TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẮC KẠN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2025/DS-PT
Ngày 23/6/2025

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC KẠN

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà **Lý Thị Thúy**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Thế Doanh**

Ông **Hoàng Anh Tuấn**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Hoàng Thị Miên**

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Kạn tham gia phiên toà:

Bà **Hoàng Ánh Dương** – Kiểm sát viên

Trong ngày 23 tháng 6 năm 2025, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân tỉnh Bắc Kạn mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 11/2024/TLPT- DS, ngày 24 tháng 12 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 30/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 02/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông **Hồ Đức BN**, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ 2, thị trấn Đồng Tâm, huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn. Có mặt

- *Bị đơn*: 1. Bà **Hà Thị C**; sinh năm 1970. Vắng mặt

2. Chị **Hà Thị Ci**(tên gọi khác Lục Thị Ci); sinh năm 1991. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Tổ 10, thị trấn Đồng Tâm, huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Nguyễn Thị H**; sinh năm 1970; Địa chỉ: Tổ 2, thị trấn Đồng Tâm, huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn. Có mặt

2. Ông **Lục Văn L,** sinh năm 1966. Có mặt

3. Chị **Hà Thị Li** (tên gọi khác: Lục Thị Li), sinh năm 1993. (Đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Hà Thị chi). Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Tổ 10, thị trấn Đồng Tâm, huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn.

4. Phòng Công chứng số 3, tỉnh Bắc Kạn. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Triệu Trung Hi**– Chức vụ: Trưởng phòng. Vắng mặt

Địa chỉ: Tổ 10, thị trấn Đồng Tâm, huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn.

5. Cinhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Chợ Mới. Người đại diện: Ông **Nguyễn Anh Hu** – Chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách. Vắng mặt

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hồ Đức BNvà người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Hlà: Bà **Hà Thiên Tư**, sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn Nà Pò, xã Quân Hà, huyện Bạch Thông, tỉnh Bắc Kạn. Có mặt

- Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Hồ Đức BN là: Ông **Phạm Đình T**- Luật sư, Công ty Luật TNHH Khắc An, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: Số 507 Vũ Tông Phan, Khương Đình, Thanh Xuân, Hà Nội. Có mặt.

- Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của các bị đơn Hà Thị C, Hà Thị Ciđồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Hà Thị C, ông Lục Văn L, chị Hà Thị Li là: Bà **Hà Thị S,** sinh năm 1991; địa chỉ: Thôn Còn Nàn, xã Cao Lâu, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt;

- Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn Hà Thị C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lục Văn L: Ông **Trần Trọng D**, sinh năm 1959; địa chỉ: Tổ 8, phường Quan Hoa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Có mặt.

- Người làm chứng:

1. **Hoàng Hữu HU**, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Thôn Bản Đồn, xã Hòa Mục, huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn. Vắng mặt.

2. **Nguyễn Văn T** – Nguyên trưởng thôn Nà Khon, xã Yên Đĩnh.

Địa chỉ: Tổ 10, thị trấn Đồng Tâm, huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn. Vắng mặt.

3. **Dương Văn Ha,** sinh năm 1979.

Địa chỉ: Tổ 10, thị trấn Đồng Tâm, huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn trình bày:***

Ngày 29/8/2016 ông Hồ Đức BN và bà Nguyễn Thị H đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Hà Thị C thửa đất số 64, tờ bản đồ 29 diện tích 124,1m^2 tại địa chỉ Thôn Nà Khon, xã Yên Đĩnh (nay là tổ 10 thị trấn Đồng Tâm, huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn. Tài sản gắn liền với đất là 01 nhà cấp 04 mới xây dựng xong. Giá chuyển nhượng là 260.000.000đ (Hai trăm sáu mươi triệu đồng). Hợp đồng chuyển nhượng được ký kết tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Bắc Kạn. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định, ông BN đã trả đủ số tiền trên và tiến hành các thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Cinhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Chợ Mới. Đến ngày 15/12/2016 ông BN đã được sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 833007 do UBND huyện Chợ Mới tỉnh Bắc Kạn cấp ngày 31/12/2013 từ tên hộ ông/bà Lục Văn L, Hà Thị C sang tên ông Hồ Đức BN, bà Nguyễn Thị H.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, do gia đình bà C chưa có chỗ ở nên đặt vấn đề xin ở nhờ, ông BN đã cho gia đình bà C ở nhờ từ đó cho đến ngày 28/11/2016 thì ông BN không cho ở nhờ nữa. Khi đó bà C xin thuê lại ngôi nhà trên thì được ông BN đồng ý. Hai bên thoả thuận giá thuê nhà là 3.300.000đ/01 tháng, thời hạn thuê là 12 tháng. Sau khi thống nhất về giá cả và thời hạn thuê thì bà Hà Thị C và con gái là Hà Thị Ci có lập hợp đồng thuê nhà bằng giấy viết tay với ông Hồ Đức BN. Hết thời hạn thuê trên, hai bên thoả thuận miệng với nhau ông BNtiếp tục cho bà C, chị Cithuê ngôi nhà trên. Thời gian đầu bà C trả tiền thuê nhà đầy đủ nhưng đến năm 2020 thì bà C mới chỉ trả được 5.000.000đ. Do đó tiền thuê nhà của năm 2020 bà C còn nợ lại ông BNlà 34.600.000đ từ đó đến nay bà C, chị Cikhông thanh toán cho ông BN thêm khoản tiền thuê nhà nào mặc dù ông BN đã nhiều lần đến yêu cầu bà C thanh toán tiền thuê nhà và dọn đi trả lại nhà cho ông BNnhưng bà C không tự nguyện giao trả lại nhà cho ông BNmà vẫn tiếp tục sinh sống tại đó. Vì vậy, ông BN khởi kiện đề nghị Toà án tuyên buộc bà Hà Thị C, Hà Thị Ci trả lại nhà và đất tại thửa 64, tờ bản đồ 29 cho ông BNvà thanh toán số tiền thuê nhà còn lại của năm 2020 với số tiền là 34.600.000đ. Trong quá trình giải quyết vụ án sơ thẩm lần thứ nhất thì ông BN đã rút yêu cầu buộc bà c trả cho mình số tiền thuê nhà còn thiếu của năm 2020 là 34.500.000đ, chỉ yêu cầu bà C và những người cùng sinh sống dọn ra khỏi nhà, trả lại nhà và đất cho ông.

Trong quá trình giải quyết vụ án sơ thẩm lần thứ hai, ngày 18/10/2023 người đại diện theo uỷ quyền của ông Hồ Đức BN có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị bị đơn Hà Thị C, Hà Thị Ci phải trả cho ông BN số tiền thuê nhà tạm tính đến ngày 06/10/2023 là 143.500.000đ. Tại phiên tòa ông BN và người đại diện yêu cầu bà C phải trả cho mình tiền thuê nhà tính đến hiện tại là 186.000.000 đồng.

**** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn Hà Thị C, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Hà Thị C, Hà Thị Ci trình bày***:

Năm 2016 do gia đình cần tiền nên bà C cùng con gái là chị Hà Thị Ci(Lục Thị Ci) đã đến nhà ông BN để vay tiền, phương thức vay là vay lãi ngày với lãi suất 2.000đ/1.000.000đ/1ngày. Bà C và chị Civay của ông BN nhiều lần với tổng số tiền khoảng 180.000.000đ. Đến tháng 8/2016 ông BN yêu cầu bà C ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa số 64 tờ bản đồ 29 để đảm bảo cho khoản vay. Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn với đất (ngày 29/8/2016) giữa bà C, chị Civà ông BNcó thoả thuận miệng với nhau khi nào bà C, chị Cicó đủ tiền trả nợ cho ông BNt hì ông BN phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở cho gia đình bà C. Sau đó đến ngày 28/11/2016 thì ông BNyêu cầu bà C, chị Ciphải ký hợp đồng thuê nhà để đảm bảo cho khoản tiền lãi. Thời gian đầu bà C thanh toán đầy đủ tiền lãi cho ông BN nhưng đến năm 2020 do bị ảnh hưởng của dịch Covid 19 làm ăn gặp khó khăn nên bà C, chị Cimới trả được 5.000.000đ tiền lãi cho ông BN. Việc ông BN cho rằng ông BN đã mua nhà và đất của bà C và chỉ cho gia đình bà C thuê lại nhà để ở là không đúng với bản chất sự việc.

Bà C, chị Chi, chị Li được ký 02 Hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa số 64 tờ bản đồ 29. Thời gian ký 02 hợp đồng này cách nhau vài tháng. Lý do vì sao phải ký lại thì bà C, chị Chi, chị Li hông rõ mà chỉ ký theo yêu cầu của ông BN để được vay tiền tiếp.

Nay các bị đơn xác định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/8/2016 tại phòng Công chứng số 3 tỉnh Bắc Kạn là không đúng bản chất sự việc, hợp đồng này được ký kết nhằm che đậy và đảm bảo cho khoản tiền vay mà ông BN cho bà C, chị Ci vay. Hợp đồng thuê nhà ngày 28/11/2016 cũng chỉ là một giao dịch nhằm đảm bảo cho khoản lãi suất cho vay lãi ngày của ông Bình. Bị đơn xác định nội dung 02 hợp đồng trên đều không đúng bản chất sự việc với các lý do sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi giá trị chuyển nhượng đất là 260.000.000đ là không đúng với giá trị đất thực tế ở địa phương tại thời điểm chuyển nhượng. Về phương thức thanh toán theo hợp đồng ghi "….. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật". Tuy nhiên gia đình bà C không được nhận tiền từ việc chuyển nhượng, ông BNcũng không cung cấp được tài liệu chứng minh cho việc ông BNđã giao tiền chuyển nhượng cho bà C.

- Hợp đồng thuê nhà không thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật dân sự, không có người làm chứng, không được công chứng, chứng thực theo quy định nên không có giá trị pháp lý.

Năm 2018 ông BN đã thế chấp thửa đất và căn nhà trên để vay tín dụng tại ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam.

Vì các lý do trên bị đơn có ý kiến và yêu cầu phản tố có nội dung như sau:

- Đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hồ Đức BN về việc yêu cầu trả tiền thuê nhà và yêu cầu bị đơn dọn đồ đạc trả lại tài sản thuê.

- Đề nghị Toà án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Hợp đồng thuê nhà là vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Tuyên toàn bộ Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP BIDV- Chi nhánh huyện Chợ Mới ký kết với ông Hồ Đức BN là vô hiệu. Và giải quyết hậu quả pháp lý của các hợp đồng này.

- Yêu cầu công chứng viên Triệu Trung Hi, Ngân hàng BIDV và ông Hồ Đức BNbồi thường về sai phạm làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà C và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C.

Sau đó bị đơn rút phần yêu cầu tuyên Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP BIDV- Chi nhánh huyện Chợ Mới với ông Hồ Đức BN là vô hiệu, buộc ngân hàng BIDV bồi thường vì Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và ông BNđã được tất toán.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 294, tờ bản đồ số 29 (thửa đất vườn liền kề với thửa đất số 64) mà ông Hồ Đức BNđang giữ thì bị đơn Hà Thị C có ý kiến không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

**** Tại Đơn yêu cầu độc lập, bản tự khai, các tài liệu trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lục Văn L trình bày:*** Ông L có yêu cầu độc lập trùng với nội dung yêu cầu phản tố của bà C. Ngoài ra ông Lục Văn L yêu cầu huỷ Hợp đồng uỷ quyền ngày 26/8/2016 giữa bên uỷ quyền ông Lục Văn L và bên được uỷ quyền bà Hà Thị C được công chứng tại phòng công chứng số 3 tỉnh Bắc Kạn. Vì ông cho rằng phạm vi uỷ quyền của văn bản này giữa ông và bà C chỉ trao đổi là uỷ quyền đối với 04 thửa đất ruộng để bà C làm thủ tục vay tiền, không uỷ quyền đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ 29. Ông không hiểu lý do tại sao văn bản uỷ quyền lại bao gồm cả thửa đất có nhà ở, thời điểm ký văn bản uỷ quyền ông không đọc kĩ văn bản uỷ quyền. Ông bị bà C và Công chứng viên lừa dối khi ký hợp đồng ủy quyền này.

Ông rút phần yêu cầu thứ buộc ngân hàng BIDV bồi thường vì Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và ông BN đã được tất toán.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người đại diện Nguyễn Thị H trình bày:

Bà H được tham gia ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 64 tờ bản đồ 29 tại thôn Nà Khon, xã Yên Đĩnh (nay là tổ 10, thị trấn Đồng Tâm). Bà và ông BN nhận chuyển nhượng thửa đất trên của bà Hà Thị C và ông Lục Văn L, hợp đồng chuyển nhượng được ký vào ngày 29/8/2016 tại phòng Công chứng số 3, do công chứng viên Triệu Trung Hithực hiện. Bà có biết, được đọc văn bản ủy quyền của ông L cho bà C. Bà Hđược ký 2 hợp đồng chuyển nhượng do sau khi ký xong hợp đồng thứ nhất thì bà Hphát hiện thiếu tài sản trên đất và yêu cầu công chứng viên làm lại hợp đồng, lúc này công chứng viên đã thu lại hợp đồng thứ nhất và soạn lại hợp đồng thêm phần tài sản trên đất vào, sau khi các bên ký xong công chứng viên đóng dấu và đưa cho các bên hợp đồng thứ hai. Giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng nhưng viết trong hợp đồng là 260.000.000đ, việc trả tiền là tiền mặt, trả làm ba lần. Tại thời điểm chuyển nhượng đất có nhà cấp 4 mượn tường đang xây dở, chỉ đổ mái lên trên, mái đã đổ bê tông còn nhiều hạng mục chưa hoàn thiện. Việc bà C làm thủ tục và được cấp phép xây dựng bà không biết, nhưng việc sửa nhà thì bà C có nói với bà và bà có nói với bà C là bà không trả tiền sửa chữa. Hợp đồng thuê nhà viết ngày 28/11/2016 tại nhà của bà, do chị Hà Thị Ci viết. Việc gia đình bà dùng quyền sử dụng thửa đất số 64 tờ bản đồ số 29 để thế chấp với ngân hàng thì bà C có biết và không phản đối. Bà C và chị Cicho rằng hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo để che giấu, hợp pháp hóa việc cho vay nặng lãi là không đúng. Bà và ông BNkhông hề cho bà C vay tiền.

Tuy nhiên tại phiên tòa, bà Hthay đổi lời khai, cho rằng mình và ông BNnhận chuyển nhượng thửa đất trên cùng tài sản trên đất với giá 260.000.000 đồng

. Bà và ông BNđã trả tiền đủ ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng.

Bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Bình, không nhất trí yêu cầu phản tố của các bị đơn và yêu cầu độc lập của ông L.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hà Thị Li tại bản tự khai, các biên bản lấy lời khai đã trình bày:*** Thửa đất số 64 tờ bản đồ 29 trên đất có ngôi nhà bố mẹ là ông L và bà C sinh sống là tài sản chung của gia đình. Trước đây có ngôi nhà gỗ, đến khoảng tháng 8/2016 ông L bà C dỡ đi và xây dựng nhà mới, đến năm 2017 thì xong. Để có tiền làm nhà thì mẹ chị và chị Hà Thị Ci đã đi vay tiền của ông Hồ Đức BN với lãi suất 2.000 đ/1.000.000/01 ngày. Chị Li có được ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Hvà ông Bình. Chị được ký 02 lần, một lần vào 8/2016 và một lần vào tháng 12/2016. Chị Li có đọc hợp đồng nhưng ông BNnói phải ký vào hợp đồng thì mẹ chị (bà C) mới được vay tiền tiếp còn nếu không ông BNsẽ đòi lại toàn bộ số tiền đã vay trước đó. Chị không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông BN, nhất trí với yêu cầu phản tố của bà C, chị Ci và nhất trí với yêu cầu độc lập của ông L.

**** Đại diện của Phòng công chứng số 3, tỉnh Bắc Kạn: Ông Triệu Trung Hi (Chức vụ: Trưởng phòng) trình bày:*** Ngày 29/8/2016 Phòng công chứng số 3 tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng Quyền sử dụng đất do bà Hà Thị C đến nộp. Nội dung yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với

đất giữa bà Hà Thị C và ông Hồ Đức BN, bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ 29 diện tích 124,1m^2. Tài sản gắn liền với đất là 01 nhà cấp 04 mới xây dựng xong tại địa chỉ Thôn Nà Khon, xã Yên Đĩnh (nay là tổ 10 thị trấn Đồng Tâm, huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng các bên đều trên 18 tuổi có đủ năng lực hành vi dân sự, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, cưỡng ép, các bên ký kết trong tình trạng hoàn toàn tỉnh táo.

Trước đó, ngày 26/8/2016 ông Lục Văn L đã lập thủ tục uỷ quyền cho bà C được thay mặt ông L làm các thủ tục và ký kết các giấy tờ pháp lý liên quan đến thửa đất trên. Vì vậy, Phòng công chứng số 3 khẳng định việc thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/8/2016 giữa ông Hồ Đức BN và bà Hà Thị C là đúng quy định của pháp luật.

**** Đại diện Cinhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Chợ Mới trình bày:***

Sau khi tiếp nhận hồ sơ đề nghị đăng ký biến động đất đai của ông Hồ Đức BN thì Cinhánh đã tiến hành kiểm tra hồ sơ, nhận thấy hồ sơ đã đầy đủ và đúng theo quy định của pháp luật thì ngày 14/12/2016 Cinhánh đã tiến hành kiểm tra thực địa đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 29 tại thôn Nà Khon, xã Yên Đĩnh, huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn. Sau khi kiểm tra thực địa, xác định thửa đất này không có tranh chấp và có đủ điều kiện chuyển nhượng nên ngày 15/12/2016 Cinhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện chợ Mới đã đăng ký tên chủ sử dụng đất từ hộ ông Lục Văn L và bà Hà Thị C sang ông Hồ Đức BN và bà Nguyễn Thị Hoa. Hợp đồng chuyển nhượng mà Cinhánh nhận được có tên là: "HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT". Tại thời điểm kiểm tra thực địa (ngày 14/12/2016) thì trên thửa đất có 01 ngôi nhà và công trình phụ đang xây dở không có giấy phép xây dựng. Cinhánh không biết có sự tồn tại của 02 hợp đồng chuyển nhượng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thì Ci nhánh đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam, Chi nhánh Bắc Kạn***

Theo hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, theo GCNQSDĐ số BU 833007, do UBND huyện Chợ Mới cấp ngày 31/12/2013 và tài sản gắn liền với đất là 01 nhà cấp IV, 01 tầng để vay vốn tại BIDV Bắc Kạn - PGD Chợ Mới. Việc thế chấp tài sản của ông Hồ Đức BNđảm bảo đúng quy định, cụ thể: Tại thời điểm thế chấp tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của ông Hồ Đức BNtheo đúng quy định của pháp luật, tài sản được Ngân hàng thẩm định theo đúng quy trình, hồ sơ tài sản thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ theo đúng quy định. Đến thời điểm này, ông BN đã tất toán hợp đồng tín dụng, trả nợ xong cho Ngân hàng nên Ngân hàng đã giải chấp đối với tài sản thế chấp là thửa đất và ngôi nhà trên

thửa đất số 64, tờ bản đồ số 29. Vì vậy Ngân hàng đề nghị Tòa án không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng trong vụ án, không triệu tập Ngân hàng đến làm việc. Về các yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố,yêu cầu độc lập của các đương sự trong vụ án thì Ngân hàng không có ý kiến gì vì không còn liên quan đến vụ việc.

** Lời khai của những người làm chứng:*

-Ông Hoàng Hữu Hu: Ngày 02/8/2016 ông được ký hợp đồng xây dựng nhà ở với bà Hà Thị C về việc xây dựng căn nhà tại thôn Nà Khon, xã Yên Đĩnh (nay là tổ 10, thị trấn Đồng Tâm), huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn. Sau khi ký hợp đồng thì khoảng 15 ngày sau ông cùng khoảng 7, 8 người thợ bắt đầu làm. Ông Hu và anh em thợ tiến hành xây dựng trong khoảng thời gian hơn một tháng thì dừng lại và không làm nữa vì bà C chỉ thanh toán được tiền phần móng và đổ cột. Sau khi đổ mái xong thì bà C không thanh toán tiền công như hợp đồng đã ký nên ông Hu và anh em thợ đã không tiếp tục công việc hoàn thiện căn nhà. Hiện bà C còn nợ ông 20.000.000 đồng tiền đổ mái và các công trình khác, ông không yêu cầu bà C thanh toán trong vụ án này. Quá trình xây dựng nhà cho bà C ông không biết ông Bình, bà Hvà không thấy ai đến đòi nợ ông L, bà C và cũng không thấy ông L, bà C nói chuyện vay nợ ai hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho ai.

- Ông Nguyễn Văn T: Việc vay tiền hay chuyển quyền sử dụng đất thì ông không biết, việc thuê nhà thì bà C có thuê nhà của ông Bình, nhà này trước đây của bà C nhưng sau đó bà C chuyển nhượng lại cho ông BNhay như thế nào thì ông không rõ. Ông biết có 02 lần ông BNđến nhà bà C đòi tiền thuê nhà nhưng bà C không có tiền trả, sau đó ông BN mới mời ông đến chứng kiến vì ông làm trưởng thôn. Ông không biết việc vay tiền giữa ông BNvà bà C.

- Ông Dương Văn Ha: Khoảng năm 2016-2017 bà C xây nhà. Bà C xây khoảng hơn 1 năm mới xong. Lúc đầu thấy xây và đổ mái tầng 1 xong, đến giai đoạn chát hoàn thiện thì không hiểu lý do tại sao thợ không đén làm tiếp nhưng bà C vẫn dọn vào ở. Tôi chỉ nghe bà C nói mượn tiền của ông BNvề xây nhà nhưng thực tế bà C có mượn tiền hay không thì ông không biết. Ông chỉ thấy bà C nói là mượn tiền để làm nhà nhưng làm xong rồi không có tiền trả nên phải bán chính thửa đất đã làm nhà.

Tại Bản án sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 30/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Kạn đã tuyên xử:

1. Bác yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà Hà Thị C và chị Hà Thị Ci (Lục Thị Ci) cùng những người đang sống với bà C và chị Ciphải dọn toàn bộ đồ đạc và tài sản ra khỏi nhà và trả lại nhà, đất cho nguyên đơn.

2. Bác yêu cầu của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền thuê nhà tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 186.000.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Hà Thị C, Hà Thị Ci (Lục Thị Ci) và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lục Văn L về việc đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Bình, Hvà C, Li, Cilà vô hiệu. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đều có số công chứng: 399; Quyển số 01TP.CC – SCC/HĐGD ngày 29/8/2016 giữa nguyên đơn Hồ Đức Bình, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị H với bị đơn Hà Thị C, Hà Thị Ci(Lục Thị Chi), người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hà Thị Li (Lục Thị Li) về chuyển nhượng thửa đất số 64, tờ bản đồ số 29 và tài sản gắn liền trên đất có địa chỉ tại thôn Nà Khon, xã Yên Đĩnh (nay là tổ 10, thị trấn Đồng Tâm), huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn là vô hiệu.

Về hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bị vô hiệu: Bà Hà Thị C, chị Hà Thị Ci(Lục Thị Chi), chị Hà Thị Li (Lục Thị Li) phải trả lại ông Hồ Đức BNvà bà Nguyễn Thị Hsố tiền theo hợp đồng đã ký kết là 260 triệu và ½ số tiền chênh lệch giá nhà đất tại thời điểm hiện tại là 434.589.000 đồng. Tổng cộng số tiền Bà Hà Thị C, chị Hà Thị Ci(Lục Thị Ci), chị Hà Thị Li (Lục Thị Li) phải trả cho ông Hồ Đức BNvà bà Nguyễn Thị Hlà 694.589.000 đồng. Ông Hồ Đức BNphải trả lại GCNQSDĐ số BU833007 do UBND huyện Chợ Mới cấp ngày 31/12/2013 đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 29, địa chỉ: Thôn Nà Khon, xã Yên Đĩnh (nay là tổ 10, thị trấn Đồng Tâm), huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn cho hộ ông Lục Văn L và bà Hà Thị C.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Hà Thị C, Hà Thị Ci(Lục Thị Chi) về việc tuyên bố hợp đồng thuê nhà ngày 28/11/2016 là vô hiệu.

Hậu quả của hợp đồng thuê nhà bị vô hiệu: Do bị đơn không yêu cầu lấy lại số tiền thuê nhà đã trả cho ông Hồ Đức BNvà bà Nguyễn Thị Htừ tháng 12/2016, các năm 2017, 2018, 2019 và 5.000.000 đ của năm 2020, tổng cộng là 127.100.000 đồng nên ông BNbà Hkhông phải trả lại số tiền này cho bị đơn Hà Thị C, Hà Thị Ci(Lục Thị Chi).

5. Kiến nghị Phòng Công chứng số 3 khi thực hiện yêu cầu công chứng phải tuân thủ đúng các quy định của pháp luật để không xảy ra tình trạng tồn tại 02 hợp đồng chuyển nhượng về cùng một tài sản và vượt quá phạm vi ủy quyền.

6. Đề nghị Cinhánh VPĐK đất đai huyện Chợ Mới hủy nội dung đăng ký biến động ngày 15/12/2016 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 833007 do UBND huyện Chợ Mới cấp ngày 31/12/2013 cho hộ ông Lục Văn L và bà Hà Thị C.

7. Bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lục Văn L đối với yêu cầu đề nghị hủy văn bản ủy quyền ngày 26/8/2016. Văn bản ủy quyền ngày 26/8/2016 có hiệu lực pháp luật.

8. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu buộc Ngân hàng BIDV, công chứng viên Triệu Trung H, nguyên đơn Hồ Đức BN phải bồi thường thiệt hại; Đình chỉ giải quyết yêu cầu tuyên hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng BIDV và ông Hồ Đức BN là vô hiệu. Đương sự được quyền khởi kiện lại bằng một vụ án khác.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, việc thi hành án, Ciphí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn Hà Thị C, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lục Văn L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Hà Thị Li kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 30/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Hồ Đức BN có ý kiến: Giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Yêu cầu HĐXX sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST, ngày 30/10/2024 của TAND huyện Chợ Mới theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá một cách toàn diện, khách quan, giải quyết chưa đúng hoàn toàn với thực tế.

Bị đơn Hà Thị C, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Lục Văn L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lục Thị Li có ý kiến: Giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo: Nhất trí với việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, không đồng ý trả số tiền 260.000.000đ và số tiền chênh lệch hơn 400.000.000đ cho nguyên đơn; đề nghị xử lý hành vi của ông Triệu Trung Hi, yêu cầu ông Hi bồi thường thiệt hại. Yêu cầu ông BN trả số tiền hơn 100 triệu đồng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng:

Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: các đương sự thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Đức BN; Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST, ngày 30/10/2024 của Toà án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[I] Về thủ tục tố tụng:

[1]. Xét kháng cáo của các đương sự: làm trong thời hạn luật định và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

Về việc vắng mặt của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Hà Thị C và chị Hà Thị Li vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có văn bản ủy quyền cho chị Hà Thị Son do đó HĐXX căn cứ vào Điều 296/BLTTDS xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[II]. Về nội dung:

[1] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Hội đồng xét xử nhận thấy: Khi các bên đồng ý ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là các bên đã mặc nhiên thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng thứ nhất) là không có hiệu lực. Bên cạnh đó, hợp đồng này không căn cứ vào văn bản ủy quyền của ông Lục Văn L cho bà Hà Thị C là thiếu sót, không đảm bảo đủ căn cứ để hợp đồng có hiệu lực.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất mới là căn cứ để ông BNlàm thủ tục đăng ký biến động đất đai và đã được Cinhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Chợ Mới chấp nhận đăng ký biến đất đai thửa đất số 64, tờ bản đồ số 29 từ tên chủ sử dụng là hộ ông Lục Văn L, bà Hà Thị C sang chủ sử dụng là ông Hồ Đức BN và bà Nguyễn Thị H. Việc tồn tại hai hợp đồng là do Phòng công chứng số 3 không thu hồi bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng thứ nhất).

[2] Bà C, chị Li, chị Ci cho rằng việc ký các hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thuê nhà là để hợp lý việc vay nợ với gia đình nhà ông BNnhưng không đưa ra được chứng cứ, ông BNvà bà Hcũng không thừa nhận nội dung này. Bà C cho rằng ông BNcho bà C vay với lãi suất 2.000đ/1.000.000đ/01 ngày. Số tiền bà C vay ông BNkhoảng từ 180.000.000đ đến 200.000.000đ. Tuy nhiên bà C không cung cấp được bất cứ tài liệu nào chứng minh sự tồn tại của giao dịch cho vay lãi giữa ông BN và bà C. Bà C còn không biết chính xác số tiền vay ông BNlà bao nhiêu, và không xác định được số tiền lãi đã trả cho ông BN là bao nhiêu. Ngoài lời khai của bà C, chị Chi, chị Li thì không có bất kỳ tài liệu nào chứng minh giữa bà C và ông BNcó giao dịch vay mượn tài sản. Vì vậy không có căn cứ cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất và hợp đồng thuê nhà là giả tạo để che giấu hợp đồng vay tài sản trước đó.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, chị Cicó cung cấp một số nội dung tin nhắn cùng sao kê tài khoản ngân hàng. Hội đồng xét xử nhận thấy nội dung những tin nhắn này cùng sao kê những lần chị Ci chuyển tiền cho ông BN không phải là chứng cứ để chứng minh sự tồn tại của giao dịch vay tiền. Bởi thời điểm mà chị Ci chuyển tiền cho ông BN đều là sau khi có hợp đồng thuê nhà giữa hai bên. Hơn nữa nội dung tin nhắn cũng như nội dung chuyển tiền đều không nhắc đến giao dịch vay tiền.

[4] Về việc xác định có 01 ngôi nhà trên đất tại thời điểm ký hợp đồng mua bán vào ngày 29/8/2016: Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của người làm chứng Hoàng Hữu Hùng. Ông Hu cho biết: Ngày 02/8/2016 ông được ký hợp đồng xây dựng nhà ở với bà Hà Thị C về việc xây dựng căn nhà tại thôn Nà Khon, xã Yên Đĩnh (nay là tổ 10, thị trấn Đồng Tâm), huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn. Sau khi ký hợp đồng thì khoảng 15 ngày sau ông cùng khoảng 7,8 người thợ bắt đầu làm. Ông Hu và anh em thợ tiến hành xây dựng trong khoảng thời gian hơn một tháng thì dừng lại và không làm nữa vì

bà C chỉ thanh toán được tiền phần móng và đổ cột. Sau khi đổ mái xong thì bà C không thanh toán tiền công như hợp đồng đã ký nên ông Hu và anh em thợ đã không tiếp tục công việc hoàn thiện căn nhà.

Tòa án đã tiến hành xác minh ở cửa hàng bán vật liệu xây dựng Trọng Hương, Ông Nguyễn Quý Trọng (chủ cửa hàng) cung cấp: Ngày 05/8/2016 cửa hàng ông có bán vật liệu xây dựng cho bà C với giá trị 14.880.000đ và ngày 15/10/2016 bán một lần nữa với giá trị 14.615.000đ. Sau khi bán thì ông Trọng đã chở vật liệu mà bà c mua đến thôn Nà Khon, xã Yên Đĩnh cho bà c. Bà C có nói là mua vật liệu để xây nhà.

Tòa án đã tiến hành xác minh tại Công ty TNHH Phúc Lộc. Công ty TNHH Phúc Lộc xác nhận có được ký hợp đồng mua bán bê tông thương phẩm với chị Hà Thị Civào ngày 04/12/2016. Công ty đã giao đủ sản phẩm là bê tông thương phẩm để khách hàng đổ sàn 1 tại địa chỉ thôn Nà Khon, xã Yên Đĩnh, huyện chợ mới, tỉnh Bắc Kạn vào ngày 04/12/2016.

Ngoài ra, theo Biên bản thẩm tra hồ sơ, kiểm tra thực địa thửa đất chuyển nhượng quyền sử đụng đất ngày 14/12/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Chợ Mới thể hiện: Trên thửa đất có nhà và các công trình khác của hộ ông Lục Văn L và bà Hà Thị C đang xây dở...

Như vậy, có căn cứ để xác định rằng tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng (ngày 29/8/2016) thì trên thửa đất số 64, tờ bản đồ số 29 có ngôi nhà đang xây dở, có móng, cột nhà, chưa đổ trần nhà, chưa thể sử dụng để ở. Tại thời điểm ký hợp đồng thuê nhà (ngày 28/11/2016) thì căn nhà trên vẫn đang xây dở, chưa đổ trần tầng 1.

[5]. Về hợp đồng uỷ quyền của ông Lục Văn L cho bà Hà Thị C, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 26/8/2016 ông Lục Văn L đã ủy quyền cho bà Hà Thị C theo văn bản ủy quyền có công chứng. Ông L cho rằng không được uỷ quyền cho bà C thực hiện các giao dịch đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 29. Việc ký hợp đồng ủy quyền là do ông bị lừa dối. Tuy nhiên ông L không xuất trình được chứng cứ chứng minh mình bị lừa dối khi ký hợp đồng uỷ quyền này. Khi ký hợp đồng uỷ quyền, ông L hoàn toàn minh mẫn, tỉnh táo, không bị ai đe doạ, ép buộc, ông cũng đã được tự đọc hợp đồng này. Thời điểm ký hợp đồng ông L và bà C đều không bị hạn chế năng lực hành vi dân sự nên việc ủy quyền là đúng quy định của pháp luật. Như vậy, không có cơ sở để huỷ hợp đồng uỷ quyền. Tuy nhiên, theo hợp đồng ủy quyền ngày 26/8/2016, ông L chỉ ủy quyền về việc chuyển nhượng thửa số 64 tờ bản đồ số 29, không ủy quyền về việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất, xác định ngôi nhà là tài sản chung của vợ chồng bà C và ông L, vì vậy ngày 29/8/2016 bà Hà Thị C, chị Lục Thị Ci và Lục Thị Li ký hợp đồng bán nhà và đất tại thửa 64 tờ bản đồ 24 cho ông Hồ Đức BNvà bà Nguyễn Thị H là đã vượt quá phạm vi ủy quyền, không đúng theo quy định của pháp luật. Hơn nữa khi bà C bán nhà trên thửa đất 69 tờ bản đồ 24 thì ông Lục Văn L không biết, không có ý kiến nhất trí đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Do đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền

trên đất giữa bà Hà Thị C, Hà Thị Chi, Hà Thị Li và ông Hồ Đức Bình, Nguyễn Thị Hvô hiệu theo Điều 131/BLDS 2005.

[6]. Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất bị vô hiệu. Khi bà C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì bà C đã thực hiện giao dịch vượt quá phạm vi uỷ quyền. Ông BNbà Hbiết rõ việc ủy quyền của ông L cho bà C, đã được đọc hợp đồng ủy quyền này, biết nội dung ông L ủy quyền cho bà c không có phần định đoạt tài sản trên đất nhưng ông BNbà Hvẫn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bà C, chị Chi, chị Li đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 29. Do vậy cả bà C và ông BN đều là người có lỗi trong việc dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất bị vô hiệu. Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu còn là do theo quy định tại Điều 31 Luật hôn nhân và gia đình thì đây là tài sản chung của vợ chồng. Việc bà C tự ý chuyển nhượng căn nhà mà không báo cho ông L biết, không có sự đồng ý của ông L. Khi ông L biết sự việc thì ông L vẫn không nhất trí với việc chuyển nhượng nhà. Do vậy, về phần tài sản trên đất là vô hiệu do không có sự đồng thuận của đồng sở hữu. Vì tài sản này gắn liền với đất không thể tách rời, do vậy dẫn tới hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu cả phần chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, có căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu toàn bộ do người được uỷ quyền thực hiện vượt quá phạm vi được uỷ quyền.

[7]Về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 131/BLDS thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo hợp đồng, bà C, chị Cinhận của ông Hồ Đức BNsố tiền 260.000.000 đồng. Mặc dù bà C, chị Cikhông thừa nhận việc này. Nhưng phía ông BNkhẳng định đã giao đủ số tiền 260. 000.000 đồng. Và tại Giấy viết tay thuê nhà ngày 28/11/2016 thì bà C, chị Ciđã thừa nhận là đã nhận đủ số tiền bán nhà đất. Như vậy có căn cứ để khẳng định bà C đã nhận đủ số tiền 260.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy bà C, chị Chi, chị Li có trách nhiệm hoàn trả cho ông BNbà Hsố tiền 260.000.000 đồng đã nhận. Tuy nhiên, theo tinh thần của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì trong trường hợp này, ông BN bà H chưa được nhận và sử dụng tài sản chuyển nhượng thì bên chuyển nhượng sẽ phải trả tiền cho bên nhận chuyển nhượng theo giá thị trường tại thời điểm hiện tại. Ông BNđã trả cho bà C 260.000.000đ thì bà C sẽ phải trả lại cho ông BN 260.000.000đ này. Phần giá trị chênh lệch của tài sản trên tại thời điểm hiện tại sau khi trừ đi 260.000.000đ thì vì bà C có một phần lỗi, ông BNbà Hcũng có một phần lỗi nên mỗi bên phải chịu 1/2.

Tòa án đã tiến hành định giá tài sản, kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá kết luận: Giá trị đất tại thửa đất số 64 tờ bản đồ 29 diện tích 124,1m2 thời điểm năm 2023 là 992.800.000 đồng; giá trị tính thời điểm năm 2016 là 221.518.500 đồng; Nhà và các công trình phụ, có giá trị tính tại thời điểm năm 2016 là 166.822.000 đồng; Nhà và các công trình phụ có giá trị tính tại thời điểm năm 2023 là 136.378.000 đồng;

Tổng giá trị về đất, tài sản trên đất năm 2016 là 388.340.500 đồng (ba trăm tám mươi tám triệu ba trăm bốn mươi nghìn năm trăm đồng); năm 2023 là 1.129.178.000 đồng (một tỉ một trăm hai mươi chín triệu một trăm bảy mươi tám nghìn đồng chẵn). Như vậy, số tiền cụ thể mà bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn là 260.000.000đ + 434.589.000 đồng = 694.589.000 đồng.

Xét kháng cáo của ông Bình: Từ những phân tích trên có đủ căn cứ xác định rằng tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (vào ngày 29/8/2016) thì trên thửa đất số 64, tờ bản đồ số 29 có 01 ngôi nhà đang xây dở, có móng, cột nhà, chưa đổ trần nhà, chưa thể sử dụng để ở. Nhà này là tài sản chung của bà C và ông L. Tại thời điểm ký hợp đồng thuê nhà (ngày 28/11/2016) thì căn nhà trên vẫn đang xây dở, chưa đổ trần tầng 1. Ngày 26/8/2016 ông Lục Văn L đã ủy quyền cho bà Hà Thị C thực hiện các giao dịch đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 29, không ủy quyền về việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất vì vậy ngày 29/8/2016 bà Hà Thị C, chị Lục Thị Civà Lục Thị Li ký hợp đồng bán nhà và đất tại thửa 64 tờ bản đồ 24 cho ông Hồ Đức BNvà bà Nguyễn Thị Hlà đã vượt quá phạm vi ủy quyền, không đúng theo quy định của pháp luật. Hơn nữa khi bà C bán nhà trên thửa đất 69 tờ bản đồ 24 thì ông Lục Văn L không biết, không có ý kiến nhất trí đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, hợp đồng thuê nhà vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là có căn cứ. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất vô hiệu dẫn đến hợp đồng thuê nhà cũng vô hiệu do đó tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả tiền thuê nhà là 168.000.000 đồng là đúng quy định. Từ những phân tích trên HĐXX xét thấy không có cơ sở chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

Xét kháng cáo của bà C, chị Li, ông L:

Đối với nội dung kháng cáo không nhất trí trả cho nguyên đơn số tiền 694.589.000 đồng: Từ những phân tích ở trên HĐXX thấy cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/8/2016 giữa ông H ồ Đức Bình, bà Nguyễn Thị Hvới bà Hà Thị C là vô hiệu là đúng quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành định giá tài sản, kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá kết luận: Giá trị đất tại thửa đất số 64 tờ bản đồ 29 diện tích 124,1m2 thời điểm năm 2023 là 992.800.000 đồng; giá trị tính thời điểm năm 2016 là 221.518.500 đồng; Nhà và các công trình phụ, có giá trị tính tại thời điểm năm 2016 là 166.822.000 đồng; Nhà và các công trình phụ có giá trị tính tại thời điểm năm 2023 là 136.378.000 đồng; Tổng giá trị về đất, tài sản trên đất năm 2016 là 388.340.500 đồng (ba trăm tám mươi tám triệu ba trăm bốn mươi nghìn năm trăm đồng); năm 2023 là 1.129.178.000 đồng (một tỉ một trăm hai mươi chín triệu một trăm bảy mươi tám nghìn đồng chẵn). Tòa án sơ thẩm đã xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên và mỗi bên chịu ½ và áp dụng theo tinh thần của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để tính số tiền các bên

phải thanh toán cho nhau là đúng quy định của pháp luật. Do đó không có cơ sở chấp nhận nội dung kháng cáo này của các đương sự.

Đối với nội dung kháng cáo về việc đề nghị xử lý ông Triệu Trung Hiền, trưởng phòng công chứng số 3, tỉnh Bắc Kạn, HĐXX xét thấy việc phòng công chứng số 3 để tồn tại 02 bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 64 và công chứng vượt quá phạm vi ủy quyền là thực hiện không đúng các quy định về công chứng. Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm đã kiến nghị Phòng công chứng là phù hợp quy định.

Đối với nội dung kháng cáo của bà C, ông L, chị Li về việc yêu cầu ông Triệu Trung Hiền, trưởng phòng công chứng số 3, tỉnh Bắc Kạn bồi thường thiệt hại HĐXX xét thấy quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa sơ thẩm bà C, ông L, chị Chi, chị Li rút yêu cầu này nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết là phù hợp quy định của pháp luật. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền đã rút yêu cầu này nên HĐXX chập nhận.

Đối với nội dung kháng cáo của bà C về việc yêu cầu ông BNtrả hơn 100 triệu đồng. HĐXX thấy do tại phiên tòa sơ thẩm bà C không yêu cầu nên vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm do đó không xem xét giải quyết.

Đối với nội dung kháng cáo của ông Lục Văn L về việc yêu cầu Hủy văn bản ủy quyền ngày 26/8/2016 do phòng công chứng số 3 lập HĐXX thấy tại thời điểm ký hợp đồng uỷ quyền, ông L hoàn toàn minh mẫn, tỉnh táo, không bị ai đe doạ, ép buộc, ông cũng đã được tự đọc hợp đồng trước khi ký. Thời điểm ký hợp đồng ông L và bà C đều không bị hạn chế năng lực hành vi dân sự nên việc ủy quyền là đúng quy định của pháp luật do đó Tòa án cấp sơ thấp không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền là có cơ sở.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập, đánh giá đầy đủ chứng cứ. Bản án đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Đức Bình; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Hà Thị C, Hà Thị Chi; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Lục Văn L là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ gì do đó kháng cáo của các đương sự là không có căn cứ để chấp nhận, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 30/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn.

[III] Về án phí:

Căn cứ Điều 148/BLTTDS; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội các đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, Điều 38, Điều 148, Điều 296 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày

30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn Hồ Đức Bình, bị đơn Hà Thị C, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Lục Văn L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hà Thị Li.

2. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 30/10/2024 của Toà án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn Hồ Đức BN phải chịu 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001913 ngày 11/11/2024 của Cicục thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn.

Bị đơn Hà Thị C phải chịu 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001915 ngày 11/11/2024 của Cicục thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Lục Văn L phải chịu 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001930 ngày 27/11/2024 của Cicục thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hà Thị Li phải chịu 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001931 ngày 27/11/2024 của Cicục thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn.

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

"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, 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"

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- TAND huyện Chợ Mới;
- VKSND tỉnh Bắc Kạn;
- Cicục THADS Chợ Mới;
- Cục THDS tỉnh Bắc Kạn;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu HCTP.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lý Thị Thúy