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

Bản án số: 30/2024/DS-PT
Ngày 19 - 3 - 2024
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và công nhận quyền sử dụng đất mua chung

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Tuấn Minh,

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Tuấn Long; bà Điêu Thị Kim Liên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Sòi Ngọc An Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

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

Ngày 19 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 20/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 12 năm 2023 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và công nhận quyền sử dụng đất mua chung. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 02 tháng 11 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: 25/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 60/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 65/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn kháng cáo: Ông Vũ Văn T. Địa chỉ: Tổ C, phường Q, thành phố S, tỉnh Sơn La. Có mặt.

- Bị đơn không kháng cáo: Bà Chu Thị T1, ông Vũ Quang H. Địa chỉ: Tổ C, phường Q, thành phố S, tỉnh Sơn La. Bà T1 có mặt, ông H vắng mặt ủy quyền cho bà T1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập không kháng cáo:

+ Bà Phạm Thị H1, ông Nguyễn Văn S. Địa chỉ: Tổ I, phường Q, thành phố S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị M, ông Lương Đình H2. Địa chỉ: Tổ D, phường Q, thành phố S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

+ Bà Trần Thị T2, ông Lương Đình D. Địa chỉ: Tổ E, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La. Ông D có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Đàm Mạnh H3. Địa chỉ: Tổ E, phường Q, thành phố S, tỉnh Sơn La. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo:

+ Bà Đèo Thị Lan H4. Địa chỉ: Bản L, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

+ Bà Lê Thị L. Địa chỉ: Tổ A, phường Q, thành phố S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

+ Ông Lừ Văn L1. Địa chỉ: Bản K, xã M, huyện B, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H4, bà L, ông L1: Ông Lương Đình D. Địa chỉ: Tổ E, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La. Có mặt.

+ Ông Trần Quốc H5. Địa chỉ: Số A đường T, thành phố S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Vũ Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo nội dung đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Vũ Văn T trình bày như sau:*

Ngày 01/6/2021 tại Văn phòng C số nhà A đường L, tổ B, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La, ông T đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng 01 thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mã số CN 144963 mang tên hai vợ chồng bà Chu Thị T1, ông Vũ Quang H do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 17/10/2019 tại thửa đất số 3 tờ bản đồ số 1/SĐ. Diện tích 11.237,2 m^2. Địa chỉ tổ E, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La. Giá tiền mua bán hai bên thỏa thuận là 2.000.000.000 (hai tỷ đồng), hai bên đã giao nhận tiền và bìa đỏ cho nhau. Sau đó ông T thực hiện các thủ tục sang tên thửa đất trên. Tuy nhiên, ông H và bà T1 cố tình không thực hiện các thủ tục như đã thỏa thuận, cố tình gây khó khăn cho ông T.

Đối với yêu cầu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông T không được biết ông bà H T1và các gia đình ông bà H2 M, bà H1, bà D T2 đã thỏa thuận mua chung đối với diện tích này nên ông không nhất trí. Ông T đã mua cả thửa đất mang tên ông H, bà T1 thì phải được sở hữu tất cả diện tích đất.

Ông T đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu buộc bà Chu Thị T1, ông Vũ Quang H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký và công chứng ngày 01/6/2021 tại Văn phòng C.

** Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Chu Thị T1, ông Vũ Quang H trình bày như sau:*

Gia đình ông H, bà T1 làm ăn kinh doanh và cần tiền để trang trải nợ nần nên tháng 7/2020, vợ chồng ông bà sang hỏi vay tiền của ông Vũ Văn T là hàng xóm gần nhà. Do gia đình đang gặp khó khăn và phải trả nợ nên vợ chồng ông H, bà T1 đã

nhiều lần qua nhà ông T để cắm bìa hoặc giấy tờ mua bán nhà đất (bìa đỏ, giấy tờ mua bán giữa vợ chồng ông bà H T1 với chủ cũ) để vay tiền ông T nhiều lần bằng các bìa, giấy tờ khác nhau. Trong đó có một số khoản vay có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của ông T đối với vợ chồng ông H, bà T1. Tuy nhiên, nội dung yêu cầu của ông T là không đúng sự thật đối với các khoản vay và thỏa thuận cam kết giữa hai bên trước khi giao dịch vay mượn.

Tháng 7/2020, ông bà H T1 có vay ông T số tiền 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng), ông T yêu cầu phải có tài sản thế chấp nên gia đình ông H, bà T1 đồng ý đưa 02 bìa đỏ và hợp đồng mua bán 02 mảnh đất đó (là hợp đồng mua bán với chủ cũ); mục đích để vay tiền, lãi suất thỏa thuận bằng miệng với nhau là 1.000đ/1.000.000đ/ngày. Hàng tháng, vợ chồng ông bà H T1 trả cho ông T số tiền 45.000.000đ lãi cho đến tháng 6/2021, từ đó đến nay không trả thêm. Nhiều lần, gia đình bà T1, ông H đã đề nghị ông T để cho ông bà bán tài sản mà ông bà đang cầm cố thế chấp giấy tờ với ông T để trả tiền cho ông T nhưng ông T không đồng ý cho bán.

Ngày 29/12/2020, gia đình bà T1 tiếp tục vay ông T số tiền 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng), thế chấp bằng diện tích đất 11.237,2m^2 (địa chỉ tại tổ E, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La) bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN144963, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 00330, quyết định số 1296/QĐ-VPĐKĐĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 17/10/2019 cho ông Vũ Quang H, bà Chu Thị T1. Giá mua thửa đất nói trên thời điểm năm 2018 là 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng). Mảnh đất này gia đình bà T1 mua chung với 03 gia đình (nhà ông bà H2 M, nhà bà H1, nhà ông bà D T2). Các gia đình thỏa thuận để vợ chồng bà T1, ông H đại diện giao dịch mua với chủ đất là ông U bà P và đại diện đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo Văn bản thỏa thuận đề ngày 11/6/2019 giữa 04 gia đình). Vì đây là mảnh đất mua chung nên gia đình bà T1, ông H chỉ đưa ông T bìa đỏ để làm tin, không làm giấy tờ thế chấp. Hai bên thỏa thuận miệng với nhau đến ngày 01/6/2021 sẽ trả tiền với lãi suất 1.000đ/1.000.000đ/ngày. Đến tháng 6/2021, gia đình bà T1 đã trả ông T 252.000.000d, sau đó do gia đình gặp khó khăn nên bà T1 không trả được nữa.

Tháng 6/2021, gia đình bà T1 có thỏa thuận mua nhà của ông T, bà N (địa chỉ: Tổ C, phường Q, thành phố S, tỉnh Sơn La) với giá 5.400.000.000 đồng (năm tỷ bốn trăm triệu đồng) nên bà T1 tiếp tục hỏi vay ông Vũ Văn T số tiền 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng) để mua nhà. Mục đích sau khi mua nhà thì lấy bìa đỏ của nhà mới mua thế chấp vay ngân hàng và trả lại số tiền 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) nợ cũ và 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng) vay mới (tổng là 3.000.000.000 đồng) cho ông T. Ông T đồng ý cho vay mới với số tiền 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng) với điều kiện ông H, bà T1 phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN144963, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 00330, quyết định số 1296/QĐ-VPĐKĐĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 17/10/2019 cho ông Vũ Quang H, bà Chu Thị T1 để làm tin và viết lại giấy vay tiền, tổng số tiền nhà bà T1 vay 02 lần cuối của ông T là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng). Vì hợp đồng chuyển nhượng chỉ mang tính chất làm tin, không có giao dịch mua bán thật nên ông T đề nghị chỉ làm hợp đồng chuyển nhượng với giá 2.000.000.000

đồng (hai tỷ đồng), vợ chồng bà T1 phải ký 01 giấy vay tiền ông T số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng). Ông T cam kết hợp đồng chuyển nhượng này chỉ để làm tin không phải việc mua bán thật, nếu vợ chồng ông H không trả được nợ thì ông T chỉ lấy đúng phần diện tích tương ứng phần vốn góp của nhà ông H đối với mảnh đất mà vợ chồng ông H bà T1 đã mua chung. Thực hiện thỏa thuận trên, hai bên đã cùng đến Văn phòng C để làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất mà vợ chồng ông H bà T1 đại diện đứng tên 04 hộ gia đình. Nhân viên công chứng cũng biết hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên chỉ là hợp đồng đảm bảo cho khoản vay vì giá trị chuyển nhượng thấp hơn rất nhiều so với giá trị thật của mảnh đất.

Sau khi ký giấy tờ vay mượn và làm hợp đồng công chứng xong, ông T chỉ chuyển cho bà T1 số tiền 1.450.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm năm mươi nghìn đồng), ông T giữ lại 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng) với lý do cắt lãi khoản vay. Lúc đó, vì giấy tờ đã ký và thủ tục đã xong nên vợ chồng bà T1 đành chấp nhận giao dịch cho xong nhanh để có tiền mua nhà của ông T, bà N. Sau đó, do gặp phải trở ngại trong việc mua nhà của ông T, bà N chưa thể giải quyết được việc vay ngân hàng nên nhà bà T1 không có tiền trả nợ như đã dự tính. Trong quá trình vay nợ, trả nợ ông T từ năm 2020 đến nay, nhà bà T1 có vay nhiều khoản khác nhau, đã trả gốc và lãi nhưng các khoản trả xong thì nhà bà T1 không cầm giấy tờ về, nhiều khoản trả bằng tiền mặt nhưng không lưu giữ giấy tờ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T1 xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang tranh chấp với ông T thực tế chỉ là biện pháp bảo đảm cho khoản vay giữa hai bên. Do đó, bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và người đại diện trình bày như sau:*

Năm 2019, gia đình các ông bà H1, M H2, D T2 và H T1 thống nhất thoả thuận cùng nhau góp tiền mua chung 01 mảnh đất diện tích 11.237,2 m^2 của vợ chồng ông Nguyễn Quốc U, bà Nguyễn Thị P tại tổ E, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La (theo biên bản thoả thuận ngày 11/6/2019 có chữ ký của đại diện 04 gia đình, được lập tại gia đình ông bà D T2 tại tổ E, phường C) trị giá thửa đất mua chung là 4.000.000.000đ (bốn tỷ đồng), mỗi gia đình góp 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Tại biên bản thoả thuận này, 04 gia đình thống nhất thoả thuận như sau:

- Gia đình ông bà H T1 đứng ra thay mặt cả 04 gia đình để ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông bà U P và ông bà H T1 thay mặt các gia đình đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mua chung nêu trên.

- Sau khi ông H bà T1 hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ông H bà T1 giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông bà D T2 cất giữ.

- Mọi giao dịch liên quan đến thửa đất mua chung nêu trên phải có ý kiến nhất trí của cả 04 gia đình.

Tháng 10/2019, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho ông bà H T1 nhưng ông bà H T1 không đưa lại Giấy chứng nhận này cho ông bà D T2. Các gia đình còn lại đã giục

nhiều lần nhưng ông bà H T1 trốn tránh không thực hiện như thoả thuận ghi trong biên bản thoả thuận ngày 11/6/2019 của 04 gia đình. Tháng 12/2021, các gia đình còn phát hiện ông bà H T1 đã mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đi thế chấp để vay tiền của ông Vũ Văn T (địa chỉ: Tổ C, phường Q, thành phố S, tỉnh Sơn La). Sau đó, ông bà H T1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, hợp đồng được công chứng và chuyển đến Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện thủ tục sang tên cho ông T. Hành vi của ông bà H T1 đã vi phạm thoả thuận trong Biên bản thoả thuận ngày 11/6/2019 của 04 gia đình, không đúng với quy định của pháp luật và xâm phạm đến quyền lợi của 03 gia đình mua chung thửa đất. Do đó, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án: Tuyên vô hiệu văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông bà H T1 và ông Vũ Văn T đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN144963 cấp ngày 17/10/2019 mang tên Vũ Quang H, Chu Thị T1; Đề nghị Tòa án ra Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ và đề nghị bà Tuyến tính lại phần diện tích đất mà gia đình bà T1 được quyền sử dụng để trả lại phần diện tích đất còn lại cho 03 gia đình.

Ngày 07/4/2022, Tòa án nhân dân thành phố S đã thụ lý yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và người đại diện có ý kiến tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tiến hành thẩm định đo đạc thửa đất tranh chấp, Tòa án xác minh và phát hiện có 3 hộ gia đình gồm gia đình ông bà Lê Thị L - Lừ Văn S1, gia đình ông bà Đèo Thị Lan H4 – Lò Văn H và gia đình ông Lừ Văn L1 đã mua 780 m^2 đất của ông U bà P trước khi ông U bà P chuyển nhượng cho ông H bà T1 (là người đại diện cho 04 gia đình mua chung). Diện tích 780 m^2 của 03 gia đình bà L ông S1, bà H4 ông H và gia đình ông L1 đều nằm trong phần đất của ông Lương Đình D. 03 gia đình cung cấp bản khai như sau:

Ngày 01/02/2018, gia đình nhà bà Lê Thị L và chồng là ông Lừ Văn S1 có mua diện tích đất 440 m^2 (rộng 22 m, dài 20 m) của gia đình ông Nguyễn Quốc U, sinh năm 1964 và bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1967 tại tổ E, phường C. Diện tích đất chuyển nhượng nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P829963 cấp ngày 29/10/1999 của UBND thị xã (nay là thành phố) S. Do chưa đủ thủ tục nên chưa tách bìa được, do đó diện tích đất chuyển nhượng vẫn nằm trong bìa của ông U, bà P. Giữa hai bên có giấy tờ mua bán viết tay, có người làm chứng.

Ngày 15/5/2017, gia đình nhà bà Đèo Thị Lan H4 và chồng là ông Lò Văn H làm hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Quốc U, bà Nguyễn Thị P với diện tích 220 m^2 với giá 208.000.000đ (hai trăm linh tám triệu đồng).

Ngày 01/02/2018, gia đình ông Lừ Văn L1 đã mua 120 m^2 đất của nhà ông U, bà P.

Do đó ngày 15/6/2019, tại nhà ông U, bà P, 3 gia đình bà L, ông L1, bà H4 đã làm biên bản xác nhận về việc ngày 01/02/2018 ông bà U P bán cho nhà bà L 440 m^2; ngày 01/02/2018 bán cho nhà ông Lừ Văn L1 120 m^2; ngày 15/5/2017 bán cho

nhà ông H 220 m^2. Tổng số diện tích đất nêu trên đều nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P829963 do UBND thị xã S (nay là thành phố S) cấp cho ông U, bà P ngày 29/10/1999.

Đến năm 2019, gia đình ông U, bà P thông báo sẽ bán hết diện tích đất còn lại trong bìa của gia đình ông bà cho ông Lương Đình D và những người mua chung. Nên đến ngày 23/6/2019, tại gia đình ông D, 03 gia đình bà L, ông L1, bà H4 và ông D đã lập 01 văn bản xác nhận việc 03 gia đình (bà L ông S1, bà H4 ông H và ông L1) đã mua 780 m^2 đất của ông U, bà P nằm trong phần đất của gia đình ông D bà T2 (mua chung với các gia đình ông bà H1 S, M và H T1).

Hiện nay, 03 gia đình được biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà ông bà U, P đã sang tên cho nhà ông Vũ Quang H, bà Chu Thị T1. Ông D và các gia đình mua chung đã cùng thỏa thuận cho gia đình ông bà T1 H đứng tên bìa đất nên 03 gia đình thống nhất để gia đình ông D T2 đứng tên và quản lý phần diện tích 780 m^2 của 03 gia đình. Khi nào ông D tách được bìa đỏ riêng thì sẽ tách lại sổ, trả lại diện tích cho các gia đình sau.

Đến nay, ông Vũ Văn T khởi kiện nhà bà Chu Thị T1, nội dung khởi kiện là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà trong đó có 780 m^2 đất của 03 hộ gia đình bà L, ông L1, bà H4 đã mua. 03 hộ gia đình khẳng định không có liên quan đến tranh chấp giữa ông T và bà T1 H, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, bảo vệ quyền và lợi ích cho các gia đình, công nhận 780 m^2 đất mà cả 3 hộ gia đình đã mua, nằm trong phần diện tích đất của ông Lương Đình D mua chung với 04 hộ.

03 gia đình nhất trí với sơ đồ đo đạc, biên bản xem xét, thẩm định và định giá thửa đất của Hội đồng xem xét thẩm định và định giá.

Ngoài ra, 03 gia đình có ý kiến ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Lương Đình D, xin vắng mặt tại các buổi làm việc tại Tòa án.

Theo tài liệu mà nguyên đơn ông Vũ Văn T giao nộp cho Tòa án, tại mục 03 Công văn số 35/CV-CNVPĐK ngày 25/02/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S trả lời ông Vũ Văn T (Địa chỉ tổ E, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La) có nội dung: "Ông T đã có hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri CN144963; số vào sổ CS 00330; Quyết định số 1296/QĐ-VPĐKĐĐ do Sở T cấp ngày 17/10/2019. Tuy nhiên, theo các tài liệu được cung cấp thì GCNQSD đất trên đã được ông H bà T1 xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất một phần diện tích là 600m^2 đất cho ông Trần Quốc H5 ngày 12/6/2000. Như vậy, trên thửa đất chuyển nhượng của ông H bà T1 có ít nhất 02 hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng theo quy định. Chi nhánh văn phòng Đ tạm dừng việc cung cấp thông tin thửa đất và từ chối thực hiện việc đăng ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Vũ Văn T".

Để có căn cứ giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật và theo yêu cầu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, ngày 16/8/2022, Tòa án thành phố S đã thành lập hội đồng thẩm định gồm đại diện phòng Tài nguyên Môi trường thành phố S, cán bộ tư pháp hộ tịch UBND phường C, có sự tham gia của tổ trưởng dân phố tổ E, phường C và mời Công ty cổ phần K tiến hành

đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ toàn bộ diện tích đất tại thửa đất số 3, tờ bản đồ số 1/SĐ, địa chỉ tại tổ E, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN144963, số vào sổ cấp GCN 00330, quyết định số 1296/QĐ-VPĐKĐĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 17/10/2019 cho ông Vũ Quang H, bà Chu Thị T1. Kết quả thẩm định thực tế như sau (có sơ đồ kèm theo):

Vị trí thửa đất có mốc giới tiếp giáp rõ ràng, tứ cạnh của thửa đất được đánh dấu cột mốc bằng các hàng cây. Các hộ gia đình giáp ranh không có tranh chấp. Từ khi mua đất, 04 gia đình đã chia phần thành 04 ô trên tổng diện tích đất đã mua, không có tranh chấp về mốc giới, diện tích và tài sản trên đất (Trên đất có cây ăn quả và nhà trên đất là các tài sản có từ trước khi mua đất, không có tranh chấp).

Diện tích đất do 04 gia đình cùng nhau mua thống nhất để ông H bà T1 đứng ra mua đất và tài sản. Sau khi mua bán xong, các gia đình phân chia về diện tích, mốc giới, không có tranh chấp từ năm 2019 đến nay.

Tứ cận giáp ranh thửa đất như sau: Phía Tây Bắc giáp bà Giang Thị M2; Phía Đông Bắc giáp trường Trung cấp Luật, đường dân sinh; Phía Đông Nam giáp đường dân sinh, nhà ông S2; Phía Tây Nam giáp đường dân sinh và đất nhà bà Tòng Thị P3.

Tổng diện tích thửa đất là 11.237,5 m^2 chênh lệch với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 0,3 m^2 (trong đó 03 gia đình Lừ Văn S1, Lê Thị L, Lừ Văn L1, Lò Văn H, Đèo Thị Lan H4 đã mua của ông Nguyễn Quốc U, bà Nguyễn Thị P là chủ cũ 780 m^2). Như vậy tổng diện tích tổng của 04 gia đình chỉ còn thực tế 10.457,5 m^2.

Trên đất có 01 ngôi nhà tạm cấp IV và một số cây ăn quả, các đương sự đề nghị không xem xét thẩm định các tài sản trên đất, chỉ xem xét, thẩm định đất.

Ngày 12/9/2023, căn cứ kết quả định giá của hội đồng định giá, Tòa án thành phố S thông báo kết quả định giá thửa đất tranh chấp như sau: giá trị mỗi mét vuông của thửa đất là 433.000đ/m^2; toàn bộ diện tích đất tranh chấp theo bìa là 4.865.707.000đ (bốn tỷ tám trăm sáu mươi lăm triệu bảy trăm linh bảy nghìn đồng). Kết quả định giá dựa trên 03 phiếu khảo sát giá đất trông cây lâu năm chuyển nhượng trong khoảng thời gian năm 2021 và năm 2022 trên địa bàn tổ G và tổ A, phường C, thành phố S.

*** Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 02 tháng 11 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La đã Quyết định:**

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 156, 157, 165, 227, 235, 244, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 119, 122, 124, 131, 407, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Chu Thị T1, ông Vũ Quang H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký và công chứng ngày 01/6/2021 tại phòng công chứng Lường D1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Chu Thị T1, ông Vũ Quang H và ông Vũ Văn T ngày 01/6/2021 tại Văn phòng C, số công chứng 548, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD là giao dịch dân sự vô hiệu. Buộc ông Vũ Văn T phải trả lại cho ông bà Huy Tuyến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang seri CN 144963 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 17/10/2019 mang tên ông Vũ Quang H và bà Chu Thị T1. Đối với thửa đất số 3 - Tờ bản đồ 1/SĐ diện tích 11.237,2 m² địa chỉ tổ E, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La cho ông H bà T1. Buộc bà Chu Thị T1, ông Vũ Quang H trả lại cho ông Vũ Văn T giá trị của hợp đồng là 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm vợ chồng ông Lương Đình D bà Trần Thị T2, bà Phạm Thị H1 ông Nguyễn Văn S và vợ chồng bà Nguyễn Thị M ông Lương Đình H2. Công nhận quyền sử dụng đất của các đương sự có tên trên tại thửa đất số 3 ở bản đồ số 1/SĐ, địa chỉ tổ E, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số seri CN 144963 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 17/10/2019 mang tên ông Vũ Quang H và bà Chu Thị T1) cụ thể như sau:

- Công nhận ông Lương Đình D bà Trần Thị T2 được quyền sử dụng hợp pháp diện tích 3394,3 m^2 tại ô đất có vị trí, kích thước và tứ cạnh như sau: Cạnh phía Bắc giáp với đất của bà M có chiều rộng 48,21 m. Cạnh phía Nam giáp với đất của ông S có chiều rộng 48,21 m. Cạnh phía Đông giáp với đất của bà Chu Thị T1 có chiều dài 70,12 m. Cạnh phía Tây giáp với đất của bà Phạm Thị H1 có chiều dài 70,68 m.

- Công nhận gia đình bà Phạm Thị H1 được quyền sử dụng hợp pháp diện tích 2614,6 m^2 tại ô đất có vị trí, kích thước và tứ cạnh như sau: Cạnh phía Bắc giáp đất nhà bà M có chiều rộng 36,97 m. Cạnh phía Nam giáp đất nhà ông S có chiều rộng 36,97 m. Cạnh phía Đông giáp đất nhà ông D bà T2 có chiều dài 70,68 m. Cạnh phía Tây giáp đất nhà ông H2 bà M có chiều dài 70,68 m

- Công nhận gia đình bà Nguyễn Thị M ông Lương Đình H2 được quyền sử dụng hợp pháp diện tích 2614,6 m^2 tại ô đất có vị trí, kích thước và tứ cạnh như sau: Cạnh phía Bắc có hình thù gấp khúc chữ V tiếp giáp một phần với đất của bà M, phần còn lại giáp đất của T5 Trung cấp Luật và kích thước lần lượt có chiều rộng 11,83 m, 17,03 m và 21,31 m. Cạnh phía Nam giáp đất với khu dân cư có chiều rộng 40,99 m. Cạnh phía Đông giáp đất nhà bà H1 có chiều dài 70,68 m. Cạnh phía Tây giáp với đường dân sinh có chiều dài 65,91 m.

(Vị trí, diện tích đất của các gia đình có sơ đồ trích đo thửa đất do Công ty cổ phần K đo vẽ kèm theo).

- Các đương sự có tên được công nhận quyền sử dụng đất nêu trên có quyền liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S để làm thủ tục tách thửa và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

đều nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, không kháng cáo; Viện kiểm sát không kháng nghị. Ngày 06/11/2023, nguyên đơn ông Vũ Văn T có đơn kháng cáo với nội dung: Không nhất trí với toàn bộ nội dung bản án, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

*** Quá trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp phúc thẩm:**

Các đương sự không giao nộp thêm tài liệu, chứng cứ và cũng không đề nghị Toà án cấp phúc thẩm thực hiện thu thập thêm tài liệu, chứng cứ. Do đó, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 30/TLST-DS ngày 14/3/2022 của Toà án nhân dân thành phố S, tỉnh Sơn La là căn cứ để Toà án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Các đương sự; người đại diện của đương sự có mặt tại phiên toà không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn ông Vũ Văn T nêu ý kiến: Không nhất trí với toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

- Bị đơn và người đại diện theo uỷ quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên toà nêu ý kiến: Không nhất trí với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phần trình bày của các đương sự tại phiên tòa, nhận thấy các nội dung được giải quyết, quyết định tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 02/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố S là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, do đó đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Văn T; 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:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn ông Vũ Văn T khởi kiện yêu cầu bà Chu Thị T1, ông Vũ Quang H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký và công chứng ngày 01/6/2021 tại Văn phòng C. Bị đơn bà Chu Thị T1, ông Vũ Quang H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn T vì cho rằng đây thực chất là hợp đồng vay tiền, mà tài sản thế chấp là thửa đất đang tranh chấp. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: bà Phạm Thị H1, ông Nguyễn Văn S; bà Nguyễn Thị M, ông Lương Đình H2; bà Trần Thị T2, ông Lương Đình D có yêu cầu độc lập đề nghị tuyên văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất

mua chung. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất mua chung" là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, không kháng cáo; nguyên đơn ông Vũ Văn T không nhất trí với toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm, ông Vũ Văn T có đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo thông báo của Tòa án trong hạn luật định. Do đó, đơn kháng cáo của ông Vũ Văn T được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Về nguồn gốc đất:

Nguyên đơn ông Vũ Văn T trình bày: Ông đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Chu Thị T1, ông Vũ Quang H với diện tích 11.237,2 m^2 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng theo đúng trình tự, thủ tục. Tuy nhiên, trong quá trình đi làm thủ tục sang tên đổi chủ thì ông T nhận được văn bản trả lời của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S theo công văn số 35/CV-CNVPĐK ngày 25/02/2022 với nội dung tạm dừng việc cung cấp thông tin thửa đất và từ chối thực hiện việc đăng ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Chu Thị T1, ông Vũ Quang H với ông Vũ Văn T, lý do trên thửa đất chuyển nhượng của ông H bà T1 có ít nhất 02 hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng theo quy định.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập gồm bà Phạm Thị H1, ông Nguyễn Văn S; bà Nguyễn Thị M, ông Lương Đình H2; bà Trần Thị T2, ông Lương Đình D đều khai nhận có mua chung thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri CN 144963, số vào sổ CS00330 với nhà bà Chu Thị T1, ông Vũ Quang H theo thỏa thuận của các gia đình đã ký tại Biên bản ngày 11/6/2019, các hộ gia đình thống nhất ông D là người đứng ra giao dịch để mua đất của chủ cũ (là nhà ông bà U P), còn nhà ông bà Tuyến H đứng tên để ký hợp đồng nhận chuyển nhượng và đứng tên trên Giấy chứng nhân quyền sử dụng đất mua chung. Các hộ gia đình đều không biết việc sau đó ông bà Tuyến H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất mua chung cho ông Vũ Văn T. Ông bà Tuyến H đã vi phạm thỏa thuận ghi trong biên bản của 04 gia đình về việc tự ý bán thửa đất mà không có sự đồng ý của các gia đình.

Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập ông U, bà P để lấy lời khai về việc chuyển nhượng đất với nhà ông bà H T1 và các hộ gia đình mua chung đất. Tuy nhiên, chính quyền địa phương tại tổ E, phường C, thành phố S cho biết ông U, bà P đã chuyển đi sinh sống ở nơi khác từ năm 2020, hiện không còn sinh hoạt tại địa phương. Việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên cụ thể như thế nào tổ không nắm được, tại thời điểm năm 2019 - 2020, khi các bên ký các hợp đồng chuyển nhượng thì thửa đất không có tranh chấp.

Từ kết quả điều tra xác minh, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông U, bà P với gia đình bà T1, ông H đã

được pháp luật thừa nhận và vợ chồng ông H, bà T1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng bà T1, ông H và các hộ gia đình mua chung đất cũng đều xác nhận việc các hộ đồng ý để bà T1, ông H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, đủ cơ sở để xác định thửa đất mà ông H bà T1 được cấp Giấy chứng nhận là thửa đất của 04 hộ mua chung là có căn cứ.

[2.2] Đối với giá trị của thửa đất theo hợp đồng chuyển nhượng so sánh với giá trị thực tế của thửa đất, Tòa án cấp sơ thẩm xác định:

Theo lời khai của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: 04 gia đình gồm bà Phạm Thị H1, ông Nguyễn Văn S; bà Nguyễn Thị M, ông Lương Đình H2; bà Trần Thị T2, ông Lương Đình D đã mua chung thửa đất số 3, tờ bản đồ số 1/SĐ tại tổ E, phường C, thành phố S (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 144963 hiện mang tên vợ chồng ông H, bà T1) với giá thời điểm năm 2019 là 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng), trong đó mỗi gia đình góp 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) và thỏa thuận thống nhất sử dụng chung theo Biên bản lập ngày 11/6/2019.

Giá đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà T1, H và ông Vũ Văn T ghi là 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng). Bà T1 cho rằng giá trị này chỉ bằng một nửa giá trị thực của thửa đất, do thực tế hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vốn dĩ là hợp đồng nhằm bảo lãnh cho việc vay tiền giữa nhà bà T1 và ông T, trong đó tài sản thế chấp là thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 144963. Do bà T1 đã nhiều lần vay tiền của ông T nên ông T yêu cầu làm hợp đồng chuyển nhượng này chỉ để làm tin nên đã không ghi đúng giá trị thực của thửa đất. Hiện nay bà Chu Thị T1 thừa nhận vẫn đang vay nợ ông Vũ Văn T một khoản tiền.

Nguyên đơn ông Vũ Văn T khai, giá 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) tại hợp đồng chuyển nhượng nói trên là do các đương sự khai thấp hơn giá trị thực tế để tránh bị tính thuế cao và ông T xuất trình 01 giấy biên nhận bán đất (viết tay) lập ngày 01/6/2021 của bà Chu Thị T1 có nội dung bà T1 có nhận 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng) tiền bán đất do ông T chuyển khoản qua ngân hàng B và giao tiền mặt. Bà T1 xác nhận nội dung giấy nhận số tiền 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng) này chính là tổng số tiền mà bà T1 vay của ông T qua nhiều lần cộng lại và số tiền ông T chuyển khoản vào tài khoản của bà qua Ngân hàng chính là tiền ông T cho bà vay, sự thực không phải tiền bán đất.

Kết quả định giá của Hội đồng định giá tại thời điểm tháng 9/2023 thửa đất có giá trị là 4.865.707.000đ (Bốn tỷ tám trăm sáu mươi lăm triệu bảy trăm linh bảy nghìn đồng), giá trị của thửa đất chênh lệch so với năm 2019 là 865.707.000đ (tám trăm sáu lăm triệu bảy trăm lẻ bảy nghìn đồng), phản ánh đúng giá trị thực của thửa đất. Phù hợp với biến động của thị trường tại địa phương.

Từ các tình tiết nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thực tế hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H bà T1 với ông T là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay nợ tiền và buộc phải cầm cố tài sản để lập hợp đồng chuyển nhượng không đúng sự thật, vi phạm thỏa thuận với các gia đình mua chung đất, xâm hại đến quyền sử dụng của nhiều chủ sử dụng đất khác. Đồng thời giá trị đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng đất là giá trị giả để trốn thuế, xâm phạm đến

quyền lợi của người thứ ba là Nhà nước. Xác định lỗi thuộc về cả nguyên đơn và bị đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T1 và ông T xác lập ngày 01/6/2021 tại Văn phòng C là vô hiệu, buộc các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận là có căn cứ.

[2.3] Xét yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Theo lời khai và các chứng cứ mà các đương sự xuất trình thể hiện ngày 11/6/2019, tại gia đình bà Trần Thị T2 (D) ở tổ E phường C, thành phố S các gia đình gồm: (1) Gia đình ông Vũ Quang H, bà Chu Thị T1; (2) Gia đình bà Nguyễn Thị M, ông Lương Đình H2 (H); (3) Gia đình bà Phạm Thị H1, ông Nguyễn Văn S (H); (4) Gia đình bà Trần Thị T2, ông Lương Đình D (D) đã cùng nhau lập văn bản thỏa thuận có các nội dung chủ yếu như sau:

Các hộ cùng nhau thỏa thuận góp vốn mỗi gia đình góp 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng), tổng cộng 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng) để mua lại thửa đất đã được Nhà nước giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Quốc U có số seri P 829963 cấp ngày 29/11/1999, theo Quyết định số 412/QĐ-UB ngày 29/10/1999, địa chỉ Hợp tác xã Â, xã C, thị xã S (nay là thành phố S). Diện tích cấp 11.500 m², loại đất LN, thời hạn sử dụng 50 năm, cấp cho ông Nguyễn Quốc U, Hợp tác xã Â, xã C tại địa chỉ tổ E, phường C.

Tại khoản 3 Điều 4 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên Môi trường có quy định: *"Trường hợp các tổ chức hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất có thỏa thuận bằng văn bản về việc cấp một giấy chứng nhận cho người đại diện"*. Các gia đình nhất trí để gia đình ông Vũ Quang H bà Chu Thị T1 là người đại diện được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi chung là giấy chứng nhận). Liên quan đến tài sản mà các bên cùng nhận chuyển nhượng và đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đứng tên cho người đại diện, cho các chủ sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là bà Chu Thị T1, sinh ngày 05/91980, dân tộc Kinh, quốc tịch Việt Nam, số chứng minh nhân dân 05/9/1980 cấp tại Công an tỉnh S, nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: số nhà A, tổ C, phường Q, thành phố S, chỗ ở: số nhà S, tổ D, phường Q, thành phố S, số điện thoại 0985.638.666 và ông Nguyễn Quang H9, sinh ngày 10/9/1976, dân tộc Kinh, quốc tịch Việt Nam, số chứng minh nhân dân 0503 19925 cấp ngày 14/5/2013 do Công an tỉnh S cấp, chỗ ở: số nhà I tổ D phường Q, thành phố S, số điện thoại 0914.607.689. Sau khi hoàn thiện các thủ tục sang tên đổi chủ bìa đất, các gia đình cử đại diện gia đình bà Trần Thị T2 (D) cất giữ bìa đỏ giúp nhóm và mọi giao dịch phát sinh mua bán chuyển nhượng phải được thông qua 04 hộ gia đình đồng ý nhất trí mới được chia tách chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình khác.

Tại các bản khai và lời trình bày tại phiên tòa, bị đơn bà Chu Thị T1 và ông Vũ Quang H là người đứng tên trong hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chủ đất cũ là vợ chồng ông U bà P và đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số seri CN 144963 do Sở Tài nguyên môi trường cấp ngày 17/10/2019 (mang tên Vũ Quang H - Chu Thị T1) đều thừa nhận nội dung thỏa thuận của 04 gia đình nêu trên là sự thật.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/8/20122 của Tòa án nhân dân thành phố Sơn La thuê Công ty Cổ phần K đo đạc với sự tham gia của đại diện Viện kiểm sát thành phố S; phòng Tài nguyên môi trường thuộc Ủy ban nhân dân thành phố S; đại diện tổ E, phường C, thành phố S và sự chứng kiến của các đương sự xác định thửa đất số 3 tờ bản đồ 1/SĐ tại tổ E, phường, C, thành phố S, tỉnh Sơn La theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 144963 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh S cấp ngày 17/10/2019 cho ông Vũ Quang H và bà Chu Thị T1 có diện tích 11.237,5 m² (chênh lệch so với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 0,3 m²). Thửa đất được chia thành 04 phần và được phân định mốc giới bằng những hàng cây không có sự tranh chấp. Diện tích của mỗi ô đất cũng đều nhau tương ứng số tiền của mỗi gia đình cùng đóng góp. Riêng ô đất của gia đình ông Dũng T3 có diện tích lớn hơn so với 03 ô của các gia đình còn lại vì ô đất này có thêm diện tích 780 m² của các gia đình bà H4, bà L và ông L1 đã mua từ chủ cũ là ông U bà P trước khi 04 gia đình (ông bà H, ông bà M, ông bà H, ông bà D T2) mua chung. Vị trí và diện tích đất của 04 gia đình đã được Công ty Cổ phần K đo, vẽ sơ đồ trích đo thửa đất có vị trí, kích thước các cạnh và diện tích cụ thể của từng ô đất. Các gia đình đều xác nhận không có tranh chấp gì. Hiện trạng của thửa đất này phù hợp với các lời khai và chứng cứ mà các đương sự xuất trình.

Tại đơn yêu cầu độc lập, các ông bà m H2, H1 S và D T2 chỉ yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Chu Thị T1 ông Vũ Quang H với ông Vũ Văn T đối với diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang mã số CN 144963 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh S cấp ngày 17/10/2019 cho ông H bà T1 là vô hiệu. Quá trình Tòa thụ lý giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự có bổ sung nội dung yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất của từng gia đình đã mua chung. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận vị trí, diện tích đất của mỗi gia đình đã mua chung để đảm bảo quyền lợi chính đáng, hợp pháp của từng đương sự là có cơ sở.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Quang H, bà Chu Thị T1 và ông Trần Quốc H5:

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh tại Văn phòng C1, công chứng viên thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Quang H, bà Chu Thị T1 và ông Trần Quốc H5 xác nhận hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện công chứng theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại luật công chứng.

Theo trả lời của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S cho ông Vũ Văn T: ông H, bà T1 xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất một phần diện tích là 600 m^2 đất cho ông Trần Quốc H5 ngày 12/6/2020 (trên thửa đất chuyển nhượng của ông H, bà T1 có ít nhất hai hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng theo quy định). Như vậy, bà T1, ông H đã thực hiện bán một thửa đất cho ít nhất là 02 người với tổng diện tích đất bán tại 02 hợp đồng vượt nhiều hơn diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất. Bà Chu Thị T1 cho rằng 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H và ông T thực tế chỉ là hợp đồng thế chấp tài sản cho khoản vay của gia đình bà T1.

Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập ông Trần Quốc H5 để lấy lời khai về việc mua bán 600 m^2 đất với ông H, bà T1. Ông H5 có ý kiến như sau: Ông H5 cho rằng không liên quan gì đến việc khởi kiện của ông T. Đây là tình tiết nằm ngoài phạm vi khởi kiện nên ông từ chối tham gia tố tụng, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, nếu ông H5 và bà T1 có tranh chấp thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác là có căn cứ.

[4] Đối với diện tích đất của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác không có yêu cầu độc lập: Do 03 gia đình nêu trên không có yêu cầu độc lập và đã thống nhất ủy quyền cho ông D bà T2 đứng ra quản lý và đứng tên nên Tòa án cấp sơ thẩm giao toàn bộ diện tích đất này cho gia đình ông D bà T2 để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc phân chia sau đó các đương sự tự thỏa thuận là có cơ sở. Trường hợp sau này phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[5] Xét thấy, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn T về việc buộc bà Chu Thị T1, ông Vũ Quang H tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký và công chứng ngày 01/6/2021 tại Văn phòng C. Quyết định tại bản án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Chu Thị T1, ông Vũ Quang H và ông Vũ Văn T ngày 01/6/2021 tại Văn phòng C, số công chứng 548, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD là giao dịch dân sự vô hiệu. Buộc ông Vũ Văn T phải trả lại cho bà T1, ông H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 144963 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 17/10/2019 mang tên ông Vũ Quang H, bà Chu Thị T1 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[6] Từ những phân tích, nhận định nêu trên, xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Văn T, cần giữ nguyên quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2023/DS-ST ngày 02 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sơn La và phù hợp với quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tại phiên toà.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Vũ Văn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Văn T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2023/DS-ST ngày 02 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sơn La.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 29 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:

Ông Vũ Văn T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm; được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp

tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số: 0000171 ngày 08 tháng 11 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sơn La.

3. Các quyết định khác về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực 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 (19/3/2024).

Nơi nhận:
- VKSND 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

(đã ký)

Phạm Tuấn Minh