TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN MAI SƠN** **TỈNH SƠN LA**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 12/2022/DS-ST Ngày 01 ngày 8 năm 2022 V/v tranh chấp hủy hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MAI SƠN, TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Nga

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hà Văn Sơ

Ông Bùi Nguyên Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Vân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mai Sơn tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Lan Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 5, Ngày 01 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 20/2021/TLST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2022/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Vũ Thị C, sinh năm 1964. Địa chỉ: Tiểu khu A, thị trấn H, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Bị đơn: Anh Lò Văn T, sinh năm 1981. Địa chỉ: Tiểu khu T, xã H, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trần Thị D. Địa chỉ: Tổ A, phường Q, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

- Văn phòng Công chứng X. Địa chỉ: Tiểu khu A, thị trấn H, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Đại diện theo pháp luật: Ông A – Công chứng viên. Vắng mặt.

- Ông Vũ Duy Q. Sinh năm 1959. Địa chỉ: Tiểu khu A, thị trấn H, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 14/10/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn – bà Vũ Thị C và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn ông Vũ Duy Q trình bày như sau:

Bà C có một thửa đất ở Tiểu khu A, thị trấn H, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Diện tích đất khoảng 70m^2. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Vũ Thị C do UBND huyện Mai Sơn cấp theo quyết định số 42/QĐ-UB ngày 16/9/2016. Diện tích đất này là tài sản riêng của bà C được thừa kế từ bố mẹ. Sau đó năm 2014, vợ chông ông bà C Q đã xây dựng 01 ngôi nhà 02 tầng. Do không còn nhu cầu sử dụng nên ông bà đã thống nhất bán toàn bộ nhà đất và đăng biển treo bán nhà đất.

Ngày 04/11/2020, anh Lò Văn T trú tại Tiểu khu T, xã H, huyện Mai Sơn đến gia đình bà đặt vấn đề nhận chuyển nhượng thửa đất 70m^2 tại thửa số 52E, tờ bản đồ F48-101(149-5) tại Tiểu khu A, thị trấn H, huyện Mai Sơn. Sau khi trao đổi, hai bên đã thống nhất anh T làm thủ tục đặt cọc trước 10.000.000VNĐ (đưa ngay tại nhà bà) và đề nghị bà mang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc đến văn phòng công chứng X để làm hợp đồng đặt cọc.

Do tin tưởng nên bà C đã mang theo giấy chứng nhận gốc đến văn phòng công chứng X để làm thủ tục công chứng hợp đồng đặt cọc. Tại phòng công chứng, bà đã ký hợp đồng đặt cọc trước mặt công chứng viên và để lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc trên bàn công chứng. Vài ngày sau, bà có tìm hiểu thấy có nhiều thông tin về ông T nên đã liên hệ với anh T nhưng không được. Bà đã đến phòng công chứng X thì được biết ngoài hợp đồng đặt cọc, bà còn ký cả hợp đồng chuyển hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó được cung cấp bản sao các hợp đồng.

Ngay sau khi phát hiện ra sự việc, bà đã tìm cách liên hệ với anh Lò Văn T và anh T đã viết giấy biên nhận nợ lại số tiền 1.790.000.000VNĐ, cam kết sẽ thanh toán đủ vào ngày 15/01/2021. Đồng thời, anh T cũng thừa nhận hành vi lừa bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng và cầm giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất gốc của bà đi cầm cố cho bà Trần Thị D tại Tổ 4, phường Quyết Thắng, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.

Tuy nhiên từ thời điểm đó đến nay, anh T vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền cho bà mà không có lý do, bỏ đi khỏi địa phương không biết đi đâu. Vì vậy, bà làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án:

- Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/11/2019 giữa bà Vũ Thị C và ông Lò Văn T;

- Đề nghị hủy bỏ các văn bản liên quan do UBND huyện Mai Sơn cấp cho anh Lò Văn T liên quan đến giao dịch vô hiệu trên đối thửa đất số 52(E), diện tích 70.0m^2

tại Tiểu khu A, thị trấn H, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2020 giữa bà Vũ Thị C và ông Lò Văn T là vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu; trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc mang tên Vũ Thị C do UBND huyện Mai Sơn cấp theo quyết định số 42/QĐ-UB ngày 16/9/2016.

Trong quá trình giải quyết vụ án, do xác định Ủy ban nhân dân huyện Mai Sơn chưa nhận được hồ sơ nào liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà C sang anh T, do đó bà Vũ Thị C đã rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị hủy bỏ các văn bản liên quan do UBND huyện Mai Sơn cấp cho anh Lò Văn T liên quan đến giao dịch đối với thửa đất nêu trên.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/11/2021, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D trình bày như sau:

Anh Lò Văn T biết thông tin bà có nhu cầu chuyển nhượng 01 căn nhà ở khu vực vườn đào, thành phố Sơn La và 01 trang trại gia đình bà quản lý. Sau khi trao đổi, anh T nói muốn vay số tiền 2.500.000.000VNĐ tại Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn H để đáo nợ, trả số tiền nợ tại quỹ là 1.828.000.000VNĐ. Số tiền còn lại là 700.000.000VNĐ để đặt cọc tiền mua đất tại khu vực Vườn Đào của gia đình bà. Sau khi tìm hiểu đúng sự thật nên bà đã tin tưởng cho anh T vay. Bà đã chuyển số tiền 1.828.000.000VNĐ vào tài khoản của anh T nhưng anh T lại chỉ thanh toán cho ngân hàng 1.300.000.000VNĐ nên quỹ không giải chấp cho tài sản của anh T đã thế chấp tại quỹ. Ngay sau đó bà đã đi tìm anh T, anh T có đưa cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Vũ Thị C và anh Lò Văn Tấn có công chứng (tất cả đều là bản gốc) để bảo đảm cho việc trả nợ. Từ đó đến nay bà đã nhiều lần tìm gặp anh T để yêu cầu anh T trả nợ tiền nhưng anh T bỏ đi đâu bà không biết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà C, bà D xác định bà chỉ được cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C chứ không được sử dụng tài sản. Đồng thời đề nghị Tòa án cần triệu tập anh T đến để làm rõ mối quan hệ chuyển nhượng vay mượn giữa anh T với bà C và anh T với bà D, anh T phải có trách nhiệm trả tiền cho bà D theo thỏa thuận giữa các bên.

Tại văn bản trình bày ý kiến số 01/CV-CC ngày 22/4/2022, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan văn phòng Công chứng X trình bày như sau:

Ngày 04 và ngày 05/11/2019, Văn phòng công chứng X. Địa chỉ: tiểu khu 19, thị trấn H, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La thụ lý 02 hồ sơ của bà Vũ Thị C và anh Lò Văn T về hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2252 quyển số 02/TP-0CC-SC4 HĐGD và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2257 quyển số 62/TP-CC-SCC/HĐGD. Hai hợp đồng này có 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 "bên A và bên B thực hiện hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích giao dịch và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Mục đích rõ ràng nên không thể có việc lừa dối. Thủ tục Công chứng các hợp đồng trên được thực hiện trên

Điều 40 và Điều 41 của Luật công chứng năm 2014 có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2015. Do vậy, Văn phòng công chứng X không đồng ý tuyên bố vô hiệu hai văn bản trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng của Tòa án theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự như tống đạt trực tiếp, gửi qua đường bưu điện, niêm yết công khai. Theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án đã tiến hành thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng về việc khởi khiện của bà C và yêu cầu anh T phải có mặt tại tòa án để giải quyết vụ án. Nhưng anh T không có mặt tại tòa án, cũng không có ý kiến gì về việc giải quyết vụ án.

Tòa án đã tiến hành tiến hành các biện pháp thu thập chứng cứ như: yêu cầu các đương sự cung cấp tài liệu chứng cứ, tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đang tranh chấp và lấy lời khai của những người làm chứng, xác minh thu thập về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất. Do anh T không có mặt nên vụ án thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được và được đưa ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về 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 kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2, 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 97, Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Điều 124, khoản 2 Điều 164, Điều 328, Điều 407, Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 23 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.

Tuyên xử theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/11/2020 giữa bà Vũ Thị C và ông Lò Văn T. Số vào sổ công chứng 2252, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD được xác lập và công chứng tại văn phòng công chứng X.

Bà C không phải trả cho anh T số tiền đặt cọc 10.000.000VNĐ do anh T vi phạm nghĩa vụ trả tiền.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/11/2020 giữa bà Vũ Thị C và anh Lò Văn T đã được công chứng tại văn phòng công chứng X (số công chứng 2257, quyển số 2/TP/CC-SCC/HĐGD) là vô hiệu.

3. Buộc người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D phải trao trả cho bà Vũ Thị C 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Vũ Thị C do UBND huyện Mai Sơn cấp theo quyết định số 42/QDD0-UB ngày 16/9/2016.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị C về việc Đề nghị hủy bỏ các văn bản liên quan do UBND huyện Mai Sơn cấp cho anh Lò Văn T liên quan đến giao dịch vô hiệu trên đối thửa đất số 52(E), diện tích 70.0m^2 tại Tiểu khu A, thị trấn H, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La.

Bị đơn anh T phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Việm kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, đồng thời yêu cầu bị đơn và người liên quan phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Địa chỉ thửa đất, nơi giao kết hợp đồng và bị đơn đều có địa chỉ tại huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Vì vậy, căn cứ quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 thì Tòa án thụ lý vụ án và xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ đúng với quy định của pháp luật.

[1.2] Về sự có mặt của những người tham gia tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án xác định phần tài sản là đối tượng của hợp đồng có tranh chấp có một tài sản được hình thành là tài sản chung của bà C và chồng bà C (công trình nhà 2 tầng xây dựng trên đất). Ngoài ra, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được xác định hiện đang do bà Trần Thị D nắm giữ. Yêu cầu của bà C liên quan đến tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng vô hiệu do bị lừa dối. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xác định ông Vũ Duy Q (chồng bà C), bà Trần Thị D và Văn phòng Công chứng X là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

Trước khi xảy ra tranh chấp, anh T vẫn có mặt tại nơi cư trú (tiểu khu T, xã H, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La), tham gia ký kết các văn bản, cam kết với nguyên đơn bà C và người liên quan bà D về việc thực hiện nghĩa vụ. Tuy nhiên, sau đó anh T không thường xuyên có mặt tại địa phương, qua xác minh anh T vẫn có hộ khẩu tại địa phương, không tạm trú đi nơi khác, không báo cáo với chính quyền địa phương về sự vắng mặt của mình. Xác minh tại chính quyền địa phương cũng xác định không biết anh T đi đâu, làm gì. Vợ con anh T cũng bỏ đi không có mặt tại nhà. Do đó, Tòa án xác định thuộc trường hợp cố tình dấu địa chỉ. Tòa án đã áp dụng các biện pháp tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ như tống đạt trực tiếp, gửi qua đường bưu điện, niêm yết công khai và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng bị đơn vẫn không có mặt tại tòa án để giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D đã được tống đạt quyết đinh đưa vụ án ra xét xử hợp lệ nhưng vắng mặt liên tiếp hai lần không có lý do. Văn phòng công chứng X có ý kiến đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Căn cứ quy định tại điểm b, d khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Bà Vũ Thị C là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 52 (E) tờ bản đồ số F48-101 (149-5), có diện tích 70m^2 có địa chỉ tại Tiểu khu A, thị trấn H, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Vũ Thị C do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 16/9/2016. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: SC00112 theo Quyết định số 42/QĐ-STNMT. Thửa đất này do bà C được nhận thừa kế từ mẹ của bà. Đến năm 2014, vợ chồng bà C và ông Q xây dựng trên đất 01 ngôi nhà 2 tầng và cùng nhau sinh sống quản lý, sử dụng toàn bộ khối tài sàn này.

Đến năm 2019, do không còn nhu cầu sử dụng, ông bà đã thống nhất tìm người để bán nhà đất trên với giá khoảng trên dưới 1.800.000.000VNĐ và đăng biển bán nhà. Một thời gian sau, vào ngày 04/11/2019, anh Lò Văn T (ông bà không quen biết từ trước) có đến đặt vấn đề muốn được nhận chuyển nhượng lại nhà đất của bà C và ông Q. Các bên đã thỏa thuận sẽ chuyển nhượng với mức giá 1.800.000.000VNĐ. Để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên, anh T và bà C có thiết lập với nhau hợp đồng đặt cọc theo giấy biên nhận tiền đặt cọc mua nhà lập ngày 04/11/2020 (viết tay) với số tiền đặt cọc là 10.000.000VNĐ (mười triệu đồng). Sau đó anh T cùng bà C đã đến Văn phòng công chứng X để tiến hành làm lại hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu và công chứng các hợp đồng.

Xét tính pháp lý của các hợp đồng trên, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Đối với hợp đồng đặt cọc:

Để bảo đảm cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà C và anh T có xác lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/11/2020 giữa bà Vũ Thị C và ông Lò Văn T, số vào sổ công chứng 2252, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD.

Nội dung của hợp đồng đặt cọc thể hiện: anh T đặt cọc trước cho bà C số tiền 10.000.000VNĐ (mười triệu đồng) để giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 52 (E) tờ bản đồ số F48-101 (149-5), có diện tích 70m^2 có địa chỉ tại Tiểu khu A, thị trấn H, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La (đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Vũ Thị C) với giá chuyển nhượng theo thỏa thuận là 1.800.000.000VNĐ (một tỷ tám trăm triệu đồng). Số tiền còn lại 1.790.000.000VNĐ sẽ được bên anh T thanh toán cho bà C trong thời gian 03 tháng kể từ ngày hợp đồng đặt cọc có hiệu lực. Trong thời hạn nói trên, nếu anh T không nhận chuyển nhượng vì lý do chủ quan thì sẽ mất số tiền đặt cọc là 10.000.000VNĐ.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà C đều xác định có được đọc nội dung của hợp đồng đặt cọc, và nội dung của hợp đồng phù hợp với ý chí của bà. Văn phòng công chứng X cũng xác định có sự việc bà C cùng với anh T đến văn phòng công chứng X để xác lập hợp đồng đặt cọc. Với các tài liệu do nguyên đơn, người liên quan cung cấp cho thấy hợp đồng đặt cọc đã được xác lập theo ý chí tự nguyện của các bên, nội dung phù hợp với quy định của pháp luật, thủ tục công chứng được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 40 và Điều 41 của Luật công chứng năm 2014 nên Hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

[2.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Theo tài liệu trong hồ sơ thể hiện: ngày 05/11/2020, bà C, anh T tiếp tục thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng văn bản tại phòng công chứng X (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 05/11/2020, số công chứng 2257, quyển số 2/TP/CC-SCC/HĐGD). Mặc dù bà C cho rằng bà không biết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập như thế nào. Bà chỉ thừa nhận được ký và lập hợp đồng đặt cọc giữa các bên. Tuy nhiên tại phiên tòa, bà xác nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng là của bà. Thủ tục công chức hợp đồng được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Do đó có căn cứ xác định các bên đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đủ điều kiện về mặt chủ thể, về hình thức và điều kiện công chứng.

Theo nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện: giá trị chuyển nhượng của thửa đất là 500.000.000VNĐ. Theo bà C giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất được các bên giao kết là 1.800,000.000VNĐ chứ không phải là 500.000.000VNĐ ghi trong hợp đồng. Lời khai của bà là có căn cứ vì trong hợp đồng đặt cọc cũng xác định nội dunh việc chuyển nhượng nhà đất với giá 1.800.000.000VNĐ. Tại giấy nhận nợ sau đó, anh T cũng xác định sẽ có trách nhiệm trả cho bà số tiền còn thiếu là 1.790.000.000VNĐ. Việc xác lập hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 500.000.000VNĐ nhằm mục đích giảm nghĩa vụ nộp thuế với nhà nước. Do vậy, giao dịch trên thuộc trường hợp vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.3] Về quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà C và anh T.

Sau khi ký xong hợp đồng đặt cọc ngày 04/11/2020, anh T đã đưa cho bà C số tiền 10.000.000VNĐ để đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc bảo đảm cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh T đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền chuyển nhượng 1.790.000.000VNĐ mà không có lý do chính đáng nên bà C chưa bàn giao tài sản nhà đất cho anh T. Các bên cũng chưa làm thủ tục đăng ký biến động đất đại tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do anh T vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 3, mục b khoản 1 Điều 6 của hợp đồng đặt cọc và quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận

ý kiến của bà C, hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà C và anh T. Số tiền 10.000.000VNĐ anh T đặt cọc thuộc quyền sở hữu của bà C.

[2.4] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) mang tên chủ sử dụng đất bà Nguyễn Thị C. Sau khi làm thủ tục xong tại phòng công chứng, anh T đã cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C, sau đó đã đưa cho bà Trần Thị D, cư trú tại tổ 4, phường Quyết Thắng, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La) quản lý. Mặc dù bà D xác định việc anh T đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với anh T cho bà cầm nhằm mục đích bảo đảm cho nghĩa vụ trả tiền của anh T cho bà. Tuy nhiên, bà D không xuất trình được các giao dịch giữa bà với anh T liên quan đến quyền sử dụng đất của bà C. Việc bà D quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C là không có căn cứ pháp luật, cản trở việc thực hiện quyền về tài sản của bà C. Do vậy, căn cứ vào quy định tại Điều 164 Bộ luật dân sự năm 2015, buộc bà D phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C.

[3] Về các nội dung khác:

[3.1] Đối với yêu cầu của bà Trần Thị D liên quan đến việc yêu cầu anh T thực hiện các nghĩa vụ đối với bà theo các giao dịch đã được giao kết giữa bà D đối với anh T. Hội đồng xét xử xét thấy: việc vay mượn tiền giữa anh T và bà D là giao dịch độc lập, không liên quan đến vụ án đang giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết ở vụ án này. Trường hợp phát sinh tranh chấp và có người khởi kiện thì sẽ được xem xét, giải quyết ở một vụ án khác.

[3.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy các văn bản của UBND huyện Mai Sơn và các cơ quan chuyên môn của ủy ban huyện liên quan đến thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cua bà C và anh T. Quá trình điều tra, xác minh đã xác định, UBND huyện Mai Sơn, chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất không nhận được hồ sơ đề nghị đăng ký biến động đất đai liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C bà anh T. Tại phiên tòa, bà C đã rút toàn bộ yêu cầu nêu trên. Căn cứ quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên của bà C.

[4] Về án phí: do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000VNĐ.

[5] Về chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.455.000VNĐ (Bốn triệu bốn trăm năm mươi năm nghìn đồng). Nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản nên buộc bị đơn phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền là 4.455.000VNĐ (Bốn triệu bốn trăm năm mươi năm nghìn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 2, 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 244 khoản 1 Điều 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 97, Điều 166 Luật Đất đai năm 2013;

Điều 124, khoản 2 Điều 164, Điều 328, Điều 407, Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 23 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/11/2020 giữa bà Vũ Thị C và ông Lò Văn T. Số vào sổ công chứng 2252, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD được xác lập và công chứng tại Văn phòng công chứng X.

Bà C không phải trả lại cho anh T số tiền đặt cọc 10.000.000VNĐ (Mười triệu đồng) do anh T vi phạm nghĩa vụ trả tiền.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/11/2020 giữa bà Vũ Thị C và anh Lò Văn T đã được công chứng tại văn phòng công chứng X (số công chứng 2257, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD) là vô hiệu.

3. Buộc người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D phải trao trả cho bà Vũ Thị C 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Vũ Thị C do UBND huyện Mai Sơn cấp theo quyết định số 42/QDD0-UB ngày 16/9/2016.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị C về việc đề nghị hủy bỏ các văn bản liên quan do UBND huyện Mai Sơn cấp cho anh Lò Văn T liên quan đến giao dịch vô hiệu trên đối thửa đất số 52(E), diện tích 70.0m^2 tại Tiểu khu A, thị trấn H, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La.

5. Về án phí: Bị đơn anh Lò Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000VNĐ (Ba trăm nghìn đồng).

Bà Vũ Thị C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng án phí 12.000.000 VNĐ (*Mười hai triệu đồng*) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/00001245 ngày 19 tháng 10 năm 2021 tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La.

6. Về chi phí tố tụng khác: Anh Lò Văn T có nghĩ vụ hoàn trả cho bà Vũ Thị C toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền là: 4.455.000VNĐ (Bốn triệu bốn trăm năm mươi năm nghìn đồng).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật/.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Mai Sơn;
- Chi cục THADS huyện Mai Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Phạm Thị Thanh Nga