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

Bản án số: 16/2026/DS-PT
Ngày 23 - 01 - 2026
V/v *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và Kiện đòi tài sản*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

- Với 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 Tòng Thị Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Quàng Hồng Nết - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Sơn La tham gia phiên toà*:* Bà Phạm Minh Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 22/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2025 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và K đòi tài sản. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Sơn La bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 22/2025/QĐPT ngày 25 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên toà số 32/2026/QĐ-PT ngày 10/01/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1977 và bà Phạm Thị Hạnh L, sinh năm 1977. Địa chỉ: Tiểu khu K, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La (nay là Tổ dân phố K, phường T, tỉnh Sơn La).

Đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Hạnh L là ông Nguyễn Văn Đ (văn bản ủy quyền ngày 24/8/2023). Địa chỉ: Tiểu khu K, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La (nay là Tổ dân phố K, phường T, tỉnh Sơn La).ông Đ có mặt, bà L vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Lường Xuân C, sinh năm 1976 và bà Lường Thị T. Địa chỉ: Tiểu khu C, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La (nay là Tổ dân phố C, phường V, tỉnh Sơn La). Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của ông Lường Xuân C và bà Lường Thị T là bà Đặng Thị L1, sinh năm 1976. Địa chỉ: D I7 P, quận Đ, TP Hà Nội (nay là phường K, Thành phố Hà Nội). Có mặt.

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

1. Chị Đinh Thị N, sinh năm 1984. Địa chỉ: Tiểu khu C, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La (nay là Tổ dân phố C, phường V, tỉnh Sơn La). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị H, ông Trương Quốc V. Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện Y, tỉnh Hưng Yên (nay cư trú tại khu đô thị V, xã G, Thành phố Hà Nội). Ông V có mặt, bà H vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị H là ông Nguyễn Thanh S - Luật sư Văn phòng L5 thuộc Đoàn Luật sư thành phố H. Địa chỉ: A Tòa nhà M + M4 số I N, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội (nay là phường G, Thành phố Hà Nội). Có mặt.

3. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1979. Địa chỉ: Bản P, xã L, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị H1 là ông Lê Phùng H2, sinh năm 1976. Địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện Đ, thành phố Hà Nội (nay là xã P, TP .); Văn bản ủy quyền ngày 25/9/2023. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị H1 là ông Dương Trung K1 - Luật sư Công ty L6, Đoàn Luật sư thành phố H. Địa chỉ: N, lô đất 1-A11a2 thuộc khu đấu giá quyền sử dụng đất phía Bắc đường B, xã T, huyện Đ, Thành phố Hà Nội (nay là xã Đ, Thành phố Hà Nội). Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Mai Việt H3, sinh năm 1986. Địa chỉ: Tiểu khu T, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La. (nay là Tổ dân phố T, phường V, tỉnh Sơn La). Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Mai Việt H3 là ông Nguyễn Bá L2, sinh năm 1960. Địa chỉ: Tổ E, phường T, thành phố S, tỉnh Sơn La (nay là Tổ E, phường T, tỉnh Sơn La); Văn bản ủy quyền ngày 10/7/2023. Có mặt.

2. Bà Mai Thị Đ1, sinh năm 1981. Địa chỉ: Tiểu khu B, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La (nay là Tổ dân phố B, phường V, tỉnh Sơn La). Vắng mặt.

3. Bà Mai Thị Đ2, sinh năm 1984. Địa chỉ: Tiểu khu T, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La (nay là Tổ dân phố T, phường V, tỉnh Sơn La). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Trần Bích L3, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số nhà G, ngõ D, đường L, tổ B, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La (nay là phường T, tỉnh Sơn La); Văn bản ủy quyền ngày 04/8/2023. Có mặt.

4. Ông Lê Bá T1, sinh năm 1976. Địa chỉ: Bản P, xã L, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

5. Bà Lê Thị T2, sinh năm 1985. Địa chỉ: Tổ dân phố D, phường M, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

6. Chị Lê Ngọc A, sinh năm 1998. Địa chỉ: Bản P, xã L, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

7. Văn phòng C4: Địa chỉ: Tiểu khu D, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La. Đại diện theo pháp luật ông Đặng Xuân M - Trưởng Văn phòng C4 (nay là Tổ dân phố D, phường T, tỉnh Sơn La). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

8. Ông Đặng Xuân M - Công chứng viên Văn phòng C4. Địa chỉ: Tiểu khu B, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La (nay là Tổ dân phố số B, phường M, tỉnh Sơn La). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

9. Văn phòng C5. Địa chỉ: Số F, Tiểu khu B, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La. Đại diện theo pháp luật bà Đỗ Thị N1 - Trưởng Văn phòng C5 (nay là Tổ dân phố B, phường T, tỉnh Sơn La) Có đơn xin xét xử vắng mặt.

10. Bà Đỗ Thị N1. Địa chỉ: Tiểu khu K, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La (nay là Tổ dân phố K, phường T, tỉnh Sơn La). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

11. Ngân hàng N3 (A1) Chi nhánh huyện M, tỉnh Sơn La (nay là Ngân hàng N3 - Chi nhánh S1). Địa chỉ: Tổ dân phố số E, phường M, tỉnh Sơn La. Đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Đ3 - Chức vụ: Giám đốc. Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Quang T3 - Chức vụ: Phó Giám đốc A1 Chi nhánh S1 (Văn bản ủy quyền ngày 16/9/2025). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

12. Anh Nguyễn Văn C1. Địa chỉ: T, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La (nay là Tổ dân phố A, phường T, tỉnh Sơn La). Vắng mặt.

13. Sở Nông Nghiệp và Môi trường tỉnh S. Địa chỉ: Tầng C - D, Tòa nhà T, Trung tâm hành chính tỉnh, Khu Q, phường T, thành phố S, tỉnh Sơn La (nay là phường T, tỉnh Sơn La). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bà Lê Thị H1, ông Lê Bá T1, chị Lê Ngọc A, ông Mai Việt H3, bà Mai Thị Đ2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị Hạnh L trình bày*:

Năm 2017, ông Đ, bà L nhận chuyển nhượng một thửa đất diện tích 600m² từ ông Lường Xuân C, bà Lường Thị T bằng giấy viết tay. Ông Đ, bà L đã thanh toán 500.000.000 VNĐ (trong tổng giá 650.000.000 VNĐ). Phần đất đã mua nằm trong tổng diện tích đất mà ông Mai Việt H3 đã đứng ra làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2020 mang tên ông Lường Xuân C, bà Lường Thị T. Việc ông C, bà T ủy quyền cho ông Mai Việt H3, sau đó ông H3 chuyển nhượng cho ông V, bà H, rồi chuyển nhượng tiếp cho ông T1, bà H1 thì ông Đ, bà L hoàn toàn không biết. Ông Đ, bà L đã gửi đơn yêu cầu hòa giải nhưng không thành. Nay ông Đ, bà L yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) lập ngày 12/4/2017 giữa ông Đ, bà L với ông C, bà T; tuyên các hợp đồng ủy quyền và chuyển nhượng đất sau này (liên quan đến ông H3, ông V, bà H, ông T1, bà H1) là vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

** Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, quá trình giải quyết vụ án. Bị đơn ông Lường Xuân C, bà Lường Thị T và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày*:

Ông C, bà T mua tài sản phát mại (đất) từ Ngân hàng N3 Chi nhánh huyện M vào năm 2000. Ông C, bà T đã chuyển nhượng đất cho bà Đinh Thị N vào năm 2016; chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn Đ vào năm 2017 và chuyển nhượng đất cho bà Mai Thị Đ1 02 thửa đất (Trong đó có 01 thửa bà Đ1 mua cho ông H3). Đối với Hợp đồng ủy quyền cho ông Mai Việt H3 ngày 19/3/2021 là do ông H3 đến nhà và nói xin chữ ký để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho phần đất. Ông C, bà T đã ký và điểm chỉ mà không đọc nội dung vì chỉ nghĩ là làm thủ tục cho phần đất đã bán cho bà Đ1. Ông C, bà T hoàn toàn không biết việc ông H3 chuyển nhượng cả phần đất ông bà đã bán cho ông Đ. Nay ông Đ, bà H có đơn khởi kiện, ông C, bà T nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà H; đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng ủy quyền cho ông H3.

** Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, quá trình giải quyết vụ án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập chị Đinh Thị N trình bày:*

Năm 2016, bà Đinh Thị N nhận chuyển nhượng 200m² đất của ông C, bà T bằng giấy viết tay với giá 75.000.000 đồng, đã thanh toán đủ tiền, xây nhà và sử dụng ổn định. Việc ông bà C, T ủy quyền cho ông H3 chuyển nhượng bao gồm cả phần đất của bà là không đúng, vì không có sự đồng ý của bà. Nay bà yêu cầu Toà án: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 17/02/2016. Buộc ông C, bà T hoàn thiện thủ tục cấp GCNQSDĐ cho bà và tuyên bố hợp đồng ủy quyền cho H3 vô hiệu.

** Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, quá trình giải quyết vụ án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trương Quốc V, bà Nguyễn Thị H (V) trình bày:*

Tháng 01/2021, bà Lê Thị H1 rủ vợ chồng ông Trương Quốc V, bà Nguyễn Thị H mua chung lô đất Chiềng Đi (777,4m²) cùng với con gái bà H1 là Lê Ngọc A, với giá 4.300.000.000đ; ông V, bà H đã chuyển tổng cộng 1.500.000.000đ cho mẹ con bà H1 (1.000.000.000đ cho bà H1, 500.000.000 cho chị Ngọc A). Sau khi được cấp GCNQSDĐ đứng tên ông bà V, ông V, bà H thống nhất ủy quyền cho bà Lê Thị T2 (em gái bà H1) chuyển nhượng lại cho ông T1, bà H1 để bà H1 thế chấp vay Ngân hàng thanh toán tiền cho bên bán là ông Mai Việt H3. Sau đó ông bà Việt H4 phát hiện bà H1 vay Ngân hàng A1 số tiền 3.344.000.000đ, vượt quá số tiền họ phải trả cho bên bán. Nay ông bà yêu cầu: Nếu Tòa án tuyên các hợp đồng vô hiệu, yêu cầu bà H1 trả lại cho ông bà 1.000.000.000đ và chị Lê Ngọc A trả lại 500.000.000đ**.** Tại cấp sơ thẩm ông bà Việt H4 rút yêu cầu đòi 1.325.000.000đ và không yêu cầu giải quyết số tiền 200.000.000đ.

** Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, quá trình giải quyết vụ án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Lê Thị H1 và người đại diện theo uỷ quyền ông Lê Phùng H2 trình bày:*

Bà H1 mua đất cùng ông V, bà H4 và con gái là Lê Ngọc A, bà H1 đã thanh toán đầy đủ tổng cộng 2.500.000.000đ cho ông Mai Việt H3 và bà Mai

Thị Đ2 theo hợp đồng đặt cọc đã ký. Số tiền thanh toán gồm: 1.000.000.000đ chuyển khoản cho bà Mai Thị Đ2 và 1.500.000.000đ cho ông Mai Việt H3 (gồm 1.350.000.000đ tiền mặt và 150.000.000đ chuyển khoản).

Về Hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T1, bà H1 do ông bà Việt H4 không có tiền trả đủ, họ đã ủy quyền chuyển nhượng lại thửa đất cho ông bà Thành H5 để bà H5 đi vay Ngân hàng thanh toán số tiền còn thiếu (1.875.000.000 đ). Bà H5 xác định việc ông Đ khởi kiện không liên quan đến bà vì bà mua bán đất với nhà ông bà V,H4. Nay bà yêu cầu Toà án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ, công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa H4, V với T1, H5 là hợp pháp.

** Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, quá trình giải quyết vụ án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Việt H3 và đại diện theo uỷ quyền ông Nguyễn Bá L2 trình bày:*

Ông Mai Việt H3 thừa nhận thửa đất thứ hai mà bà Đ1 mua từ ông bà C, T là đất bà Đ1 cho ông H3. Do cần tiền, chị em ông H3 thống nhất chuyển nhượng 02 thửa đất này. Ông H3 thừa nhận đã có ý định bán toàn bộ thửa đất của ông C, bà T nên yêu cầu Văn phòng Công chứng thể hiện nội dung ủy quyền như vậy. Ông đã giấu ông C về việc đã được cấp GCNQSDĐ và chỉ cho ông bà C, T ký nhanh vào hợp đồng uỷ quyền để họ không kịp đọc nội dung.

Đối với hợp đồng đặt cọc giữa ông Mai Văn H6 và bà Mai Thị Đ2 với bà Lê Ngọc A thì ông H6 và bà Đ2 không được ký kết.

** Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, quá trình giải quyết vụ án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Đ1 và đại diện theo uỷ quyền bà Trần Bích L3 trình bày:*

Năm 2017, bà Đ1 nhận chuyển nhượng 02 thửa đất của ông bà C, T. Thửa thứ hai mua cho ông Mai Việt H3. Bà Đ1 nhất trí để ông H3 gộp phần đất của bà vào để bán chung với thửa đất của ông H3 và ông H3 đã thanh toán đủ tiền cho bà. Nay bà đề nghị nếu việc chuyển nhượng cho ông Đ hợp pháp, phải hủy các văn bản ủy quyền và GCNQSDĐ đã cấp sau này.

** Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, quá trình giải quyết vụ án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Đ2 trình bày:*

Bà Đ2 không quen biết bà H5, cháu Ngọc A và ông bà Việt H4. Chữ ký "Mai Thị Đ2" trên hợp đồng đặt cọc không phải của bà. Năm 2021, ông H3 hay nhờ tài khoản của bà để nhận tiền của người chuyển đến, sau đó bà đã chuyển trả lại toàn bộ số tiền đó cho H3, không nhớ cụ thể bao nhiêu tiền. Bà Đ2 đề nghị không triệu tập bà vì bà không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ trong vụ án.

** Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, quá trình giải quyết vụ án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Bá T1 trình bày:*

Năm 2021, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng đất (777,4m²) từ ông bà V, H4 (thông qua bà T2) với giá 100.000.000đ. Việc mua bán đã xong và đất đã đứng tên vợ chồng ông bà. Nay các bên có tranh chấp đề nghị Tòa án xem xét

giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, quá trình giải quyết vụ án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T2 trình bày:*

Bà là em gái bà Lê Thị H1. Bà được nhà ông bà V, H4 ủy quyền chuyển nhượng đất cho ông bà Thành H5. Bà chỉ là người đứng tên trên hợp đồng; việc giao dịch trả tiền do bà H5 và bà H4 trao đổi. Nay các bên có tranh chấp đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, quá trình giải quyết vụ án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Ngọc A trình bày:*

Chị là con gái bà Lê Thị H1, năm 2021 chị góp 500.000.000đ cùng nhà ông bà V, H4 (1.000.000.000 đ) để đặt cọc mua đất của ông H3 và bà Đ2. Do ông bà V, H4 còn thiếu tiền, họ nhờ mẹ chị (bà H1) đứng ra bảo lãnh và vay Ngân hàng để thanh toán số tiền còn thiếu (1.875.000.000đ). Số tiền 500.000.000đ chị đã góp là tiền vay của bà H1. Do đó, để bà Lê Thị H1 toàn quyền quyết định xử lý.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng A1 - Chi nhánh S1 (ông Phạm Quang T3 đại diện) trình bày:*

Bà Lê Thị H1 đã thế chấp GCNQSDĐ (thửa 277b, 777,4m²) đứng tên ông bà T1, H1 để đảm bảo cho khoản vay 3.344.000.000đ. Nếu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông bà Hạnh V1 và ông bà Hồng T4 vô hiệu, đề nghị Tòa án buộc bà H1 phải thanh toán số tiền 3.344.000.000đ cho Ngân hàng để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng.

** Tại bản tự khai và tài liệu có trong hồ sơ vụ án. Văn phòng C5 do bà Đỗ Thị N1 làm đại diện trình bày:*

Bà N1 đã công chứng hai hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ liên quan trong vụ án gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 181.2021/CNQSDĐ quyển 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Lường Xuân C (Lường Văn C2), bà Lường Thị T với ông Trương Quốc V, bà Nguyễn Thị H và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 449.2021 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa: Bên chuyển nhượng ông Trương Quốc V, bà Nguyễn Thị H với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Bá T1, bà Lê Thị H1.

Tại thời điểm công chứng, các hợp đồng này đều đáp ứng đầy đủ điều kiện về pháp luật (có GCNQSDĐ, không tranh chấp, còn thời hạn sử dụng). Bà đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực pháp luật của hai Hợp đồng chuyển nhượng đất trên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Văn phòng C4 do ông Đặng Xuân M làm đại diện trình bày:*

Văn phòng đã công chứng Hợp đồng ủy quyền sử dụng đất giữa ông bà Cường Thuận với ông Mai Việt H3 ngày 19/3/2021. Văn phòng đã kiểm tra hồ sơ và thực hiện thủ tục công chứng theo đúng quy định pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Sở Nông Nghiệp và Môi trường*

tỉnh S tại văn bản cung cấp ý kiến trình bày:

Việc cấp GCNQSDĐ cho ông Lường Xuân C, bà Lường Thị T năm 2020 đã được thực hiện theo đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục quy định của pháp luật (Nghị định 43/2014/NĐ-CP).

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Sơn La xét xử và Quyết định:**

Căn cứ Điều 100; khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013.

Căn cứ điểm b2, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC; Án lệ số 55/2022/AL.

Căn cứ khoản 2, 3, 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 156; khoản 1 Điều 157; 158; khoản 1 Điều 164; Điều 165; 166; khoản 1, 2 Điều 228; khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 92; Điều 123, 124; khoản 2 Điều 129; Điều 131; khoản 2 Điều 217; Điều 398; khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự.

Căn cứ khoản 3 Điều 18; khoản 2, 6 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị Hạnh L.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/4/20217 giữa ông Lường Xuân C, bà Lường Thị T với ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị Hạnh L.

Tạm giao cho ông Đ, bà L được quyền sử dụng diện tích 612,9m^2 đất, thuộc thửa số 277b, tờ bản đồ số 85, tại Tiểu khu C, thị trấn ông Trường Mộc C3, huyện M, tỉnh Sơn La (nay là Tổ dân phố C, phường V, tỉnh Sơn La). Có vị trí tiếp giáp: Phía Đông giáp đường theo bản đồ địa chính, có các cạnh cụ thể: B1C1 dài 2,2m, C1C2 dài 16,9m, C2C3 dài 10m, C3C4 dài 0,9m. Phía Nam giáp đất ông H3, bà Đ1, có cạnh cụ thể: C4C5 dài 17,34m. Phía Tây giáp đất nhà Lan Â, có cạnh cụ thể: C5C6 dài 4m, C6C7 dài 22,7m, C7B6 dài 3,3m. Phía Bắc giáp đất nhà L, có các cạnh cụ thể: B6B5 dài 3,8m, B5B4 dài 19,9m. *(Có sơ đồ kèm theo).* Tài sản trên đất: Không.

Ông Đ, bà L có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 277b, tờ bản đồ số 85, tại Tiểu khu C, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La (nay là Tổ dân phố C, phường V, tỉnh Sơn La).

2. Ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị Hạnh L có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số tiền 160.000.000đ (Một trăm sáu mươi triệu đồng) cho ông Lường Xuân C, bà Lường Thị T.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Đinh Thị N.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/02/2016 giữa ông Lường Xuân C, bà Lường Thị T với bà Đinh Thị N.

Tạm giao cho bà N được quyền sử dụng diện tích 189,9m^2 đất thuộc thửa số 277, tờ bản đồ số 85, tại Tiểu khu C, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La (nay là Tổ dân phố C, phường V, tỉnh Sơn La). Có vị trí tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp đường theo bản đồ địa chính: A1A2 dài 2,6m, A2A3 dài 5,37m. Phía Nam giáp đất ông Lường Xuân C từ A3 đến A4 dài 5,44m, từ A4A5 dài 18,13m; giáp đất Long Tuyết A5A6 dài 4,0m, A6A7 dài 4,3m. Phía Tây giáp đất nhà Lan Â, có cạnh cụ thể: A7A8 dài 7,13m. Phía Bắc giáp đường bê tông 3m, có các cạnh cụ thể: A8A9 dài 4,0m, A9A10 dài 14,74m, A10A1 dài 16,51m. *(Có sơ đồ kèm theo).* Tài sản trên đất gồm: 01 nhà xây cấp bốn, 01 mái lợp tôn; 01 tường rào; 01 sân bê tông, 02 trụ cổng xây gạch Block không chát; 01 tường rào xây gạch Block; 01 cổng lưới thép B40 khung sắt; 01 móng kè và 01 cây bơ.

Bà Đinh Thị N có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 277, tờ bản đồ số 85, tại Tiểu khu C, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La. (nay là Tổ dân phố C, phường V, tỉnh Sơn La).

4. Tuyên hợp đồng ủy quyền giữa ông Lường Xuân C, bà Lường Thị T với ông Mai Việt H3 lập ngày 19/3/2021 tại Văn phòng C4 vô hiệu.

5. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lường Xuân C, bà Lường Thị T do ông Mai Việt H3 là người đại diện theo ủy quyền xác lập với ông Trương Quốc V, bà Nguyễn Thị H lập ngày 26/4/2021 tại Văn phòng C5 vô hiệu.

6. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Quốc V, bà Nguyễn Thị H do bà Lê Thị T2 là người đại diện theo ủy quyền xác lập với ông Lê Bá T1, bà Lê Thị Hồng L4 ngày 23/9/2021 tại Văn phòng C5 vô hiệu.

7. Ghi nhận việc ông Lường Xuân C, bà Lường Thị T vẫn nhất trí tiếp tục chuyển nhượng diện tích 112,4m^2 đất, thuộc thửa số 227b, tờ bản đồ 85. Địa chỉ thửa đất: Tiểu khu C, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La (nay là Tổ dân phố C, phường V, tỉnh Sơn La) cho bà Mai Thị Đ1.

Tạm giao cho bà Mai Thị Đ1 được quyền sử dụng thửa đất có diện tích 112,4m^2 đất, thuộc thửa số 227b, tờ bản đồ 85. Địa chỉ thửa đất: Tiểu khu C, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La (nay là Tổ dân phố C, phường V, tỉnh Sơn La). Có vị trí tiếp giáp cụ thể như sau: Phía Đông giáp đường theo bản đồ địa chính, có các cạnh cụ thể: C4D1 dài 7,0m. Phía Nam giáp đất đường hiện trạng, có các cạnh cụ thể: D1D2 dài 15,83m. Phía Tây giáp đất nhà Lan Â, có cạnh cụ thể: D2C5 dài 7,0m. Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Đ, có các cạnh: C5C4 dài 17,34m. *(Có sơ đồ kèm theo).* Tài sản trên đất gồm có: Móng nhà, kích thước 15,44m x 7,26m (Móng nhà 04 gian, giằng đổ bê tông cốt thép, kích thước 0,27m x 0,28m).

8. Buộc ông Mai Việt H3 phải trả cho bà Lê Thị H1 số tiền là 1.500.000.000đ (Một tỷ, năm trăm triệu đồng) và số tiền 421.200.000đ (Bốn trăm hai mươi mốt triệu, hai trăm nghìn đồng) do hợp đồng vô hiệu.

9. Buộc bà Mai Thị Đ2 phải trả cho bà Lê Thị H1 số tiền là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

10. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trương Quốc V, bà Nguyễn Thị H đối với bà Lê Thị H1, chị Lê Ngọc A về việc K đòi tài sản số tiền 1.500.000.000đ (Một tỷ, năm trăm triệu đồng). Buộc bà Lê Thị H1 phải trả lại cho ông Trương Quốc V, bà Nguyễn Thị H số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng). Buộc chị Lê Ngọc A phải trả lại cho ông Trương Quốc V, bà Nguyễn Thị H số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

10. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu độc lập đã rút của ông Trương Quốc V, bà Nguyễn Thị H đối với bà Lê Thị H1 về việc K đòi tài sản số tiền 1.325.000.000đ (Một tỷ, ba trăm hai mươi lăm triệu đồng).

11. Đình chỉ giải quyết toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Lê Thị H1 về việc K đòi tài sản đối với ông Trương Quốc V, bà Nguyễn Thị H.

12. Buộc bà Lê Thị H1 phải thanh toán số tiền theo phạm vi bảo đảm của Hợp đồng thế chấp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 228719 mang tên ông Lê Bá T1, bà Lê Thị H1 với số tiền 3.344.000.000đ (Ba tỷ, ba trăm bốn mươi bốn triệu đồng) theo Hợp đồng tín dụng 7902LAV202500611 ngày 08/5/2025 giữa Ngân hàng N3 Chi nhánh huyện M, tỉnh Sơn La (nay là Ngân hàng N3 - Chi nhánh S1) với bà Lê Thị H1.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự.

*** Sau khi xét xử sơ thẩm:**

Ngày 01/10/2025 bà Lê Thị H1, ông Lê Bá T1 và chị Lê Ngọc A kháng cáo, không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Sơn La;

Ngày 08/10/2025 bà Mai Thị Đ2 và ông Mai Việt H3 kháng cáo không nhất trí một phần bản án sơ thẩm của Toà án khu vực 6 - Sơn La.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên các nội dung kháng cáo.

- *Ý kiến của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ*: Nhất trí với bản án sơ thẩm; không có kháng cáo.

- *Ý kiến của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Lường Xuân C, bà Lường Thị T*: Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm; không có kháng cáo.

- *Ý kiến của Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H1:* Giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

- Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Đ2: Giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

- Ý kiến của người đại diện theo uỷ quyền của ông Mai Việt H3: Giữ nguyên các nội dung kháng cáo.

- Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo gồm ông Mai Việt H3, bà Mai Thị Đ2: Giữ nguyên các nội dung kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La phát biểu:

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 khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H1, ông Lê Bá T1, chị Lê Ngọc A. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Mai Việt H3, bà Mai Thị Đ2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân Khu vực 6 - Sơn La theo hướng: Buộc ông Mai Việt H3 phải có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị H1 tổng số tiền 2.921.200.000đ do hợp đồng vô hiệu.

Về án phí sơ thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa đối với kháng cáo của bà Mai Thị Đ2 và ông Mai Việt H3. Vì vậy, cần sửa lại phần án phí có giá ngạch phải chịu của ông Mai Việt H3 và bà Mai Thị Đ2. Các phần án phí khác đã tuyên tại cấp sơ thẩm giữ nguyên.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Đ2 được chấp nhận; kháng cáo của ông Mai Việt H3 được chấp nhận một phần nên bà Mai Thị Đ2 và ông Mai Việt H3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Lê Thị H1 và chị Lê Ngọc A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng uỷ quyền và các hợp đồng phát sinh vô hiệu; đồng thời những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập liên quan đến tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và kiện đòi tài sản. Căn cứ Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án nhân dân Khu vực 6 - Sơn La thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền và quan hệ pháp luật.

Xét đơn kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nộp đúng thời hạn quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên toà, vắng mặt những người tham gia tố tụng nhưng có người đại diện theo uỷ quyền của những người này có mặt và đã được triệu tập hợp lệ theo

quy định; Kiểm sát viên và các đương sự có mặt tại phiên toà đều đề nghị xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H1, ông Lê Bá T1, chị Lê Ngọc A:

[2.1] Xét cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng ủy quyền ngày 19/3/2021 giữa ông Lường Xuân C, bà Lường Thị T với ông Mai Việt H3 và các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tiếp theo (trong đó có hợp đồng giữa ông bà V, H với ông bà T1, H1) vô hiệu là có căn cứ, bởi lẽ:

[2.1.1] Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lường Xuân C, bà Lường Thị T và ông Mai Việt H3 (lập ngày 19/3/2021).

Thứ nhất, vi phạm điều cấm của pháp luật (Điều 123 Bộ luật Dân sự): Tại thời điểm lập Hợp đồng ủy quyền ngày 19/3/2021, ông Lường Xuân C và bà Lường Thị T đã chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho các bên khác (chị Đinh Thị N, ông Nguyễn Văn Đ và bà Mai Thị Đ1) từ trước đó, ông Lường Xuân C, bà Lường Thị T không còn quyền sử dụng hợp pháp đối với các phần thửa đất đã chuyển nhượng. Việc Hợp đồng ủy quyền cho ông Mai Việt H3 chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất là hành vi vi phạm điều cấm của pháp luật, dẫn đến hợp đồng ủy quyền này vô hiệu.

Thứ hai, giả tạo và bị lừa dối (Điều 127 Bộ luật Dân sự): Lời khai của ông Lường Xuân C và ông Mai Việt H3 tại Cơ quan điều tra cho thấy ông Mai Việt H3 đã giấu ông Lường Xuân C về việc đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có ý định bán toàn bộ thửa đất (bao gồm cả diện tích đất đã bán cho ông Nguyễn Văn Đ). Ông Mai Việt H3 nói dối ông Lường Xuân C là xin chữ ký để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phần đất của bà Mai Thị Đ1, ông Mai Việt H3 và chỉ cho ông Lường Xuân C, bà Lường Thị T ký nhanh tại Văn phòng công chứng mà không kịp đọc nội dung. Việc ông Lường Xuân C, bà Lường Thị T ký hợp đồng ủy quyền được thực hiện trên cơ sở bị lừa dối theo Điều 127 Bộ luật Dân sự. Do đó Hợp đồng ủy quyền lập ngày 19/3/2021 vô hiệu.

[2.1.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lường Xuân C, bà Lường Thị T (do Mai Việt H3 đại diện) và ông Trương Quốc V, bà Nguyễn Thị H (lập ngày 26/4/2021).

Thứ nhất, Hợp đồng uỷ quyền lập 19/3/2021 bị vô hiệu dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lường Xuân C, bà Lường Thị T được ông Mai Việt H3 ký với vai trò là người đại diện theo ủy quyền của ông Lường Xuân C, bà Lường Thị T cũng vô hiệu ngay tại thời điểm giao dịch, do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Thứ hai, Hợp đồng giả tạo về giá trị nhằm trốn tránh nghĩa vụ thuế (Điều 398 Bộ luật Dân sự). Hợp đồng chuyển nhượng ghi giá thỏa thuận là 35.000.000 đồng, tuy nhiên giá trị thực tế của diện tích đất tại thời điểm Tòa án giải quyết vụ án là 2.921.200.000 đồng. Số tiền thực tế bà Lê Thị H1 đã thanh toán cho ông

Mai Việt H3 và bà Mai Thị Đ2 là 2.500.000.000 đồng. Việc ghi giá chuyển nhượng không đúng với thực tế nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ thuế với cơ quan Nhà nước. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng này vô hiệu là có căn cứ.

[2.1.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Quốc V, bà Nguyễn Thị H với ông Lê Bá T1, bà Lê Thị H1 (lập ngày 23/9/2021).

Hợp đồng chuyển nhượng này bị tuyên vô hiệu vì giả tạo (Điều 124 Bộ luật Dân sự). Hợp đồng được lập ra để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị H1, ông Lê Bá T1. Tuy nhiên, thực tế hợp đồng này xuất phát từ việc vay mượn tiền, không phải từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mục đích thật sự của giao dịch là để bà Lê Thị H1 sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng bà Lê Thị H1, ông Lê Bá T1 thế chấp cho Ngân hàng A1 để vay số tiền 3.344.000.000 đồng cho ông Trương Quốc V, bà Nguyễn Thị H. Tòa án tuyên hợp đồng này vô hiệu là có căn cứ.

[2.2] Xác định lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại:

Hội đồng xét xử nhận thấy, nguyên nhân chính dẫn đến toàn bộ các giao dịch chuyển nhượng đất sau này bị vô hiệu là do hành vi của ông Mai Việt H3 đã lợi dụng Hợp đồng ủy quyền lập ngày 19/3/2021 (vô hiệu) để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đưa tài sản của người khác (ông Nguyễn Văn Đ, bà Mai Thị Đ1 và chị Đinh Thị N) vào giao dịch, sau đó chuyển nhượng cho ông Trương Quốc V, bà Nguyễn Thị H.

Căn cứ khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Do đó, ông Mai Việt H3 phải là người chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho các bên liên quan, bao gồm bà Lê Thị H1 và chị Lê Ngọc A.

[2.3] Về số tiền hoàn trả và hậu quả đối với số tiền hoàn trả:

Căn cứ vào việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Quốc V, bà Nguyễn Thị H và bà Lê Thị H1, ông Lê Bá T1 bị tuyên vô hiệu (lập ngày 23/9/2021). Để đảm bảo quyền lợi cho người bị thiệt hại, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng bản chất vụ án khi tuyên các hợp đồng vô hiệu để trả lại quyền lợi hợp pháp cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị Hạnh L và chị Đinh Thị N.

Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc bà Lê Thị H1 phải trả lại cho ông Trương Quốc V, bà Nguyễn Thị H số tiền 1.000.000.000 đồng; chị Lê Ngọc A phải trả lại cho Trương Quốc V, bà Nguyễn Thị H số tiền 500.000.000 đồng (Tổng cộng 1.500.000.000 đồng) là đúng quy định về hoàn trả tài sản, vì đây là hậu quả trực tiếp của việc giao dịch vô hiệu (giao dịch vay mượn và đầu tư giả tạo).

[**3]** Đối với khoản nợ Ngân hàng A1 của bà Lê Thị H1:

Bà Lê Thị Hồng nợ Ngân hàng N3 - Chi nhánh S1 II số tiền 3.344.000.000 đồng, theo Hợp đồng tín dụng số 7902LAV202500611 55 là nghĩa vụ của bà Lê Thị H1. Mặc dù tài sản thế chấp bị tuyên vô hiệu do lỗi của

ông Mai Việt H3, nhưng nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng vẫn phải do bên vay (bà Lê Thị H1) thực hiện.

Đối với kháng cáo không nhất trí với án phí cấp sơ thẩm tuyên bà Lê Thị H1 phải chịu đối với số tiền buộc bà trả nợ ngân hàng. Tại cấp sơ thẩm ngân hàng được triệu tập tham gia phiên toà với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và ý kiến đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Để giải quyết triệt để hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu Toà án đã tuyên án phí đối với số tiền bà H1 phải trả cho ngân hàng là có căn cứ và không vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự.

Do vậy, Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị H1, ông Lê Bá T1 và chị Lê Ngọc A.

[4] Đối với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Việt H3 và bà Mai Thị Đ2:

[4.1] ***Xét kháng cáo của bà Mai Thị Đ2:***

Bà Mai Thị Đ2 kháng cáo không nhất trí với quyết định của Toà án cấp sơ thẩm buộc bà phải trả cho bà Lê Thị H1 số tiền 1.000.000.000 đồng, với lý do chữ ký "Mai Thị Đ2" trên hợp đồng đặt cọc không phải của bà, bà Mai Thị Đ2 chỉ nhận tiền hộ em trai là Mai Việt H3 số tiền 1.000.000.000 đồng, sau đó chuyển trả lại cho ông Mai Việt H3 toàn bộ số tiền đã nhận từ bà Lê Thị H1.

Tại cấp phúc thẩm bà Mai Thị Đ2 đề nghị giám định đối với chữ ký của bà trong hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2021 giữa chị Lê Ngọc A và bà Mai Thị Đ2, ông Mai Việt H3. Toà án đã có quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ (bản gốc hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2021). Tuy nhiên bà Lê Thị H1, chị Lê Ngọc A không cung cấp được bản gốc. Do vậy, tại cấp phúc thẩm không thực hiện được việc giám định chữ ký.

Tại cấp phúc thẩm bà Mai Thị Đ2 nộp tài liệu, chứng cứ về việc sau khi nhận tiền từ bà Lê Thị Hồng Q tài khoản của bà, bà Đ2 đã chuyển khoản số tiền nợ cho ông Mai Việt H3 gồm: chuyển cho ông Nguyễn Văn H7 số tiền 30.000.000đ thông qua tài khoản của ông Mùi Văn H8, trả nợ cho bà Trần Thị N2 số tiền 667.000.000đ, số tiền còn lại 303.000.000đ bà đã chuyển trả vào tài khoản của ông Mai Việt H3, có xác nhận của ông Nguyễn Văn H7, bà Trần Thị N2 và lời khai của ông Mai Việt H3, lời khai của bà Trần Thị N2 tại cấp phúc thẩm. Thời điểm bà Đ2 nhận tiền và chuyển khoản trả nợ cho ông Mai Việt H3 trùng khớp với thời gian bà Đ2 nhận tiền và thông qua các chứng từ giao dịch có xác nhận của Ngân hàng A1 tại phòng G. Do đó, có căn cứ xác định toàn bộ số tiền bà Mai Thị Đ2 nhận từ bà H1 đã chuyển khoản trả cho ông Mai Việt H3, ông Nguyễn Văn H7, bà Trần Thị N2 vào các ngày, từ ngày 26/4/2021 đến ngày 28/4/2021. Mặt khác, tại thời điểm đặt cọc đất thì bà Mai Thị Đ2 không có tên trên giấy chứng nhận hoặc giấy uỷ quyền mua bán, chuyển nhượng đất, bà Đ2 không có quyền, lợi ích gắn liền với đất được đặt cọc để giao dịch. Việc bà H1 chuyển tiền cho bà Đ2 dựa trên Hợp đồng đặt cọc là giao dịch thiếu cơ sở pháp lý về mặt chủ thể, trong khi đó ông Mai Việt H3 thừa nhận toàn bộ số tiền này

ông H3 là người nhận và thực tế thụ hưởng để chi trả các khoản nợ cá nhân. Do đó, xét trách nhiệm hoàn trả số tiền 1.000.000.000 đồng này và hậu quả pháp lý liên quan phải thuộc về người thụ hưởng thực tế và người có lỗi gây ra giao dịch vô hiệu là ông Mai Việt H3 chứ không phải bà Mai Thị Đ2. Tại cấp phúc thẩm ông Mai Việt H3 xác nhận nội dung này hoàn toàn phù hợp.

Với các căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Mai Thị Đ2. Sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm, buộc ông Mai Việt H3 phải có trách nhiệm trả số tiền 1.000.000.000 đồng cho bà Lê Thị H1 (Bà Đ2 không phải trả số tiền 1.000.000.000 đồng cho bà H1).

[4.2] ***Xét kháng cáo của ông Mai Việt H3:***

Ông Mai Việt H3 cho rằng, số tiền 1.000.000.000đ là tiền ông H3 nhờ bà Đ2 nhận và ký trong hợp đồng đặt cọc. Như đã phân tích tại mục [4.1] và lời khai tại cấp phúc thẩm của ông Mai Việt H3, Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo, buộc ông Mai Việt H3 là người có trách nhiệm trả số tiền 1.000.000.000đ cho bà Mai Thị H9.

Ông Mai Việt H3 cho rằng, chỉ nhận từ bà Lê Thị H1 tổng số tiền bán đất là 2.100.000.000đ (gồm 1.000.000.000đ tiền đặt cọc và 1.100.000.000đ qua một số lần chuyển khoản và tiền mặt) và cho rằng nguồn chứng minh này đã được bên Công an tỉnh sao kê cụ thể. Trong hồ sơ thể hiện thông qua chuyển khoản, bà Lê Thị H1 đã chuyển qua tài khoản của bà Mai Thị Đ2 số tiền 1.000.000.000đ, qua tài khoản của ông Mai Việt H3 số tiền 150.000.000đ, nhận tiền mặt số tiền 1.350.000.000đ (có xác nhận của anh Phùng Nam K2 ngày 19/10/2023 BL 112); ông H3 cho rằng chỉ được nhận tổng số tiền là 2.100.000.000đ nhưng không đưa ra được căn cứ tài liệu nào tại cấp phúc thẩm. Lời khai của ông Mai Việt H3 tại cơ quan điều tra cũng xác nhận việc đã nhận toàn bộ số tiền chuyển nhượng đất từ bà Lê Thị H1. Hội đồng xét xử thấy rằng ông H3 là người có lỗi chính gây ra các hợp đồng vô hiệu như phân tích tại Mục [2]. Do đó, cần buộc ông Mai Việt H3 phải trả lại toàn bộ số tiền bán đất đã nhận là 2.500.000.0000đ và bồi thường theo quy định.

Từ những nhận định, phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Mai Việt H3 về phần đã nhận số tiền 1.000.000.000đ thông qua tài khoản của bà Mai Thị Đ2; không chấp nhận kháng cáo đối với nội dung cho rằng chỉ được nhận 2.100.000.000đ tiền chuyển nhượng đất từ bà Lê Thị H1.

[5] Trách nhiệm hoàn trả và bồi thường:

Ông Mai Việt H3 phải hoàn trả cho bà Lê Thị H1 tổng số tiền là 2.500.000.000đ *(Hai tỷ năm trăm triệu đồng)*; bồi thường khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm số tiền là 421.200.000đ *(Bốn trăm hai mươi mốt triệu, hai trăm nghìn đồng)*. Tổng cộng ông Mai Việt H3 phải hoàn trả và bồi thường cho bà Lê Thị H1 số tiền 2.921.200.000đ *(Hai tỷ, chín trăm hai mươi mốt triệu, hai trăm nghìn đồng)*.

[6] Từ các phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà

Lê Thị H1, ông Lê Bá T1 và chị Lê Ngọc A; chấp nhận kháng cáo của bà Mai Thị Đ2; chấp nhận một phần kháng cáo của ông Mai Việt H3; sửa một phần bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân Khu vực 4 - Sơn La.

[7] Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa đối với kháng cáo của bà Mai Thị Đ2 và ông Mai Việt H3. Vì vậy, cần sửa lại phần án phí có giá ngạch phải chịu của ông Mai Việt H3 và bà Mai Thị Đ2. Các phần án phí khác đã tuyên tại cấp sơ thẩm giữ nguyên.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Đ2 được chấp nhận; kháng cáo của ông Mai Việt H3 được chấp nhận một phần nên bà Mai Thị Đ2 và ông Mai Việt H3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Lê Thị H1 và chị Lê Ngọc A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị H1, ông Lê Bá T1 và chị Lê Ngọc A. Chấp nhận kháng cáo của bà Mai Thị Đ2. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Mai Việt H3.

Sửa một phần Bản án Dân sự sơ thẩm số: 09/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Sơn La như sau:

Căn cứ Điều 100; khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013.

Căn cứ điểm b2, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC; Án lệ số 55/2022/AL.

Căn cứ khoản 2, khoản 3, khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 156; khoản 1 Điều 157; Điều 158; khoản 1 Điều 164; Điều 165; Điều 166; khoản 1, khoản 2 Điều 228; khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 92; Điều 123, Điều 124; khoản 2 Điều 129; Điều 131; khoản 2 Điều 217; Điều 398; khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự.

Căn cứ khoản 3 Điều 18; khoản 2, khoản 6 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị Hạnh L. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/4/20217 giữa ông Lường Xuân C, bà Lường Thị T với ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị Hạnh L.

Tạm giao cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị Hạnh L được quyền sử dụng diện tích 612,9m^2 đất, thuộc thửa số 277b, tờ bản đồ số 85, tại Tiểu khu C, thị trấn ông Trường Mộc C3, huyện M, tỉnh Sơn La (nay là Tổ dân phố C, phường V, tỉnh Sơn La). Có vị trí tiếp giáp: Phía Đông giáp đường theo bản đồ địa chính, có các cạnh cụ thể: B1C1 dài 2,2m, C1C2 dài 16,9m, C2C3 dài 10m, C3C4 dài 0,9m. Phía Nam giáp đất ông H3, bà Đ1, có cạnh cụ thể: C4C5 dài 17,34m. Phía Tây giáp đất nhà Lan Â, có cạnh cụ thể: C5C6 dài 4m, C6C7 dài 22,7m, C7B6 dài 3,3m. Phía Bắc giáp đất nhà L, có các cạnh cụ thể: B6B5 dài 3,8m, B5B4 dài 19,9m. Tài sản trên đất: Không.

Ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị Hạnh L có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 277b, tờ bản đồ số 85, tại Tiểu khu C, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La (nay là Tổ dân phố C, phường V, tỉnh Sơn La).

Ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị Hạnh L có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số tiền 160.000.000đ *(Một trăm sáu mươi triệu đồng)* cho ông Lường Xuân C, bà Lường Thị T.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Đinh Thị N. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/02/2016 giữa ông Lường Xuân C, bà Lường Thị T với chị Đinh Thị N.

Tạm giao cho chị Đinh Thị N được quyền sử dụng diện tích 189,9m^2 đất thuộc thửa số 277, tờ bản đồ số 85, tại Tiểu khu C, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La (nay là Tổ dân phố C, phường V, tỉnh Sơn La). Có vị trí tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp đường theo bản đồ địa chính: A1A2 dài 2,6m, A2A3 dài 5,37m. Phía Nam giáp đất ông Lường Xuân C từ A3 đến A4 dài 5,44m, từ A4A5 dài 18,13m; giáp đất Long Tuyết A5A6 dài 4,0m, A6A7 dài 4,3m. Phía Tây giáp đất nhà Lan Â, có cạnh cụ thể: A7A8 dài 7,13m. Phía Bắc giáp đường bê tông 3m, có các cạnh cụ thể: A8A9 dài 4,0m, A9A10 dài 14,74m, A10A1 dài 16,51m. Tài sản trên đất gồm: 01 nhà xây cấp bốn, 01 mái lợp tôn; 01 tường rào; 01 sân bê tông, 02 trụ cổng xây gạch Block không chát; 01 tường rào xây gạch Block; 01 cổng lưới thép B40 khung sắt; 01 móng kè và 01 cây bơ.

Chị Đinh Thị N có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 277, tờ bản đồ số 85, tại Tiểu khu C, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La. (nay là Tổ dân phố C, phường V, tỉnh Sơn La).

3. Tuyên Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lường Xuân C, bà Lường Thị T với ông Mai Việt H3 lập ngày 19/3/2021 tại Văn phòng C4 vô hiệu.

4. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lường Xuân C, bà Lường Thị T do ông Mai Việt H3 là người đại diện theo ủy quyền xác lập với ông Trương Quốc V, bà Nguyễn Thị H lập ngày 26/4/2021 tại Văn phòng C5 vô hiệu.

5. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Quốc V, bà Nguyễn Thị H do bà Lê Thị T2 là người đại diện theo ủy quyền xác

lập với ông Lê Bá T1, bà Lê Thị Hồng L4 ngày 23/9/2021 tại Văn phòng C5 vô hiệu.

6. Ghi nhận việc ông Lường Xuân C, bà Lường Thị T vẫn nhất trí tiếp tục chuyển nhượng diện tích 112,4m^2 đất, thuộc thửa số 227b, tờ bản đồ 85. Địa chỉ thửa đất: Tiểu khu C, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La (nay là Tổ dân phố C, phường V, tỉnh Sơn La) cho bà Mai Thị Đ1.

Tạm giao cho bà Mai Thị Đ1 được quyền sử dụng thửa đất có diện tích 112,4m^2 đất, thuộc thửa số 227b, tờ bản đồ 85. Địa chỉ thửa đất: Tiểu khu C, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La (nay là Tổ dân phố C, phường V, tỉnh Sơn La). Có vị trí tiếp giáp cụ thể như sau: Phía Đông giáp đường theo bản đồ địa chính, có các cạnh cụ thể: C4D1 dài 7,0m. Phía Nam giáp đất đường hiện trạng, có các cạnh cụ thể: D1D2 dài 15,83m. Phía Tây giáp đất nhà Lan Â, có cạnh cụ thể: D2C5 dài 7,0m. Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Đ, có các cạnh: C5C4 dài 17,34m. Tài sản trên đất gồm: Móng nhà kích thước 15,44m x 7,26m (Móng nhà 04 gian, giằng đổ bê tông cốt thép, kích thước 0,27m x 0,28m).

Bà Mai Thị Đ1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 277b, tờ bản đồ số 85, tại Tiểu khu C, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La. (nay là Tổ dân phố C, phường V, tỉnh Sơn La).

7. Buộc ông Mai Việt H3 phải có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị H1 số tiền là 2.500.000.000đ *(Hai tỷ, năm trăm triệu đồng)* và số tiền 421.200.000đ *(Bốn trăm hai mươi mốt triệu, hai trăm nghìn đồng)* do hợp đồng vô hiệu. Tổng cộng 2.921.200.000đ (Hai tỷ chín trăm hai mươi mốt triệu hai trăm nghìn đồng).

8. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trương Quốc V, bà Nguyễn Thị H đối với bà Lê Thị H1 và chị Lê Ngọc A về việc K đòi tài sản số tiền 1.500.000.000đ *(Một tỷ, năm trăm triệu đồng)*.

Buộc bà Lê Thị H1 phải có trách nhiệm trả lại cho ông Trương Quốc V, bà Nguyễn Thị H số tiền 1.000.000.000đ *(Một tỷ đồng)*.

Buộc chị Lê Ngọc A phải có trách nhiệm trả lại cho ông Trương Quốc V, bà Nguyễn Thị H số tiền 500.000.000đ *(Năm trăm triệu đồng)*.

9. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu độc lập đã rút của ông Trương Quốc V, bà Nguyễn Thị H đối với bà Lê Thị H1 về việc K đòi tài sản số tiền 1.325.000.000đ *(Một tỷ, ba trăm hai mươi lăm triệu đồng)*.

10. Đình chỉ giải quyết toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Lê Thị H1 về việc K đòi tài sản đối với ông Trương Quốc V, bà Nguyễn Thị H.

11. Buộc bà Lê Thị H1 phải thanh toán số tiền theo phạm vi bảo đảm của Hợp đồng thế chấp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 228719 mang tên ông Lê Bá T1, bà Lê Thị H1 với số tiền 3.344.000.000đ *(Ba tỷ, ba trăm bốn mươi bốn triệu đồng)* theo Hợp đồng tín dụng 7902LAV202500611 ngày 08/5/2025 giữa Ngân hàng N3 Chi nhánh huyện M, tỉnh Sơn La (nay là Ngân hàng N3 - Chi nhánh S1) với bà Lê Thị H1.

12. Về án phí: Ông Mai Việt H3 phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 90.424.000 đồng *(Chín mươi triệu, bốn trăm hai mươi bốn nghìn đồng)*; được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000347 ngày 08/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Sơn La. Ông Mai Việt H3 còn phải nộp tiếp số tiền 90.124.000đ *(Chín mươi triệu, một trăm hai mươi bốn nghìn đồng)*.

Bà Mai Thị Đ2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá nghạch. Trả lại cho bà Mai Thị Đ2 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000348 ngày 08/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Sơn La.

Bà Lê Thị H1 phải chịu 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm; được khấu trừ vào số tiền 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000283 ngày 03/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Sơn La.

Chị Lê Ngọc A phải chịu 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm; được khấu trừ vào số tiền 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000284 ngày 03/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Sơn La.

13. Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm về án phí và chi phí tố tụng không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

"*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7^{a}, 7^{b} và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự*".

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sơn La;
- Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Sơn La;
- Phòng THADS Khu vực 6 – Sơn La;
- Các đương sự;
- Phòng GĐKT, TT và THA;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Phạm Tuấn Minh