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh S2 (Ngân hàng). Đã đến hạn trả nợ Ngân hàng mà không có tiền trả, ông N đang sợ Ngân hàng phát mại tài sản để thu hồi vốn gây thiệt hại cho ông N, đề nghị anh xem ai có nhu cầu mua thì ông N sẽ bán nếu được giá, để lấy tiền trả nợ Ngân hàng. Hai bên thống nhất việc chuyển nhượng đất và tài sản nhà trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (GCNQSDD) số CL359833, do Sở T9 cấp ngày 23/05/2018, với giá tự nguyện thỏa thuận là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Ngày 11/07/2019, hai bên đã lập và ký biên bản thương thảo. Ngày 12/07/2019, hai bên đã tiến hành giao nhận tiền tại nhà của anh, có lập và cùng ký, điểm chỉ biên bản giao nhận tiền.

Sau khi giao và nhận tiền, hai bên thống nhất thời gian và đến Văn phòng C có địa chỉ tại số H đường T, thành phố S, tỉnh Sơn La để xác lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo đúng quy định. Sau đó, anh đã nhiều lần gọi điện và đến nhà yêu cầu ông Tòng Văn N bàn giao nhà, đất nhưng ông Tòng Văn N tỏ thái độ không hợp tác, gây khó khăn. Việc anh mua bán nhận chuyển nhượng đất với ông N là hoàn toàn tự nguyện, giữa các bên đã xác lập hợp đồng mua bán công chứng số: 1458, quyền số: 09/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/7/2019. Anh đã tiến hành thủ tục sang tên nhưng ông Tòng Văn N lấy lý do khát lần, tỏ thái độ không hợp tác, không bàn giao tài sản.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Tòng Văn N phải có nghĩa vụ bàn giao ngay tài sản và giấy tờ liên quan cho anh Đ Mạnh Linh theo nội dung Hợp đồng đã được công chứng số 1458, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/07/2019.

- Buộc ông Tòng Văn N phải có nghĩa vụ bồi thường do không thực hiện nghĩa vụ bàn giao tài sản đã bán (Theo Điều 8 của hợp đồng và Điều 8 của biên bản thương thảo), nếu ông N không trả tiền và bồi thường ngay thì buộc ông N phải chịu lãi suất tương ứng với mức lãi suất nợ quá hạn do Ngân hàng N8 quy định qua các thời kỳ cho tới khi trả hết tiền.

- Buộc ông Tòng Văn N phải chịu toàn bộ chi phí phát sinh liên quan đến việc khởi kiện theo nội dung Hợp đồng hai bên đã ký kết.

** Bị đơn ông Tòng Văn N trình bày và yêu cầu phản tố:*

Ông là con trai cả của bà Tòng Thị L1. Bà Tòng Thị S là em dâu và bà Tòng Thị H là em gái của ông. Tháng 5 năm 2018, bà Tòng Thị S đến nhà bà L1 hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền ngân hàng với điều kiện vay tối đa 150 triệu đồng trong vòng 36 tháng. Bà L1 cho bà S mượn, sau đó bà S đề nghị chuyển sổ đỏ sang tên ông N vì bà L1 ốm đau nên ông N đồng ý. Đầu tháng 7/2018, bà S điện cho ông N ra Sơn La, ông gặp bà Nguyễn Thị Hải H1 (cán bộ ngân hàng B chi nhánh S2) và bà Tòng Thị H đến nhà bà L1 để ông và bà H ký vào hồ sơ thế chấp ngân hàng B với số tiền ghi 500.000.000đ.

Trong quá trình trả nợ Ngân hàng, bà S nói đã trả được từ tháng 7/2018 đến tháng 12/2018 và tháng 1, tháng 2 năm 2019. Đến tháng 6/2019, cô H1 gọi điện cho ông sẽ thu giữ đất đai của ông vì bà S không trả được nợ Ngân hàng.

Sáng ngày 08/7/2019, ông ra gặp cô H1 và bà S tại nhà bà Tòng Thị L1 để thương thảo về việc trả nợ của bà H. Cô H1 nói sẽ kéo dài thời gian vay cho bà Tòng Thị H và bà Tòng Thị S vay đến 10 năm để trả lãi ngân hàng ít đi. Mọi người nhất trí thì cô H1 gọi điện cho anh P1, anh P1 nhất trí cho vay 500.000.000đ.

Ngày 11/7/2019 cô H1 điện cho ông và hẹn tới 12/7/2019 sẽ ra lấy tiền. Trưa ngày 12/7/2019 anh P1 điện cho bà S đúng 15 giờ đến Văn phòng C làm thủ tục vay nhận tiền. Ông và bà S đến văn phòng công chứng, nhưng không gặp anh P1 mà gặp anh L và 2 luật sư, sau khi đọc hợp đồng thấy là chuyển nhượng đất, bà S điện cho cô H1, cô H1 nói cứ ký thủ tục sẽ cho vay lại thời hạn 10 năm nên ông đã ký 03 bản hợp đồng, nhưng tiền mặt ông không được nhận mà anh L đã chuyển vào tài khoản Ngân hàng của cô H1 và Ngân hàng không trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông mà chuyển cho anh L. Ông N đã tố giác cô H1, bà S, anh L về hành vi lừa đảo. Công an thành phố S đã thông báo vụ việc không có dấu hiệu tội phạm. Ngân hàng B đã trả lời các đề nghị, phản ánh của ông là chưa đủ cơ sở bằng chứng.

Ngày 31/10/2019, ông N có đơn yêu cầu phản tố tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do lừa dối và do đất là quyền chung của vợ chồng, gia đình. Toàn bộ sự việc có người làm chứng bà S và bà S đề nghị được chịu trách nhiệm trả tiền, ông đề nghị xác định bà S là người liên quan và phải chịu trách nhiệm đối với ông L.

Về quyền sử dụng thửa đất số 169, 169a tờ bản đồ số 1 tại bản L, phường C, thành phố S, ông N xác định có nguồn gốc là của bố mẹ ông là Tòng Văn H2, Tòng Thị L1. Sau khi ông H2 chết, bà L1 chia cho bà và các con gồm ông và bà N2, ông bà Phượng T5, ông bà Thoan T6; do ông và chú P được sự nhất trí của bà đi cắm mốc mỗi gia đình 5m, phần đầu tiên giáp đường là của bà, các phần tiếp theo là của vợ chồng ông, của ông bà Phượng T5, phần còn lại là đất của vợ chồng cô T3.

Yêu cầu của bị đơn: Không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L và ông N là vô hiệu, buộc bà S và anh L có trách nhiệm với nhau.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Giáp Mạnh T1, chị Lương Thùy D trình bày:*

Năm 2014, anh chị T1, D có nhận chuyển nhượng lại diện tích 65m² đất trong thửa đất 169, 169a tại bản L, phường C, thành phố S từ ông bà P. Do ông bà được thừa hưởng của bố mẹ đẻ là ông H2, bà L1 nhưng không có nhu cầu sử dụng. Giá chuyển nhượng thỏa thuận là 200.000.000đ. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh chị đã xây nhà trên đất, được ông N và ông P đo cắm mốc trước khi động thổ. Do mối quan hệ họ hàng, hai bên chưa làm thủ tục hợp đồng và đăng ký chuyển nhượng. Anh chị đã xây một nhà cấp 4 tường gạch mái lợp proximăng trị giá khoảng 200.000.000đ.

Nay giữa ông N và anh L có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng thửa đất liên quan đến phần diện tích đất anh chị đã nhận chuyển nhượng. Anh chị có yêu cầu độc lập đề nghị nếu ông N không thỏa thuận được với anh L về việc giải quyết tranh chấp thì ông bà Phượng T5 và ông N phải liên quan có trách nhiệm dân sự đối với anh chị về đất và tài sản trên đất.

Ông Giáp Mạnh T1 và bà Lương Thùy D đề nghị:

- Nếu ông N và anh L hòa giải được thì để ông T1 và bà D làm thủ tục tách bìa, tránh tranh chấp sau này.

- Nếu ông N và anh L không hòa giải được thì ông N và ông P phải có trách nhiệm đền bù toàn bộ số tiền mua đất và tài sản trên đất theo đúng giấy tờ mua bán giữa các bên.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tòng Văn P, bà Quàng Thị T2 trình bày:*

Ông bà nhất trí với lời trình bày của anh chị Tùng D1 về sự việc ông bà được chia đất và chuyển nhượng lại cho anh chị Tùng Dung như anh chị đã trình bày. Ông bà nhất trí với các ý kiến, yêu cầu của anh Giáp Mạnh T1, chị Lương Thùy D. Ông P bổ sung ý kiến về việc các con của ông bà H2 Lặn ngoài ông N, ông P, ông N3 (chồng bà S), bà T3, bà H thì còn có ông Tòng Văn M (đã chết), vợ ông M1 là bà S1 cũng đã chết, chỉ còn 3 người con của ông bà M, một người cùng ở bản L, một người ở huyện M, tỉnh Sơn La, còn một người không rõ hiện đang ở đâu. Việc chuyển tên người sử dụng đất từ bà Tòng Thị L1 (chung cho toàn bộ diện tích đất đã chia cho 4 gia đình các con) sang tên ông Tòng Văn N thì ông P không được biết và hoàn toàn không nhất trí. Việc cắm mốc chia đất trong gia đình không lập biên bản nhưng được sự nhất trí của bà L1 và các anh chị em trong gia đình. Ông P, bà T2 có yêu cầu độc lập: Yêu cầu ông N phải có

trách nhiệm đối với đất đã chuyển nhượng cho anh chị Tùng Dung và tài sản của anh chị trên đất.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tông Thị T3, ông Lương Văn T4 trình bày:*

Về nguồn gốc thửa đất của gia đình tại bản Lầu, phường C đúng là của ông bà Hiến L2, đã chia cho bà L2 và vợ chồng hai con trai là ông N, ông P, vợ chồng ông bà Thoan T6. Việc chia đất trong gia đình không lập văn bản nhưng đã cắm mốc ranh giới, các anh chị em khác đều biết và nhất trí. Ông P đã chuyển nhượng lại cho anh chị Tùng Dung phần đất nằm giữa đất chia cho ông bà Thoan T6 và đất chia cho ông bà Ninh N4.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N2 trình bày:*

Bà không được biết và không tham gia sự việc ông N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Điều Mạnh L, nhưng thửa đất là có một phần là do gia đình bố mẹ đẻ ông N chia cho vợ chồng bà, một phần do vợ chồng bà đổi lấy phần được chia cho ông N3. Nhà do ông bà xây, là tài sản của vợ chồng bà cho bà L2 ở lúc tuổi già. Việc ông N đăng ký tặng cho toàn bộ thửa đất từ bà L2 sang tên của một mình ông N, không có sự bàn bạc thống nhất của vợ chồng, bà không được biết và không nhất trí nội dung ông N không đăng ký quyền tài sản chung của vợ chồng với cơ quan nhà nước. Bà không nhất trí với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tông Thị L1 trình bày:*

Về nguồn gốc đất là của ông Tông Văn H2 và bà L1. Sau khi ông H2 chết, bà và các con đã chia đất cho các con như ông N đã trình bày. Trên phần đất phía giáp đường có một ngôi nhà do các con xây cho, hiện bà đang ở. Mặc dù đã nhất trí chia cho các con nhưng do bà S xin để làm thủ tục thế chấp vay tiền nên bà đã nhất trí, tự nguyện sang tên đất từ bà sang tên ông N, bà có được điểm chỉ vào các giấy tờ thủ tục. Ngoài các con là N, P, N3, H, T3 thì bà và ông H2 còn có một người con là Tông Văn M, ông M đã chết năm 2015.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tông Thị S trình bày:*

Bà S có nhờ bà Tông Thị L1 (là mẹ chồng) sang tên đất cho ông Tông Văn N (anh chồng) để làm tài sản thế chấp, đảm bảo cho khoản vay 500.000.000đ của bà H tại Ngân hàng. Quá trình trả nợ bà không đảm bảo kế hoạch trả nợ hàng tháng với Ngân hàng, cán bộ Ngân hàng đã tư vấn bà đảo nợ

để được vay thời hạn năm với lãi suất thấp hơn nên bà đã cùng ông N đến nhà anh P1 để vay tiền. Do tin tưởng cán bộ Ngân hàng, tại Văn phòng C, khi ông N đọc các giấy tờ ghi là chuyển nhượng đất, bà đã điện lại cho cán bộ ngân hàng hỏi thì được trả lời chỉ là thủ tục nên ông N đã ký và điểm chỉ. Bà được đi cùng và chứng kiến sự việc như ông N trình bày. Nay bà xin chịu trách nhiệm với anh L nhưng do khó khăn, bà đề nghị gia đình các anh chị em giúp đỡ thỏa thuận trả tiền cho anh L trước. Do anh L không đồng ý việc trả tiền của bà S, đến nay chưa thỏa thuận được với anh L.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tòng Thị H trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất và sự việc gia đình tự chia đất đúng như các anh chị em của bà đã trình bày. Bà đã được bố mẹ chia cho diện tích đất khác, không thuộc thửa đất đang tranh chấp từ khi ông H2 còn sống, đã làm thủ tục đăng ký với cơ quan nhà nước nên bà không có ý kiến gì về việc chia thửa đất 169, 169a cho các anh chị em của bà. Thời điểm gia đình làm văn bản khai nhận di sản, bà có được ký tên điểm chỉ, khi đó ông Tòng Văn M còn sống. Năm 2018, bà có được bà Tòng Thị S nhờ đứng tên Hợp đồng vay tiền tại Ngân hàng, phòng G để vay số tiền 500.000.000đ, do ông N thế chấp bảo đảm khoản vay. Số tiền vay bao nhiêu bà không quan tâm vì ông N đồng ý cho bà S vay thì ông N phải đảm bảo. Cán bộ Ngân hàng đã đưa cho bà ký nhiều giấy tờ, nhưng cụ thể bà không nhớ rõ những loại giấy tờ gì. Nay hợp đồng vay với Ngân hàng đã tắt toán, bà không có ý kiến và không có yêu cầu, tranh chấp gì với Ngân hàng về hợp đồng tín dụng, không có yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì khác trong vụ việc.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng B chi nhánh tỉnh S trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Hải H1 làm việc tại B phòng giao dịch phường C và là nơi bà H, ông N đến làm thủ tục vay tiền). Việc vay số tiền 500.000.000đ của bà H đã được thực hiện đúng quy định, quy trình, đầy đủ các thủ tục. Ngày 12/9/2019, ông N có đến thông báo đã hoàn tất thanh toán khoản nợ và yêu cầu được lấy GCQSĐĐ về. Qua kiểm tra trên hệ thống, bà Hải H1 thấy khoản nợ đã được tắt toán nên đã làm thủ tục trả lại tài sản, có lập biên bản giao trả ông N ký tên xác nhận nhận tài sản (BB ghi ngày 12/7/2019). Việc ai là người thanh toán các khoản tiền để tắt toán khoản nợ thì chi nhánh không phải kiểm tra lại do khách hàng có thể thanh toán tại tất cả các điểm giao dịch của ngân hàng.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2020/DS - ST ngày 10/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sơn La đã xét xử và quyết định:

Xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Điều Mạnh L về: Buộc bị đơn ông Tòng Văn N thực hiện nghĩa vụ giao tài sản theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/7/2019; buộc bị đơn ông Tòng Văn N bồi thường số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) do không thực hiện nghĩa vụ bàn giao tài sản đã bán.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện về buộc bị đơn ông Tòng Văn N phải chịu toàn bộ chi phí phát sinh liên quan đến việc khởi kiện theo nội dung Hợp đồng hai bên đã ký kết.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Tòng Văn N: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/7/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Tòng Văn N (Tòng Xuân N1) và bên nhận chuyển nhượng anh Điều Mạnh L vô hiệu.

Buộc ông Tòng Văn N có nghĩa vụ trả cho anh Đ Mạnh L số tiền 705.000.000 đồng (Bảy trăm linh năm nghìn đồng).

* Tại bản án dân sự phúc thẩm số: 05/2021/DS - PT ngày 07/07/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La đã xét xử và quyết định:

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS - ST ngày 10 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố S và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố S giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2023/DS - ST ngày 28/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sơn La đã xét xử và quyết định:

Căn cứ vào Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 122, 123, 131, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 73, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 217, 218, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự:

1. Xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Điều Mạnh L về: Buộc bị đơn ông Tòng Văn N thực hiện nghĩa vụ giao tài sản theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/7/2019; buộc bị đơn ông Tòng Văn N bồi thường số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) do không thực hiện nghĩa vụ bàn giao tài sản đã bán; buộc bị đơn ông Tòng Văn N phải chịu toàn bộ chi phí phát sinh liên quan đến việc khởi kiện theo nội dung Hợp đồng hai bên đã ký kết.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Tòng Văn N: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày

12/7/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Tòng Văn N (Tòng Xuân N1) và bên nhận chuyển nhượng anh Điều Mạnh L vô hiệu.

Giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu do lỗi của cả hai bên như sau: Buộc bà Tòng Thị S có nghĩa vụ trả cho anh Đ Mạnh L số tiền 402.545.000đ (bốn trăm linh hai triệu năm trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người 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 năm 2015.

Buộc anh Điều Mạnh L trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL359833 ngày 23/5/2018 (số vào sổ CS00082, quyết định số 320 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T9) cho ông Tòng Văn N khi bà Tòng Thị S thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Giáp Mạnh T1, chị Lương Thùy D về trách nhiệm dân sự của bị đơn bà người có quyền lợi liên quan ông Tòng Văn P, bà Quàng Thị T2.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tòng Văn P, bà Quàng Thị T2 về trách nhiệm dân sự của bị đơn ông Tòng Văn N.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/01/2024, nguyên đơn anh Đ Mạnh L có đơn kháng cáo không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến tranh luận của nguyên đơn: Giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng với ông N là hoàn toàn tự nguyện, anh đã thực hiện việc thanh toán và hợp đồng được công chứng theo quy định. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu đề nghị ông Tòng Văn N phải hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất 02 bên đã ký là 500.000.000 đồng và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu yêu cầu ông N phải bồi thường cho anh ½ giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá và lãi xuất chậm trả theo quy định của Ngân hàng. Không nhất trí bà Tòng Thị S trả lại tiền vì anh không quen biết bà S, không có mối quan hệ vay mượn tiền với bà Tòng Thị S.

Ý kiến tranh luận của bị đơn: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên

đơn, yêu cầu bà Tòng Thị S trả lại tiền cho anh Điều Mạnh L, vì anh L trả tiền vào Ngân hàng để tất toán khoản vay nợ cho bà S, ông không nhận được số tiền chuyển nhượng đất giữa ông và anh L, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến tranh luận của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Tòng Thị S, không có mối quan hệ với anh Điều Mạnh L, bà nhất trí đề nghị được trả lại cho ông Tòng Văn N số tiền đã tất toán tại Ngân hàng số tiền bà đã vay tại Ngân hàng do bà Tòng Thị H bảo đảm, tài sản thế chấp tiền vay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Tòng Văn N, bà không được vay số tiền của anh Điều Mạnh L, đề nghị được trả dần số tiền đã vay cho ông Tòng Văn N.

Ý kiến tranh luận của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Giáp Mạnh T1, bà Tòng Thị T3, bà Trần Thanh N2, bà Tòng Thị H. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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 phúc thẩm nhận định.

[I]. Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn anh Điều Mạnh L khởi kiện buộc bị đơn ông Tòng Văn N phải bàn giao tài sản và giấy tờ liên quan cho anh Đ Mạnh Linh theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 12/7/2019; chịu trách nhiệm bồi thường do bàn giao chậm và chịu các chi phí phát sinh trong quá trình giải quyết tranh chấp. Bị đơn ông Tòng Văn N có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 12/7/2019 là hợp đồng vô hiệu và có liên quan đến việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Tòng Văn N tại Ngân hàng Đ1 - Chi nhánh S2, phòng G. Xét bản chất vụ việc có nhiều mối quan hệ khác nhau nhưng xét phạm vi xét xử yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố của các đương sự đề nghị giải quyết vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên, xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” để giải quyết vụ án là

hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật, phù hợp với phạm vi yêu cầu của các đương sự.

[2] Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lương Thùy D, ông Tông Văn P, bà Quàng Thị T7, ông Lương Văn T4, bà Tông Thị L1 đã được Tòa án triệu tập họp lệ hai lần, Ngân hàng Đ1 - Chi nhánh S2 và Phòng giao dịch phường C đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thành phần những người tham gia tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Điều Mạnh L có đơn đề nghị bổ sung người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C1 và Văn phòng quản lý đất đai thành phố C1. Hội đồng xét xử xét thấy đây là những đơn vị hành chính, tổ chức thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đăng ký thế chấp, xóa đăng ký thế chấp với Ngân hàng theo các trình tự, thủ tục pháp luật quy định, không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Cấp sơ thẩm không đưa những đơn vị, tổ chức này vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng, phù hợp với tiêu mục 3 Mục IV Công văn 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao giải đáp một số vướng mắc trong xét xử.

[II]. Về nội dung: Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được xác lập ngày 12/7/2019 giữa anh Điều Mạnh L và ông Tông Văn N.

[1] Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập thành văn bản, được hai bên công chứng tại Văn phòng C vào ngày 12/7/2019, phù hợp với Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

[2] Về nội dung: Trong ngày 11 và 12/7/2019, anh Đ Mạnh L và ông Tông Văn N xác lập với nhau các văn bản: Biên bản thương thảo, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Biên bản giao nhận tiền với nội dung: Ông Tông Văn N đồng ý chuyển nhượng cho anh Điều Mạnh L thửa đất số 169, 169a có diện tích 347m² tại bản L, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La với số tiền chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Diện tích đất chuyển nhượng đã được cấp GCNSDD số CL359833 ngày 23/5/2018 mang tên Tông Văn N.

[2.1] Về chủ thể, đối tượng giao kết hợp đồng: Đối với GCNQSDĐ đã được cấp mang tên ông Tông Văn N có nguồn gốc là tài sản của ông Tông Văn H2, bà Tông Thị L1 là bố mẹ đẻ ông N. Sau khi ông H2 chết, các hàng thừa kế của ông H2 có văn bản khai nhận di sản thừa kế để cấp GCNQSDĐ sang tên bà Tông Thị L1 nhưng thực tế diện tích đất của ông H2, bà L1 đã chia làm 4 phần cho 4 người có mốc ranh giới ổn định từ năm 2008. Diện tích đất ông Lò Văn

N5 đã chuyển nhượng gồm cả phần tài sản của ông P, bà T2 đã chuyển nhượng lại cho anh chị Tùng Dung xây dựng nhà và các tài sản trên đất từ năm 2014. Việc chia di sản thừa kế cũng như chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông P bà T2, anh T1 chị D đều chưa làm thủ tục đăng ký biến động đất đai.

Quá trình xác minh tại cấp sơ thẩm, xác định toàn bộ sáu đồng thừa kế của ông Tùng Văn H2 có tên trong văn bản cam đoan không còn có con đẻ, con nuôi, con riêng nào khác có quyền hưởng thừa kế và tự nguyện nhường lại phần thừa kế của mình cho bà Tùng Thị L1 (trong đó có ông Tùng Văn N và ông Tùng Văn P). Thực tế, các thành viên gia đình bà Tùng Thị L1 hiện nay đều khai nhận, ông H2 bà L1 còn có một người con đẻ là Tùng Văn M, khi đó đang còn sống và không bị tước quyền thừa kế, không có ý kiến về việc từ chối nhận thừa kế (theo kết quả xác minh, ông H2 chết ngày 05/9/2004, văn bản khai nhận di sản thừa kế được công chứng ngày 27/5/2013, ông M chết ngày 19/6/2018).

Tuy nhiên, các đương sự không có tranh chấp về GCNQSDĐ đã cấp mang tên Tùng Văn N nên Hội đồng xét xử không xem xét về GCNQSDĐ đã cấp nhưng xét về đối tượng giao kết hợp đồng là quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu của nhiều người, không thuộc quyền sở hữu của một mình ông T8 văn N nên ông N không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, tài sản gắn liền với diện tích đất chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết là ngôi nhà xây cấp 4 không thể thực hiện được do còn có tài sản khác của anh Giáp Mạnh T1 và chị Lương Thùy D.

[2.2] Về quá trình thực hiện quyền, nghĩa vụ của các bên:

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xuất phát từ việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Tùng Văn N để đảm bảo khoản vay của bà Tùng Thị S do bà Tùng Thị H đảm bảo khoản vay. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tùng Văn N và anh Điều Mạnh L được các bên ký kết hợp đồng tại văn phòng công chứng theo quy định của pháp luật, do tự nguyện không bị ai ép buộc được thực hiện đúng theo quy định của Luật công chứng. ông Tùng Văn N có đơn yêu cầu công chứng và trước khi công chứng về việc tài sản giao dịch cam kết được tặng cho riêng phù hợp với các tài liệu chứng cứ do cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ tại Văn phòng C, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố về hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất, hồ sơ đăng ký thế chấp, xóa thế chấp do ông Tùng Văn N ký tên yêu cầu. Phù hợp với các ý kiến và tài liệu do phòng G B chi nhánh S2 cung cấp việc thế chấp GCNQSDĐ tại Ngân hàng mang tên Tùng Văn N, về việc ký kết hợp đồng tín dụng với khách hàng Tùng Thị H và tất toán khoản vay theo đúng quy định, phù hợp với lời trình bày tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm đối với bà Tùng Thị H đứng ra bảo đảm khoản vay cho chị Tùng Thị S bằng tài sản thế chấp GCNQSDĐ mang tên ông Tùng Văn N. Mặt khác tại phiên tòa phúc thẩm anh Điều Mạnh N6, bà Tùng Thị S và bà Tùng Thị H đều khẳng định không có quan hệ với anh L và không có giao dịch vay tiền với anh L, phù hợp với ý kiến tranh luận của bà Tùng Thị S đề nghị được trả lại

cho ông Tòng Văn N số tiền đã tất toán tại Ngân hàng số tiền bà đã vay tại Ngân hàng do bà Tòng Thị H bảo đảm khoản vay và bằng tài sản thế GCNQSDĐ mang tên Tòng Văn N, phù hợp với với các văn bản trả lời của B chi nhánh S2 trả lời với ông Tòng Văn N hợp đồng tín dụng đã tất toán không có nội dung thanh toán liên quan đến anh Điều Mạnh L.

Giao dịch dân sự giữa bà Tòng Thị H, chị Tòng Thị S, ông Tòng Văn N trong hợp đồng tín dụng với B chi nhánh S2 phòng giao dịch Chiềng Lè các đương sự có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác khi các đương sự có yêu cầu.

Ông Tòng Văn N khai chưa được nhận số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh Điều Mạnh L, nên chưa bàn giao tài sản, bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ với bên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng. Xét thấy tại biên bản giao nhận tiền ngày 12/7/2019 giữa hai bên thể hiện ông Tòng Văn N đã ký nhận số tiền là 500.000.000 đồng, phù hợp với giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hai bên đã ký kết tại Văn phòng công chứng. Bản thân ông Tòng Văn N là người có trình độ văn hóa, có trình độ nhận thức không bị ai ép buộc tự nguyện ký kết, do đó việc ông Tòng Văn N trình bày chưa nhận được số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh Điều Mạnh L là không có căn cứ.

Mặt khác, xét về giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấp hơn nhiều lần so với giá thực tế (xác định giá trị thị trường tại thời điểm giải quyết sơ thẩm là 1.410.135.200 đồng). Như vậy, bên chuyển nhượng đất không có ý định thiết lập quyền và nghĩa vụ với bên nhận chuyển nhượng đất, nội dung của giao dịch cũng không thể hiện đúng ý chí của bên chuyển nhượng với lý do đối tượng giao kết hợp đồng là quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu của nhiều người, không thuộc quyền sở hữu của một mình ông T8 văn N nên ông N không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/7/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Tòng Văn N và bên nhận chuyển nhượng anh Điều Mạnh L vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[5] Đối với yêu cầu đền bù thiệt hại của nguyên đơn, đề nghị buộc bị đơn ông Tòng Văn N thực hiện nghĩa vụ giao tài sản theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/7/2019; buộc bị đơn ông Tòng Văn N bồi thường số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) do không thực hiện nghĩa vụ bàn giao tài sản đã bán; buộc bị đơn ông Tòng Văn N phải chịu toàn bộ chi phí phát sinh liên quan đến việc khởi kiện theo nội dung Hợp đồng hai bên đã ký kết.

Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/7/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Tòng Văn N và bên nhận chuyển nhượng anh Điều Mạnh L vô hiệu theo

Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đ Mạnh L yêu cầu ông Tòng Văn N thực hiện nghĩa vụ hai bên đã ký kết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định.

[6] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Về xác định hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Cấp sơ thẩm buộc bà Tòng Thị S trả số tiền 402.545.000 đồng cho anh Điều Mạnh L là không có căn cứ, như phân tích ở mục [2.2] anh Điều Mạnh L yêu cầu ông Tòng Văn N phải trả lại số tiền chuyển nhượng đất do hợp đồng bị vô hiệu, bà Tòng Thị S nhất trí trả lại số tiền đã tất toán tại Ngân hàng cho ông Tòng Văn N7. Để đảm bảo quyền lợi của anh Điều Mạnh L và bản chất vụ án là: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bị vô hiệu, buộc ông Tòng Văn N phải thanh toán giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đ Mạnh L là 500.000.000 đồng. Do tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhiều năm gây ra thiệt hại cho anh Điều Mạnh L với số tiền chuyển nhượng, bên có lỗi gây thiệt phải bồi thường trong trường hợp này cần xác định hậu quả của hợp đồng vô hiệu là giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá tài sản giá trị thị trường tại thời điểm giải quyết sơ thẩm là 1.410.135.200 đồng. Do nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi dẫn đến việc hợp đồng vô hiệu nên cần buộc ông Tòng Văn N phải thanh toán cho anh Điều Mạnh L $\frac{1}{2}$ số tiền 1.410.135.200 đồng được trừ đi giá trị chuyển nhượng đất là 500.000.000 đồng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải bồi thường là 455.067.600 đồng (Bốn trăm năm mươi lăm triệu không trăm sáu bảy nghìn sáu trăm đồng).

Từ những nhận định phân tích nêu trên, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa án bản án dân sự sơ thẩm.

[7] Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên cần xem xét lại phần án phí sơ thẩm. Vận dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, Điều 26, Điều 27, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Anh Điều Mạnh L không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Tòng Văn N là người cao tuổi, miễn án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với ông Tòng Văn N.

Do bản án bị sửa bà Tòng Thị S không có nghĩa vụ thanh toán cho anh Điều Mạnh L nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn anh Điều Mạnh L. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2023/DS - ST ngày 28/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sơn La như sau:

Căn cứ vào Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015:

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, Điều 26, Điều 27, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Điều Mạnh L về: Buộc bị đơn ông Tòng Văn N thực hiện nghĩa vụ giao tài sản theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/7/2019; buộc bị đơn ông Tòng Văn N bồi thường số tiền 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*) do không thực hiện nghĩa vụ bàn giao tài sản đã bán; buộc bị đơn ông Tòng Văn N phải chịu toàn bộ chi phí phát sinh liên quan đến việc khởi kiện theo nội dung Hợp đồng hai bên đã ký kết.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Tòng Văn N: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/7/2019 giữa bên chuyên nhượng ông Tòng Văn N (Tòng Xuân N1) và bên nhận chuyển nhượng anh Điều Mạnh L vô hiệu.

Giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu do lỗi của cả hai bên như sau: Buộc ông Tòng Văn N có nghĩa vụ trả cho anh Đ Mạnh L số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Buộc ông Tòng Văn N phải thanh toán cho anh Điều Mạnh L $\frac{1}{2}$ số tiền 1.410.135.200 đồng giá trị quyền sử dụng đất là 455.067.600 đồng (Bốn trăm năm mươi năm triệu không trăm sáu bảy nghìn sáu trăm đồng). Tổng cộng là 955.067.600 đồng (Chín trăm năm mươi năm triệu không trăm sáu bảy nghìn sáu trăm đồng).

“Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người 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 năm 2015.

Giao dịch dân sự giữa bà Tòng Thị H, chị Tòng Thị S, ông Tòng Văn N trong hợp đồng tín dụng với B chi nhánh S2 phòng giao dịch C, các đương sự có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác khi các đương sự có yêu cầu.

Buộc anh Điều Mạnh L trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL359833 ngày 23/5/2018 (số vào sổ CS00082, quyết định số 320 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T9) cho ông Tòng Văn N.

2. Về án phí: Anh Điều Mạnh L không phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả anh Điều Mạnh L số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai thu số 0001458 ngày 25/01/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sơn La.

Ông Tòng Văn N là người cao tuổi miễn án phí dân sự có giá ngạch cho ông Tòng Văn N.

Bà Tòng Thị S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch do Tòng Thị S không phải có nghĩa vụ trả tiền cho anh Đ Mạnh L và do bản án dân sự bị sửa.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; án phí không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (ngày 03/6/2024).

“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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7^a, 7^b 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:

- VKS nhân dân tỉnh Sơn La;
- TAND thành phố S;
- Chi cục THADS thành phố S;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Tuấn Long