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

Bản án số: 22/2023/DS-PT.
Ngày 19 - 6 - 2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

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

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mai Lan, Bà Lại Thị Hiếu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Anh Cương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

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

Trong các ngày 09, 12 tháng 5 và ngày 19 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 30/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2022, về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2022/DSST ngày 10 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 28/2022/QĐ-PT ngày 31 tháng 5 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 71/2022/QĐ-PT ngày 17 tháng 6 năm 2022, Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 28/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 3 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 57/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 3 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 70/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 4 năm 2023 và Thông báo tiếp tục mở phiên tòa dân sự số: 738/TB-DS ngày 26/4/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 75/2023/QĐPT-DS ngày 12/5/2023; Thông báo tiếp tục mở phiên tòa dân sự số: 979/TB-DS ngày 6/6/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thu H, sinh năm 1981. Địa chỉ: Tiểu khu Bản M, thị trấn MC, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Đức T, sinh năm: 1981. Địa chỉ: Tầng 2, số nhà 42, ngõ 91 TDHg, phường T H, quận C G, Thành phố Hà Nội. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Tạ Văn T, Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH An Quốc, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm: 1985 và bà Lê Thùy D, Sinh năm: 1986. Địa chỉ: Tiểu khu Bản M, thị trấn MC, huyện MC, tỉnh Sơn La. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hoài T, sinh năm: 1993; Địa chỉ: Tầng 4, Tòa nhà Times, số 3 LV L, quận TX, Thành phố Hà Nội. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Hoàng T, ông Phạm Ngọc M, bà Nguyễn Thị Y, bà Nguyễn Thị Bích P - Luật sư của Công ty Luật TNHH Everest, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội. Ông Phạm Ngọc M (Có mặt), ông Lê Hoàng T (Vắng mặt), bà Nguyễn Thị Y, bà Nguyễn Thị Bích P (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Đinh Công D, sinh năm: 1962 và bà Hà Thị H, sinh năm: 1964. Địa chỉ: Tiểu khu , thị trấn NT MC, huyện MC, tỉnh Sơn La. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Công D: Bà Hà Thị H, sinh năm: 1964. Địa chỉ: huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La. (Vắng mặt).

3.2. Ông Hoàng Văn T. Địa chỉ: Tổ dân phố số , phường Mỹ Đình , quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Văn T:

+ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1991, ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1995. Địa chỉ: Đường Nguyễn C, phường YH, quận CG, Thành phố Hà Nội. (Vắng mặt)

+ Bà Đinh Thị H, địa chỉ: Phường Trung Liệt, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội (Vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hoàng Văn T:

+ Ông Phạm Quang H, ông Nguyễn Mạnh T - Luật sư văn phòng luật sư Hưng Long, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. (Vắng mặt).

+ Ông Mạc Xuân D - Luật sư thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. (Vắng mặt).

3.3. Ông Đỗ Đình P, sinh năm: 1959. Địa chỉ: Huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La. (Vắng mặt).

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Mạnh G, Ông Nguyễn Kiên C, Ông Đinh Quốc T, Ông Quách Công Đ - Tòa án không triệu tập.

5. Người kháng cáo:

- Bị đơn: Ông Phạm Văn T, bà Lê Thuỳ D, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Hoài T.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Hoàng Văn T, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thu H trình bày như sau:*

Ngày 05/4/2017, bà Trần Thu H có nhận chuyển nhượng của ông Đinh Công D, bà Hà Thị H một thửa đất có diện tích 452,7m^2, thửa đất thuộc tờ bản đồ số 28, thửa số 87b, có Giấy chứng nhận QSDĐ số: D907536 do UBND huyện Mộc Châu cấp ngày 29/9/2004, tại Tiểu khu 0 thị trấn Nông Trường Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La. Giá trị đất chuyển nhượng là 1.680.000.000đ, thoả thuận bà H đặt cọc trước số tiền 300.000.000đ; Ngày 05/4/2017, bà H trả tiếp cho ông D bà H số tiền 1.200.000.000đ, hẹn sau khi hoàn thiện thủ tục sang tên đổi chủ sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại là 180.000.000đ. Đến khoảng cuối năm 2018, do không có nhu cầu sử dụng nên bà H đồng ý chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Phạm Văn T, bà Lê Thùy D theo Hợp đồng ngày 03/01/2019. Lúc này, thửa đất vẫn đang đứng tên bà Hà Thị H và ông Đinh Công D. Để đảm bảo giao dịch được thực hiện tại cơ quan có thẩm quyền, bà H đã nhờ ông D, bà H ký toàn bộ giấy tờ, hồ sơ sang tên quyền sử dụng đất cho ông T, bà D theo nội dung giấy nhận tiền ngày 24/12/2018.

Căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/01/2019, giá trị chuyển nhượng thửa đất là 2.700.000.000 đồng (Hai tỷ bảy trăm triệu đồng). Ông T, bà D đã thanh toán cho bà H số tiền 247.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 2.453.000.0000 đồng được các bên thỏa thuận trả trong thời hạn 1,5 năm (Một năm rưỡi). Tuy nhiên, đến nay đã quá thời hạn theo thỏa thuận mà ông T, bà D vẫn chưa thanh toán cho bà H số tiền này. Nguyên đơn bà Trần Thu H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 08/10/2018 giữa ông Đinh Công D, bà Hà Thị H với ông Phạm Văn T, bà Lê Thùy D là vô hiệu.

- Đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 02/04/2021 giữa ông Phạm Văn T, bà Lê Thùy D với ông Hoàng Văn T là vô hiệu.

- Yêu cầu ông Phạm Văn T và bà Lê Thùy D có nghĩa vụ thanh toán nốt số tiền nhận chuyển nhượng đất và tiền lãi do chậm thanh toán cho bà Trần Thu H một lần với tổng số tiền là: 2.667.637.500 đồng (Trong đó: Số tiền nhận chuyển nhượng đất chưa thanh toán là: 2.453.000.000 đồng; số tiền lãi do chậm thanh toán tạm tính kể từ ngày 03/7/2020 cho đến ngày 18/05/2021 (10,5 tháng) là: 214.637.500 đồng). Trường hợp ông T, bà D không trả tiền thì yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất 452,7m^2 tại thị trấn Nông Trường Mộc Châu là hợp pháp cho bà Trần Thu H.

** Bị đơn ông Phạm Văn T, bà Lê Thuỳ D trình bày:*

Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/01/2019: Ngày 03/01/2019, bà Trần Thu H đến nhà nhờ ông T, bà D ký hộ một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nội dung: "Quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D907536, mang tên Hà Thị H, diện tích đất sử dụng là 776 m^2 thuộc tờ bản đồ số 28, thửa đất 87; đất ở diện tích là 150 m^2 sử dụng lâu dài, thửa đất số 87a diện tích đất là 452,7 m^2 địa chỉ thị trấn Nông Trường, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La, sau đây gọi tắt là "Hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/01/2019". Theo lời bà Trần Thu H: Trước đó, bà Trần Thu H có vay tiền của anh trai của anh Nguyễn Anh N (người lúc đó đang có quan hệ tình cảm với bà Trần Thu H). Lúc đó, chủ nợ (từ Bình Dương) đến nhà bà Trần Thu H đòi nợ. Bà Trần Thu H nhờ ông bà ký Hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/01/2019 làm cớ xin chậm thanh toán.

Xem xét Hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/01/2019, ông bà thấy rằng: Thửa đất số 87a diện tích đất là 452,7 m^2, không có thật. Bởi, tại thời điểm ngày 03/01/2019, ông bà đang là chủ sở hữu của một thửa đất có diện tích 452,7 m^2, nhưng là thửa đất số 87b, tờ bản đồ số 28, tại địa chỉ thị trấn Nông Trường, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La. Nghĩa là đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/01/2019 không có thật. Đương nhiên, số tiền ghi trong hợp đồng cũng không có thật. Hợp đồng cũng không công chứng, ông bà cũng chỉ ký vào một (01) bản Hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/0/1/2019 đưa cho bà Trần Thu H giữ. Vì là bạn bè và một số công việc làm ăn chung, ông bà đã đồng ý giúp bà Trần Thu H. Ông bà không ngờ rằng, bà Trần Thu H đã có ý định lừa đảo ông bà, dùng Hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/01/2019 để khởi kiện ông bà ra Tòa án, buộc ông bà trả số tiền nhận chuyển nhượng đất còn nợ: 2.453.000.000 đồng, nếu không trả được tiền thì trả lại đất.

Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 08/10/2018 tại Phòng Công chứng Đặng Vĩnh M tại Tiểu khu 40, thị trấn Nông Trường Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La. Số công chứng 4169, giữa ông bà Phạm Văn T, Lê Thùy D và bà Hà Thị H và ông Đinh Công D, gọi tắt là "Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/10/2018". Bản chất của sự việc này như sau:

Khoảng tháng 10/2018, qua lời giới thiệu của bà Trần Thu H, ông bà được biết: Có một thửa đất diện tích khoảng 452,7 m^2, tại tiểu khu 32 thị trấn Nông Trường, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La. Khi kiểm tra giấy tờ thì thấy rằng, diện tích đất nêu trên mang tên bà Hà Thị H ông Đinh Công D. Ngày 08/10/2018, hai bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng Đặng Vĩnh M tại Tiểu khu 40, thị trấn Nông Trường Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La. Số công chứng 4169, giá chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 200.000.000 đồng. Trong hợp đồng đã ghi rõ: (-) Hai bên đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận; (-) Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng này; (-) Tại thời điểm công chứng các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp

theo quy định của pháp luật; (-) Mục đích của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; (-) Các bên giao kết đã đọc lại dự thảo hợp đồng này, đã đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng đã ký và điểm chỉ vào hợp đồng này trước sự có mặt của Công chứng viên Đặng Xuân M.

Ngày 31/10/2018, ông bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 112304 mang tên: Lê Thùy D, Phạm Văn T, số vào sổ cấp giấy: CS 05247, Quyết định số 959/QĐ-VPĐKĐĐ. Ngày 20/11/2018, ông bà đã thế chấp thửa đất nêu trên tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân Đội, chi nhánh Sơn La, phòng Giao dịch Mộc Châu (theo hồ sơ số 3313/ĐKTC-VPĐK) từ ngày 20/11/2018 đến ngày 29/03/2021. Đến ngày 29/03/2021, ông bà mới thực hiện thủ tục xóa thế chấp đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất nêu trên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La. Ông bà khẳng định: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/10/2018 là hợp pháp, có thật với sự chứng thực của Công chứng viên Đặng Xuân M.

Về Hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/4/2017: Trong hồ sơ của vụ án có tài liệu là: Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05/4/2017, giữa Bên chuyển nhượng là bà Hà Thị H, ông Đinh Công D, có hộ khẩu tại tiểu khu 32 thị trấn Nông Trường Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thu H, có hộ khẩu thị trấn MCh, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La, gọi tắt là "Hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/4/2017". Thông tin về thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận là thửa đất số 87 và thửa đất số 87a, diện tích 776 m^2, trong đó đất ở là 150 m^2 (thửa đất số 87) đất ở là 626 m^2 (thửa đất số 87a). Đây là giao dịch giữa bà Hà Thị H, ông Đinh Công D và bà Trần Thu H. Hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Đồng thời, các thửa đất này đang được thế chấp tại Quỹ Tín dụng nhân dân thị trấn Nông Trường Mộc Châu, theo Hợp đồng số 615/HĐ ngày 21/4/2011, xóa nội dung thế chấp vào 10/4/2017. Nghĩa là theo pháp luật, bà Hà Thị H, ông Đinh Công D và bà Trần Thu H không thể giao dịch các thửa đất này. Tuy nhiên, bản chất của giao dịch này, ông bà không biết và không chứng kiến và không liên quan đến ông bà.

Như vậy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/01/2019, bị vô hiệu do giả tạo:

Thứ nhất, đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/01/2019 không tồn tại. Tại thời điểm này 03/1/2019, thửa đất 87a tại tiểu khu 32 thị trấn Nông Trường Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La, không có diện tích đất 452,7 m^2 như trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/01/2019 nêu. Thực tế là có một (01) thửa đất có diện tích đất 452,7 m^2 (thửa đất số 87b) tại tiểu khu 32 thị trấn Nông Trường Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La và thửa đất này thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông bà (Phạm Văn T, Lê Thùy D) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN112304, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày

31/10/2018. Hiện nay, quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 87, 87a vẫn mang tên bà Hà Thị H, ông Đinh Công D.

Thứ hai, bà Trần Thu H cho rằng: Mình mới là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một thửa đất khác) cho ông bà vào ngày 08/10/2018. Chính bà Trần Thu H đã thừa nhận đây là "hợp đồng giả tạo". Cụ thể, đơn khởi kiện bà Trần Thu H nêu là "Tôi đã nhờ ông D, bà H trực tiếp ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T, bà D vào ngày 08/10/2018… để đảm bảo trách nhiệm trong việc chuyển nhượng đất giữa tôi và ông T, bà D…".

Thứ ba, sự việc mà mà Trần Thu H trình bày hết sức mâu thuẫn: "Tôi đã nhờ ông D, bà H trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông T, bà D…". Trong khi hồ sơ vụ án không có căn cứ nào thể hiện ba bên: bà Trần Thu H và ông Đinh Công D, bà Hà Thị H, ông bà (Phạm Văn T, Lê Thùy D) có thỏa thuận này. Tiếp theo, giả sử có sự việc ông bà nợ tiền thì tại sao không có Giấy vay nợ lập vào ngày 08/10/2018 mà chuyển thành "Hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/01/2019". Chứng cứ này chỉ để chứng minh: Bà Trần Thu H đã lừa ông bà ký vào giấy này (hành vi lừa đảo, chiếm đoạt tài sản của người khác) rồi dùng giấy tờ giả tạo để khởi kiện, thông qua Tòa án như là công cụ để hợp pháp hóa tiền lừa đảo.

Về hành vi có dấu hiệu lừa đảo của bà Trần Thu H: Bà Trần Thu H không chỉ dùng hợp đồng giả tạo này để khởi kiện đòi ông bà trả tiền (hoặc trả đất) tại Tòa án, bà Trần Thu H và một số đối tượng liên quan đến bà Trần Thu H còn sử dụng cách thức đòi nợ kiểu "xã hội đen" để gây áp lực như: (i) Đăng bài viết, phát trực tiếp (Livestream) trên mạng xã hội (Facebook), các hội nhóm không đúng sự thật về ông bà (Phạm Văn T, Lê Thùy D; (ii) Kéo người đến tại thửa đất để phun sơn, viết lên tường với nội dung: "đất tranh chấp". Điều này đã xâm phạm danh dự, nhân phẩm, uy tín của ông bà. Ngoài ra ông bà cho rằng, lời khai của bà Trần Thu H, bà Hà Thị H không đáng tin cậy, có sự cấu kết, móc nối giữa bác bên để khởi kiện ông bà. Ông bà đề nghị Tòa án chuyển vụ việc sang cơ quan điều tra để làm rõ hành vi có dấu hiệu lừa đảo của bà Trần Thu H, không thể để bà Trần Thu H dùng các thủ đoạn gian dối lừa mọi người ký giấy tờ vay tiền, hợp đồng chuyển nhượng giả tạo (như trường hợp của ông bà) và dùng Tòa án như một công cụ để hợp pháp hóa các hành vi lừa đảo này.

Về giao dịch chuyển nhượng đất cho ông Đỗ Đình P và ông Hoàng Văn T như sau: Cuối tháng 3 năm 2021, ông bà chuyển nhượng lại thửa đất diện tích 452,7 m^2 mà trước đây nhận chuyển nhượng của bà H, ông D cho ông P. Các bên lập hợp đồng công chứng sáng ngày 02/4/2021 tại Phòng Công chứng số 2 thị trấn Mộc Châu, tỉnh Sơn La nhưng đến chiều ngày hôm đó ông P đề nghị ông bà hủy hợp đồng và chuyển nhượng sang cho ông Hoàng Văn T. Trước mặt ông P, ông T thì các bên cũng đã nhất trí, ông T nhận chuyển nhượng đất từ chính chủ (ông bà), do đó ông bà đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông bà và ông P, việc hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông bà và ông P thực hiện tại Phòng Công chứng số 2, ông bà cũng đã hoàn trả tiền cho ông P, hai bên

không còn thắc mắc gì. Tiếp đó, ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho ông T. Các bên cũng đã lập hợp đồng công chứng tại Phòng Công chứng số 2, giá chuyển nhượng thửa đất là 500.000.000 đồng, các bên cũng đã hoàn thành nghĩa vụ và không có thắc mắc gì.

- Đề nghị Tòa án bác các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thu H.

- Đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 08/10/2018 giữa ông Đinh Công D, bà Hà Thị H với ông Phạm Văn T, bà Lê Thùy D là hợp pháp;

- Đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/01/2019 giữa bà Trần Thu H với ông Phạm Văn T, bà Lê Thùy D là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Bị đơn có các yêu cầu phản tố (Đơn phản tố đã nộp cho Tòa án ngày 14/7/2021) như sau:

+ Buộc bà Trần Thu H công khai xin lỗi ông Phạm Văn T, bà Lê Thuỳ D về việc xâm phạm, gây ảnh hưởng đến danh dự, nhân phẩm, gây mất uy tín của ông bà.

+ Buộc bà Trần Thu H bồi thường thiệt hại tổn thất tinh thần cho ông Phạm Văn T, bà Lê Thuỳ D (02 người) do các hành vi kể trên với khoản tiền tương ứng với 10 tháng lương tối thiểu là: 1.490.000 x 10 x 2 = 29.800.000 đồng (Hai mươi chín triệu tám trăm nghìn đồng).

***** *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị H, ông Đinh Công Dg trình bày như sau:*

Ngày 03/4/2017 vợ chồng bà Hà Thị H, ông Đinh Công D có chuyển nhượng cho bà Trần Thu Hằng một thửa đất có diện tích 452,7 m^2 (chiều dài mặt đường là 12m, chiều sâu hết đất) tại thị trấn Nông Trường Mc với giá 1.680.000.0000đ. Diện tích đất ông D bà H chuyển nhượng nằm trong diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D907536 do UBND huyện Mộc Châu cấp ngày 29/9/2004. Bà H, ông D đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất 1.680.000.000đ của bà H. Do không có nhu cầu sử dụng đất nên bà H đã chuyển nhượng lại diện tích đất 452,7 m^2 cho ông T, bà D. Ngày 08/10/2018 bà H có nhờ vợ chồng bà H, ông D trực tiếp kí kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T, bà D diện tích đất 452,7 m^2. Bà H và ông D xác định chỉ được chuyển nhượng đất cho bà H, gia đình bà H đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất là 1.680.000.000đ, hiện nay gia đình bà H không có tranh chấp gì với bà H. Việc gia đình bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất với nhà ông T, bà D là do bà H nhờ. Bà H, ông D xác định diện tích đất 452,7 m^2 đã chuyển nhượng cho bà H chính là diện tích đất trong Hợp đồng chuyển nhượng đất đã kí với ông T, bà D. Bà H, ông D cũng không nhận được khoản tiền nào từ nhà ông T, bà D.

***** *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn T trình bày như sau:*

Đầu tháng 3 năm 2021, qua môi giới bất động sản ông T có được giới thiệu tới gặp ông Đỗ Đình P để mua đất. Ông P có trao đổi với ông về việc ông P là chủ thửa đất số 87b, tờ bản đồ số 28, diện tích: 349,7 m^2 đất ở đô thị, 103 m^2 đất trồng cây lâu năm có địa chỉ tại: Huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La và có nhu cầu chuyển nhượng. Ông có yêu cầu ông P cung cấp hồ sơ giấy tờ để xem tính chất pháp lý. Ông P có cung cấp cho ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 112304 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 21/10/2018 mang tên bà Lê Thuỳ D và ông Phạm Văn Tg đứng chủ sử dụng thửa đất nêu trên. Ông có hỏi ông P: "*Tại sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đứng tên ông*" thì ông P có trao đổi là: "*Ông P đã mua lại thửa đất trên từ ông bà T D. Mọi nội dung mua bán thửa đất trên ông T trao đổi với ông P và việc ký kết hồ sơ sẽ có vợ chồng D, T là người đứng tên trên sổ sẽ ký kết các hồ sơ mua bán sang tên cho ông T theo đúng quy định của pháp luật*". Ông T có yêu cầu là "*Việc mua bán sẽ phải công khai, ngay tình với người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và gặp mặt đầy đủ cả vợ chồng ông bà D T để thống nhất ký kết hồ sơ mua bán sang tên cho ông T*". Ông P đồng ý. Sau đó, ông P dẫn ông đến gặp vợ chồng ông bà DT để trao đổi về việc mua bán đất. Vợ chồng ông bà TD cũng thống nhất và đồng ý về việc chuyển nhượng này. Ông và ông bà TD có thỏa thuận mua bán với giá thực tế chuyển nhượng là 3.400.000.000đ, ông P cũng có mặt tham gia khi thỏa thuận. Ông T đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng đất cho ông bà TD bằng hình thức chuyển khoản (thông qua tài khoản ngân hàng của ông P). Ngoài số tiền 3.400.000.000đ thì ông T có chuyển khoản riêng cho ông P số tiền 35.261.000đ để nhờ ông P thực hiện các thủ tục sang tên giúp ông T, việc sang tên đã xong nên ông không yêu cầu gì đối với số tiền 35.261.000đ đã chuyển cho ông P.

Ngày 02/04/2021, ông T và ông bà TD tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng số 2 - tỉnh Sơn La số công chứng: 190, quyển số 02TH/2021/TP/CC-SCC/HĐGD. Quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng tại thửa đất số 87b, tờ bản đồ số 28, diện tích: 349,7 m^2 đất ở đô thị, 103m^2 đất trồng cây lâu năm, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 112304 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 21/10/2018 mang tên bà Lê Thùy D và ông Phạm Văn T tại, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La. Sau đó Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sơn La – Chi nhánh huyện Mộc Châu đã xác nhận việc chuyển nhượng: Thửa đất số 87b, tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại:, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La sang tên cho ông Hoàng Văn T ngày 05/04/2021.

Ông T xác định việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 87b, tờ bản đồ số 28, địa chỉ tại: Thị trấn Nông Trường Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La trên là ngay tình và làm các thủ tục đúng theo quy định của pháp luật. Ông Hoàng Văn T đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất được công chứng ngày 02/04/2021 giữa ông Phạm Văn T, bà Lê Thùy D với ông Hoàng Văn T và công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp diện tích đất 452,7m^2 cho ông T. Việc giải quyết vụ án đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Đình P trình bày như sau:*

Tháng 3/2021 qua quen biết ông P đã gặp và hỏi mua thửa đất số 87b, tờ bản đồ số 28, diện tích 452,7m^2 (đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó 349,7 m^2 đất ở đô thị và 103 m^2 đất trồng cây lâu năm) có địa chỉ tại, huyện Mộc Châu của ông T, bà D. Ông P và ông T, bà D mới chỉ thỏa thuận chứ chưa thực hiện các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Sau đó qua giới thiệu ông P có biết ông Hoàng Văn T có nhu cầu mua đất, ông P và ông T đã gặp và thỏa thuận là ông P chuyển nhượng lại thửa đất diện tích 452,7m^2 ông P định mua của ông T, bà D cho ông T để ông T và ông Tg, bà D trực tiếp kí kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật, ông P chỉ hưởng một phần công môi giới. Ngày 02/4/2021 ông P và ông T, bà D có đến phòng Công chứng số 2 để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng đến chiều ngày 02/4/2021 ông P và ông T, bà D đã hủy hợp đồng chuyển nhượng đất đã lập để ông T, bà D trực tiếp kí kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hoàng Văn T. Do quen biết nên ông T, bà D có nhờ ông P thực hiện các thủ tục liên quan và nhận tiền chuyển nhượng đất từ ông T. Ông P đã nhận từ ông T tổng số tiền là 3.400.000.000đ, số tiền này đã bao gồm tiền ông T mua đất của ông T, bà D, các khoản tiền môi giới, chênh lệch, thuế phí. Sau đó ông P đã bàn giao tiền mặt trả cho ông T, bà D đủ số tiền mua bán đất giữa ông T với ông T, bà D là 2.950.000.000 đồng, số tiền 550.000.000 đồng là phần tiền công ông P nhường lại suất đất các bên mua bán và tiền công ông P thực hiện các thủ tục sang tên, nộp thuế cho việc chuyển nhượng, ông T và bà D cũng đồng ý với việc này. Việc mua bán đất giữa ông T và ông T bà D đã hoàn tất các thủ tục theo quy định pháp luật, đã bàn giao đất.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2022/DSST ngày 10/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La đã Quyết định:*

Căn cứ vào Điều 122, Điều 123, Điều 124, khoản 2 Điều 129, Điều 131, Điều 133; Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106, Điều 167; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 166; Điều 200; Điều 227; Điều 228 BLTTDS năm 2015; Căn cứ Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thu H.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh

Văn D, bà Hà Thị H với bà Trần Thu H ngày 05/4/2017.

Tạm giao cho bà Trần Thu H quản lý sử dụng mảnh đất có tổng diện tích 449,3 m^2 (trong đó có 349,7m^2 đất ở; 99,6 m^2 đất trồng cây hàng năm khác) tại thửa đất số 87b, tờ bản đồ số 28, tại, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La và tài sản trên đất gồm 01 cây bơ và tường rào xây. Đất có vị trí tiếp giáp như sau: Phía Tây Nam giáp đường nội thị, từ M1 đến M11 là 15,25m; phía Đông giáp đất nhà bà Phan Thị Nụ, từ M1 đến M2 là 8,28m, từ M2 đến M3 là 8,89m, từ M3 đến M4 là 8,34m, từ M4 đến M5 là 8,76m, từ M5 đến M6 là 4,24m, từ M6 đến M7 là 4,76m; Phía Bắc giáp suối, từ M7 đến M8 là 12m; Phía Tây giáp đất nhà ông Đinh Công D, từ M8 đến M9 là 7,93m, từ M9 đến M10 là 15,26m, từ M10 đến M11 là 8,05m. *(Có sơ đồ khu đất kèm theo)*.

Ông Đinh Công D, bà Hà Thị H và bà Trần Thu H có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/01/2019 giữa bà Trần Thu H và ông Phạm Văn T, bà Lê Thuỳ D là vô hiệu.

Buộc bà Trần Thu H phải hoàn trả lại cho ông Phạm Văn T, bà Lê Thuỳ D số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 247.000.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại là 51.988.000 đồng và tiền thanh toán giá trị tường xây 4.995.537 đồng, tổng cộng là 303.983.537 đồng (Ba trăm linh ba triệu chín trăm tám mươi ba nghìn năm trăm ba mươi bảy đồng).

4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/2021 giữa ông Phạm Văn T, bà Lê Thuỳ D với ông Hoàng Văn T là vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn T, bà Lê Thuỳ D phải hoàn trả lại cho ông Hoàng Văn T số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 500.000.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại là 220.000.000 đồng, tổng cộng là 720.000.000 đồng (Bảy trăm hai mươi triệu đồng).

Buộc ông Đỗ Đình P phải hoàn trả lại cho ông Hoàng Văn T số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 2.900.000.000 đồng (Hai tỷ chín trăm triệu đồng).

Ngoài ra Bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 23/3/2022, bị đơn ông Phạm Văn T, bà Lê Thuỳ D, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn kháng cáo với nội dung đề nghị cấp phúc thẩm huỷ bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2022/DSST ngày 10/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La, giao hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 23/3/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn T và người đại diện theo ủy quyền có đơn kháng cáo với nội dung đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2022/DSST ngày 10/3/2021 của Tòa án nhân dân

huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T, bà Lê Thuỳ D và ông Hoàng Văn T; Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Hoàng Văn T đối với thửa đất số 87b, tờ bản đồ số 28, tại, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 112304 ngày do Uỷ ban nhân dân huyện Mộc Châu cấp ngày 31/10/2018, đã đăng ký biến động, chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn T ngày 05/4/2021.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến của bị đơn, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn thông qua đơn xét xử vắng mặt và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn tại phiên tòa: Giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo đề nghị căn cứ Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm giao hồ sơ lại cho Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La, thụ lý giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn T và người đại diện theo ủy quyền: Giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, bổ sung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm giao hồ sơ lại cho Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Ý kiến của nguyên đơn, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện, Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Quan điểm giải quyết của Kiểm sát viên: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và chấp hành đầy đủ, đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo cuả bị đơn dân sự, ông Phạm Văn T bà Lê Thùy D và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. người có quyền lợi liên quan ông Hoàng Văn T và người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Văn T.

Đề nghị căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà; Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật: Nguyên đơn bà Trần Thu H khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Công D, bà Hà Thị H với ông Phạm Văn T, bà Lê Thùy D; Giữa ông Phạm Văn T, bà Lê Thùy D với ông Hoàng Văn T là vô hiệu; Yêu cầu ông Phạm Văn T và bà Lê Thùy D có nghĩa vụ thanh toán nốt số tiền

nhận chuyển nhượng đất và tiền lãi theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thu H và ông Phạm Văn T, bà Lê Thùy D và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thu H đối với diện tích chuyển nhượng theo hợp đồng. Ông Phạm Văn T, bà Lê Thùy D không thanh toán nốt số tiền nhận chuyển nhượng đất. Bị đơn ông Phạm Văn T, bà Lê Thùy D không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cấp sơ thẩm Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu, thụ lý và giải quyết xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Trong qua trình giải quyết vụ án, ngày 01/7/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La nhận được đơn tố giác tội phạm của ông Hoàng Văn T. Nội dung đơn: Tố giác ông Đỗ Đình P, và ông Phạm Văn T và bà Lê Thùy D về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông Hoàng Văn T thông qua hình thức mua bán 01 mảnh đất một thửa đất có diện tích 452,7 m^2, với trị giá 3.400.000.0000đ (Ba tỷ bốn trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa dân sự phúc thẩm ngày 04 tháng 7 năm 2022, người bảo vệ quyền lợi của bị đơn ông Trọng, bà Dung - Công ty Luật TNHH Everest đề nghị Hội đồng xét xử tạm dừng phiên tòa, tạm đình chỉ vụ án để chờ Kết quả giải quyết tin báo tội phạm của Cơ quan điều tra đối với tin báo tội phạm của Công ty Luật TNHH Everest tố cáo bà Trần Thu H có hành vi có dấu hiệu lừa đảo chiếm đoạt tài sản của bị đơn ông T, bà D. Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa. Ngày 04/8/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La đã ban hành Quyết định số 08/2022/QĐ-PT tạm đình chỉ xét xử vụ án đợi kết quả giải quyết tin báo tố giác tội phạm của cơ quan giải quyết có thẩm quyền.

Tại Thông báo kết quả giải quyết nguồn tin tội phạm số 964/TB-PC02 ngày 14/11/2022 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Sơn La và Quyết định giải quyết khiếu nại số: 02/QĐ- VPCQCSĐT ngày 12/12/2022 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Sơn La. Thông báo kết quả giải quyết tố giác tội phạm: "Không có sự việc ông Đỗ Đình P cùng với Phạm Văn T, Lê Thùy D lừa đảo chiếm đoạt tài sản của Hoàng Văn T như nội dung tố cáo của ông Hoàng Văn T. Không có sự việc Trần Thu H, Đinh Công D, Hà Thị H lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông Phạm Văn T, Lê Thùy D". Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số: 28/QĐ-PC02 ngày 14/11/2022. Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn T, bà Lê Thuỳ D, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Hoài T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn T, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn T. Việc kháng cáo của các đương sự được thực hiện đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2.1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thu H, bị đơn ông Phạm Văn T và bà Lê Thuỳ D, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đinh Công D bà Hà Thị H, Đỗ Đình P đều vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Bích P, Nguyễn Thị Y có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn T bà Đinh Thị H, ông Nguyễn Văn T, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hoàng Văn T: Ông Phạm Quang H, ông Nguyễn Mạnh Th, ông Mạc Xuân D vắng mặt. Tại phiên tòa các đương sự có mặt đều nhất trí về sự vắng mặt của các đương sự đã được Tòa án triệu tập. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa ngày 09/5/2023, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn T đề nghị về việc xem xét lại kết quả thẩm định tại chỗ ngày 31/12/2021 và đề nghị xem xét lại kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 31/12/2021 của Tòa án cấp sơ thẩm. Tòa án đã tạm ngừng phiên tòa ra thông báo cho đương sự nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng, đương sự đã nhận được thông báo hợp lệ nhưng không nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng, Tòa án tiếp tục mở lại phiên tòa theo quy định. Hội đồng xét xử xét thấy việc xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc đất, kết quả định định giá của Hội đồng định giá tại cấp sơ thẩm đã được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 101, Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn ông T, bà D và người liên quan ông T đều có đơn kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không giải quyết đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn khi công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn bà Trần Thu H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đinh Công D, bà Hà Thị H. Bị đơn ông T, bà D xác định đây là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và đề nghị huỷ án sơ thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ theo nội dung khởi kiện của nguyên đơn, ngoài các nội dung yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, nguyên đơn bà Trần Thu H còn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền còn lại nhận chuyển nhượng đất và tiền lãi theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thu H và ông Phạm Văn T, bà Lê Thùy D. Trường hợp ông T, bà D không thanh toán tiền thì yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thu Hg đối với diện tích đất đang tranh chấp theo hợp đồng chuyển nhượng, bị đơn không nhất trí và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Như vậy, nguyên đơn có yêu cầu liên quan đến việc được xác lập quyền sở hữu hợp pháp đối với diện tích đất chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Căn cứ để xem xét tính hợp pháp của quyền sở hữu đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là dựa trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Trần Thu H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đinh Công D, bà Hà Thị H ngày 5/04/2017. Do đó việc cấp sơ thẩm xem xét công nhận tính hợp pháp, hiệu lực của các hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất là đúng quy định, toàn diện, đảm bảo tính căn cứ trong việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và bị đơn và người có quyền lợi liên quan đề nghị huỷ bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không có căn cứ để chấp nhận.

Cấp sơ thẩm xác định tư cách tham gia tố tụng của ông Lê Hoàng T là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Hoài T là không chính xác, bởi lẽ: Bà Nguyễn Thị Hoài T là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Phạm Văn T, bà Lê Thuỳ D, thay mặt bị đơn thực hiện các quyền và nghĩa vụ trong giai đoạn tố tụng. Việc bà T đề nghị xác lập ông Lê Hoàng T là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự trong trường hợp này chính là bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Phạm Văn T, bà Lê Thuỳ D. Do đó cần xác định ông Lê Hoàng T là người bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Phạm Văn T, bà Lê Thuỳ D chứ không phải cho bà Nguyễn Thị Hoài T như Bản án sơ thẩm đã nêu là sai sót cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[2.2] Về nội dung vụ án:

[2.2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như lời khai của các đương sự thì diện tích đất 452,7m^2 đang tranh chấp có nguồn gốc thuộc quyền sở hữu của ông Đinh Công D, bà Hà Thị H, là một phần diện tích đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Uỷ ban nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La cấp đất theo Quyết định số: 1123/QĐ-UB ngày 29/9/2004 mang tên bà Hà Thị H (Thửa 87, 87a, tờ bản đồ số 28 tại tiểu khu 32, thị trấn Nông trường Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La). Diện tích đất đã được thực hiện thủ tục tách bìa, chuyển nhượng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 112304 ngày do Uỷ ban nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La cấp ngày 31/10/2018 mang tên ông Phạm Văn T, bà Lê Thuỳ D, đã đăng ký biến động, chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn T ngày 05/4/2021 (thửa 87b, tờ bản đồ số 28 tại huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La).

[2.2.2] Về tính giá trị pháp lý của các hợp đồng chuyển nhượng:

Quá trình chuyển nhượng giữa các bên tồn tại các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 05/4/2017 giữa bên chuyển nhượng ông Đinh Công D, bà Hà Thị H và bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thu H phần diện tích đất có chiều dài giáp mặt đường chính là 12m, sâu vào hết đất với giá 1.680.000.000đ (một phần thửa 87, 87a).

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 08/10/2018 giữa bên chuyển nhượng ông Đinh Công D, bà Hà Thị H và bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Văn T, bà Lê Thuỳ D phần diện tích đất 452,7m^2 (thửa 87b –

đã được ông D, bà H đăng ký biến động, kiểm tra lại diện tích đất làm cơ sở tách thửa từ thửa 87, 87a ngày 26/9/2018) với giá 200.000.000đ.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 03/01/2019 giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thu H và bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Văn T, bà Lê Thuỳ D phần diện tích đất 452,7m^2 (thửa 87a) với giá 2.700.000.000đ, đã thanh toán 247.000.000đ, số tiền còn lại 2.453.000.000đ sẽ thanh toán trong 1,5 năm tính từ thời điểm giao kết hợp đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các lập ngày 02/4/2021 giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Văn T, bà Lê Thuỳ D và bên nhận chuyển nhượng ông Hoàng Văn T phần diện tích đất 452,7m^2 (thửa 87b) với giá 500.000.000đ.

* Nguyên đơn bà Trần Thu H khởi kiện và xác định phần diện tích đất 452,7 m^2 tranh chấp theo hợp đồng chuyển nhượng của nguyên đơn bà Trần Thu H với bị đơn ông Phạm Văn T, bà Lê Thuỳ D (thể hiện thửa 87a) chính là phần diện tích đất nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng của người liên quan ông Đinh Công D, bà Hà Thị H, cũng chính là diện tích đất 452,7m^2 mà ông Đinh Công D, bà Hà Thị H đã chuyển nhượng cho bị đơn ông Phạm Văn T, bà Lê Thuỳ D (thể hiện thửa 87b). Việc tồn tại các hợp đồng chồng chéo là do việc nguyên đơn chưa thực hiện việc sang tên đổi chủ, tách bìa khi chuyển nhượng đất và chưa được chỉnh lý biến động đất đai theo quy định của pháp luật. Bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn là giả tạo vì số hiệu thửa đất không đúng, thời điểm chuyển nhượng sau khi bị đơn đã nhận chuyển nhượng thửa đất của người liên quan và bị đơn được nguyên đơn nhờ ký hộ hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/01/2019 nhằm hoãn nghĩa vụ trả nợ. Hội đồng xét xử xét thấy: Đủ căn cứ xác định, năm 2017, bà Trần Thu H đã nhận chuyển nhượng một diện tích đất của ông Đinh Công D, bà Hà Thị H (được xác định là 452,7m^2), diện tích đất này nằm trong thửa 87a, sau được đăng ký tách thành thửa 87b. Sau khi nhận chuyển nhượng, trong thời gian chưa thực hiện việc tách thửa, sang tên đổi chủ, bà Trần Thu H đã thực hiện việc chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T, bà Lê Thuỳ D. Để đảm bảo về mặt pháp lý, bà H đã nhờ ông D, bà H lập một hợp đồng chuyển nhượng với ông T, bà D và thực hiện thủ tục sang tên đổi chủ. Để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của mình liên quan đến việc chuyển nhượng đất trên, sau khi các bên thực hiện thủ tục sang tên đổi chủ, bà H đã thực hiện cùng ông T, bà D ký một hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích 452,7m^2 mà ông T, bà D nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên trong hợp đồng chỉ thể hiện thửa đất 87a, trong khi trong quá trình chuyển nhượng, phía ông D, bà H đã thực hiện việc tách thửa diện tích 452,7m^2 của thửa 87a thành 87b. Thực chất thửa đất 87b và diện tích 452,7m^2 bà Hằng chuyển nhượng cho ông T, bà D là một. Sau đó ông T, bà D đã chuyển nhượng lại cho ông T thông qua bên thứ ba là ông P. Các căn cứ chứng minh cụ thể như sau:

Ý chí của ông Đinh Công D, bà Hà Thị H là người có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, có quyền tự định đoạt chuyển nhượng quyền sự

dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Quyền tự định đoạt chuyển nhượng cho bà Trần Thu H một thửa đất có diện tích 452,7 m^2 (chiều dài mặt đường là 12m, chiều sâu hết đất) tại tiểu khu 32, thị trấn Nông Trường Mộc Châu với giá 1.680.000.0000đ thể hiện ý chí tự định đoạt của bà H và ông D được pháp luật bảo vệ. Diện tích đất ông D bà H chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 907536 do UBND huyện Mộc Châu cấp ngày 29/9/2004. Bà H, ông D đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất 1.680.000.000đ của bà H. Ông bà chỉ xác định chỉ được chuyển nhượng đất quyền sử dụng đất cho bà H, gia đình bà H đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất là 1.680.000.000đ, hiện nay gia đình bà H, ông D không có tranh chấp gì với bà H. Việc gia đình bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất với nhà ông T, bà D là do bà H nhờ. Bà H ông D xác định diện tích đất 452,7 m^2 đã chuyển nhượng cho bà H chính là diện tích đất trong Hợp đồng chuyển nhượng đất đã kí với ông T, bà D. Bà H, ông D xác nhận cũng không nhận được khoản tiền nào từ nhà ông T, bà D, phù hợp với lời khai của ông T bà D. Ông D, bà H lập hợp đồng với ông T, bà D là do bà H nhờ vì lúc đó đất vẫn mang tên ông D, bà H. Ông D, bà H khẳng định không được nhận bất cứ khoản tiền nào từ ông T, bà D và ông T, bà D cũng không đưa ra được căn cứ chứng minh đã thanh toán tiền cho ông D, bà H theo hợp đồng đã ký ngày 08/10/2018.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H ông D thì chỉ có thửa 87a với diện tích 626m^2 chứ không có thửa 87b với diện tích 452,7m^2. Các hợp đồng, giấy biên nhận, lời khai nhận của nguyên đơn bà Trần Thu H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đinh Công D, bà Hà Thị H và những người làm chứng ông Nguyễn Mạnh G, ông Quách Công Đ, ông Đinh Quốc T khẳng định việc bà H nhận chuyển nhượng của ông D, bà H diện tích đất có chiều rộng giáp đường dài 12m sâu vào hết đất, hình thể, diện tích sau đó được xác định cụ thể phù hợp với diện tích, hình thể, kích thước trong quá trình ông D, bà H thực hiện việc tách thửa với thửa đất có chiều rộng 12m giáp đường chính sâu vào hết đất có tổng diện tích là 452,7m^2. Phù hợp với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm. Lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Kiên C về việc biết được bà H có nhận chuyển nhượng một mảnh đất của ông D, bà H. Sau đó ông T, bà D có nhờ ông hỏi mua đất của bà H và được bà H nhất trí bán. Sau này ông được ông T nhờ chặt cây trên diện tích đất đó.

Ông T, bà D thừa nhận được ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bên chuyển nhượng bà H và bên nhận chuyển nhượng ông T, bà D với số tiền còn nợ lại là 2.453.000.000đ. Ông T, bà D cho rằng được bà H nhờ ký nhằm hoãn nghĩa vụ trả nợ nhưng ông Trọng, bà D không đưa ra được căn cứ chứng minh cho lập luận trên. Mặt khác, ông T, bà D là những người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nhận thức được hậu quả của việc ký vào một hợp đồng với một khoản nhận nợ với số tiền 2.453.000.000đ, đặc biệt đây là một số tiền rất lớn nhưng vẫn thực hiện việc ký, thừa nhận. Như vậy: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/01/2019, vô hiệu do giả tạo: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/01/2019 không tồn tại.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 08/10/2018 giữa bên chuyển nhượng ông Đinh Công D, bà Hà Thị H và bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Văn T, bà Lê Thuỳ D phần diện tích đất 452,7m^2 (thửa 87b - đã được ông D, bà H đăng ký biến động, kiểm tra lại diện tích đất làm cơ sở tách thửa từ thửa 87, 87a ngày 26/9/2018) với giá 200.000.000đ. Là không phù hợp với giá trị quyền sử dụng đất trên thực tế, hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng chứng thực được đăng ký tại cơ quan quản lý nhà nước về đất đai. Tuy nhiên nội dung hợp đồng là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T bà D và bà H trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 02/4/2021 giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Văn T, bà Lê Thuỳ D và bên nhận chuyển nhượng ông Hoàng Văn T phần diện tích đất 452,7m^2 (thửa 87b) với giá 500.000.000đ. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Công D và bà Hà Thị H chuyển nhượng lại cho bà Trần Thu H chưa có hiệu lực pháp luật, bà Trần Thu H chưa có quyền xác lập chủ sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai. Mặt khác giá chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng ngày 08/10/2018 và ngày 02/4/2021 không phù hợp với giá thực tế trên thị trường, không phù hợp với kết quả định giá giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Hội đồng định giá cấp sơ thẩm ngày 31/12/2021, xác định giá trị dất tranh chấp là 3.840.000.000 đồng, ông T xác định giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế vào ngày 02/4/2021 là 3.400.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập 08/10/2018 không thể hiện ý chí tự nguyện của ông Đinh Công D và bà Hà Thị H vi phạm nội dung ký kết hợp đồng ngày 08/10/218 và xác định giá ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là giả tạo. Theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 398 Bộ luật Dân sự năm 2015, giá chuyển nhượng là một trong những điều khoản chủ yếu của hợp đồng. Do đó, trong các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên xác lập, các bên đã giả tạo về giá trong văn bản hợp đồng và không thống nhất về giá trong thực tế, nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 124 và Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015. Giao dịch dân sự giữa các bên ghi trong hợp đồng hoàn toàn tự nguyện xác lập giao dịch nhưng lại cố ý bày tỏ ý chí không đúng với ý chí đích thực của các bên. Không có sự thống nhất giữa ý chí và bày tỏ ý chí là trái quy định của pháp luật. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều cấm của pháp luật (về nội dung ký kết hợp đồng không thể hiện ý chí tự nguyện của các bên và có hành vi gian dối đối với nghĩa vụ thực hiện với Nhà nước). Việc các bên xác lập một giao dịch để nhằm che dấu một giao dịch khác hoặc thực hiện giao dịch nhằm trốn tránh nghĩa vụ với bên thứ ba đối với nghĩa vụ với Nhà nước thì giao dịch đó vô hiệu. Khi đó với giao dịch nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch bị giả tạo sẽ vô hiệu còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực nếu như giao dịch bị che giấu đó vẫn tuân thủ đúng các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Trường hợp giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba đối với Nhà nước thì giao dịch giả tạo đương nhiên bị vô hiệu.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Công D, bà Hà Thị H với bà Trần Thu H mặc dù vi phạm quy định về về hình thức là chưa được công chứng, chứng thực. Tuy nhiên bên ông D, bà H đã thực hiện nghĩa vụ giao đất, bên bà H đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền. Do đó, cần công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà H với bà H ngày 05/4/2017. Vì vậy, cần xác định trên thực tế đã có việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà H với bà H. Căn cứ quy định khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật.

Từ những phân tích nhận định trên việc cấp sơ thẩm nhận định, đánh giá công nhận tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Trần Thu H và ông Đinh Công D, bà Hà Thị H đồng thời xác định hợp đồng giữa ông D, bà H và ông T, bà D là vô hiệu dẫn tới kéo theo các hợp đồng sau đó là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn T đề nghị: Về việc không đưa Phòng công chứng số 2 tỉnh Sơn La và Phòng Công chứng Đặng Vĩnh M là đơn vị đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2018 giữa bên chuyển nhượng ông Đinh Công D, bà Hà Thị H và bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Văn T, bà Lê Thuỳ D và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/2021 giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Văn T, bà Lê Thuỳ D và bên nhận chuyển nhượng ông Hoàng Văn T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử xét thấy theo biên bản xác minh tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Sơn La Phòng Công chứng Đặng Vĩnh M xác định Phòng công chứng số 2 Phòng Công chứng Đặng Vĩnh M công chứng hợp đồng dựa trên phiếu yêu cầu công chứng của bà T và các giấy tờ liên quan gồm chứng minh thư, sổ hộ khẩu, GCNQSDĐ, biên bản kiểm tra tách thửa hợp thửa, đơn xin tách thửa đất. Bên chuyển nhượng đất và bên nhận chuyển nhượng đất tự nguyện giao kết hợp đồng chuyển nhượng, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Giá chuyển nhượng các bên tự nguyện thỏa thuận và ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng và 500.000.000 đồng. Việc Phòng công chứng số 2 Phòng Công chứng Đặng Vĩnh M công chứng hợp đồng là đúng theo quy định của pháp luật, nội dung tranh chấp giữa bà H, ông T và bà D, không liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của Phòng công chứng nên cấp sơ thẩm không có cơ sở căn cứ để đưa Phòng công chứng số 2 và Phòng công chứng Đặng Vĩnh M vào tham gia tố tụng là có căn cứ đúng quy định.

Người kháng cáo đề nghị đưa Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Mộc Châu, Chi cục thuế huyện Mộc Châu, Sở tài chính là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử xét thấy; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 08/10/2018 giữa ông Đinh Công D, bà Hà Thị H với ông Phạm Văn T, bà Lê Thùy D; Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 03/01/2019 giữa bà Trần Thu H và ông Phạm Văn T, bà Lê Thuỳ D; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 02/4/2021 giữa ông Phạm Văn T, bà Lê Thuỳ D với ông Hoàng Văn T đều bị vô hiệu, cấp sơ thẩm đã tuyên ông Đinh Công D, bà Hà Thị H và bà Trần Thu H có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Căn cứ khoản 2 Điều 106 Luật đất đai, khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều về thi hành luật đất đai. Cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mộc Châu, Chi cục thuế huyện Mộc Châu, Sở tài chính tỉnh Sơn La vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án vào tham gia tố tụng là có căn cứ đúng quy định của pháp luật.

[2.2.4] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu và việc xác định lỗi:

Trên cơ sở các hợp đồng vô hiệu đã được xác định, cấp sơ thẩm đã tiến hành đánh giá, xác định lỗi của các bên để từ đó giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và xác định mức độ bồi thường theo lỗi đúng quy định của Điều 131 Bộ luật dân sự 2015.

[2.3] Tuy nhiên, tại phần "Nhận định" của bản án dân sự sơ thẩm đã đánh giá, nhận định xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2018 giữa ông Đinh Công D, bà Hà Thị H với ông Phạm Văn T, bà Lê Thùy D là vô hiệu nhưng lại không tuyên trong phần "QUYẾT ĐỊNH" của Bản án dân sự sơ thẩm là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự cũng như hiệu lực thi hành án. Đây là thiếu sót cần nghiêm túc rút kinh nghiệm, đồng thời cần bổ sung nội dung trên trong tại bản án phúc thẩm. Vận dụng khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Từ những nhận định, phân tích nêu trên, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn T, bà Lê Thuỳ D, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Hoài T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn T, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn T: Ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn T. Nhưng cần sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

[4] Về án phí: Bị đơn ông Phạm Văn T, bà Lê Thuỳ D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do Bản án bị sửa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309, Điều 227, Điều 228, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn T, bà Lê Thuỳ D, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Hoài T và người có

quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn T, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn T: Ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn T; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2022/DSST ngày 10/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La như sau:

Căn cứ vào Điều 122, Điều 123, Điều 124, khoản 2 Điều 129, Điều 131, Điều 133; Điều 502; Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106, Điều 167; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 166; Điều 200; Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 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.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thu H.

1.2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Văn D, bà Hà Thị H với bà Trần Thu H được xác lập ngày 05/4/2017.

Tạm giao cho bà Trần Thu H quản lý sử dụng mảnh đất có tổng diện tích 449,3 m^2 (trong đó có 349,7m^2 đất ở; 99,6 m^2 đất trồng cây hàng năm khác) tại thửa đất số 87b, tờ bản đồ số 28, tại Tiểu khu 32, thị trấn Nông Trường Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La và tài sản trên đất gồm 01 cây bơ và tường rào xây. Đất có vị trí tiếp giáp như sau: Phía Tây Nam giáp đường nội thị, từ M1 đến M11 là 15,25m; phía Đông giáp đất nhà bà Phan Thị N từ M1 đến M2 là 8,28m, từ M2 đến M3 là 8,89m, từ M3 đến M4 là 8,34m, từ M4 đến M5 là 8,76m, từ M5 đến M6 là 4,24m, từ M6 đến M7 là 4,76m; Phía Bắc giáp suối, từ M7 đến M8 là 12m; Phía Tây giáp đất nhà ông Đinh Công D, từ M8 đến M9 là 7,93m, từ M9 đến M10 là 15,26m, từ M10 đến M11 là 8,05m. *(Có sơ đồ khu đất kèm theo)*.

Ông Đinh Công D, bà Hà Thị H và bà Trần Thu H có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 08/10/2018 giữa ông Đinh Công D, bà Hà Thị H với ông Phạm Văn T, bà Lê Thùy D là vô hiệu.

1.4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 03/01/2019 giữa bà Trần Thu H và ông Phạm Văn T, bà Lê Thuỳ D là vô hiệu.

Buộc bà Trần Thu H phải hoàn trả lại cho ông Phạm Văn T, bà Lê Thuỳ D số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 247.000.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại là 51.988.000 đồng và tiền thanh toán giá trị tường xây 4.995.537 đồng, tổng cộng là 303.983.537 đồng (Ba trăm linh ba triệu chín trăm tám mươi ba nghìn năm trăm ba mươi bảy đồng).

1.5. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 02/4/2021 giữa ông Phạm Văn T, bà Lê Thuỳ D với ông Hoàng Văn T là vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn T, bà Lê Thuỳ D phải hoàn trả lại cho ông Hoàng Văn T số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 500.000.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại là 220.000.000 đồng, tổng cộng là 720.000.000 đồng (Bảy trăm hai mươi triệu đồng).

Buộc ông Đỗ Đình P phải hoàn trả lại cho ông Hoàng Văn T số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 2.900.000.000 đồng (Hai tỷ chín trăm triệu đồng).

2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu bên bị thi hành án chậm nghĩa vụ trả tiền. Thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Trần Thu H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí định giá tài sản là 1.500.000đ (Một triệu năm trăm nghìn đồng) và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng). Bà Trần Thu H đã nộp đủ.

4. Về án phí: Bà Trần Thu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 15.199.000đ, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 40.530.000đ theo theo biên lai thu tiền số AA/2019/0002262 ngày 14/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộc Châu. Bà Trần Thu H được trả lại số tiền 25.331.000đ (Hai mươi lăm triệu ba trăm ba mươi mốt nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộc Châu.

Bị đơn ông Phạm Văn T, bà Lê Thuỳ D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Bị đơn ông Phạm Văn T, bà Lê Thuỳ D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với việc hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu là 300.000đ và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với nghĩa vụ phải hoàn trả, bồi thường là 32.800.000đ, tổng cộng là 33.100.000đ, được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0000634 ngày 23/3/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộc Châu. Bị đơn ông Phạm Văn T, bà Lê Thuỳ D còn phải nộp tiếp số tiền là 32.800.000đ (Ba mươi hai triệu tám trăm nghìn đồng).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lại thu số AA/2021/0000634 ngày 23/3/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (19/6/2023).

"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, 7a, 7b 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".

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sơn La;
- VKSND huyện Mộc Châu;
- Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu;
- Chi cục THADS huyện Mộc Châu;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV-THADS;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Tuấn Long

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sơn La;
- VKSND huyện Mộc Châu;
- Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu;
- Chi cục THADS huyện Mộc Châu;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV-THADS;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Tuấn Long