

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SL
TỈNH SƠN LA**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 09/2024/DS-ST
Ngày: 08-04-2024
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 THÀNH PHỐ SL, TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lò Thị Mai Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đoàn Thị Thúy
2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thanh Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố SL, tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố SL, tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Bằng Phi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố SL, tỉnh Sơn La, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/2022/TLST – DS, ngày 19 tháng 12 năm 2022 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2023/QĐXXST-DS ngày 14/12/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2024/QĐST-DS ngày 12/01/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2024/QĐST-DS ngày 29/01/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2024/QĐST-DS ngày 28/02/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2024/QĐST-DS ngày 26/03/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Ly A D, sinh năm: 1984. Địa chỉ: Bản P, xã CN, thành phố SL, tỉnh Sơn La. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ly Nềnh V, sinh năm: 1970 (Văn bản ủy quyền ngày 15/6/2023). Địa chỉ: Tổ 5, phường C, thành phố SL, tỉnh Sơn La. Có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Phương T, sinh năm: 1979. Địa chỉ: Tổ 9, Minh Khai, Phủ Lý, Hà Nam. Nơi công tác: Phòng Tư pháp huyện Vân Hồ, tỉnh Sơn La.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Ly Giống Ph, sinh năm: 1965. Địa chỉ: Bản TL, xã P, huyện T, tỉnh Sơn La. Người thừa kế quyền của ông Ly Sênh Súa.

2. Ông Ly Nềnh V, sinh năm: 1970. Địa chỉ: Tổ 5, phường C, thành phố SL, tỉnh Sơn La. Người thừa kế quyền của ông Ly Sênh Súa.

3. Bà Ly Thị V1, sinh năm: 1973. Địa chỉ: Bản TL, xã P, huyện T, tỉnh Sơn La. Người thừa kế quyền của ông Ly Sênh S.

4. Ông Ly A S, sinh năm: 1979. Địa chỉ: Bản TL, xã Pá Lông, huyện T, tỉnh Sơn La. Tạm trú tại: Bản TM, phường C, thành phố SL, tỉnh Sơn La. Người thừa kế quyền của ông Ly Sênh S.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ly Giống Ph, bà Ly Thị V1, ông Ly A S: Ông Ly Nềnh V, sinh năm: 1970 (Văn bản ủy quyền ngày 15/6/2023). Địa chỉ: Tổ 5, phường C, thành phố SL, tỉnh Sơn La. Có mặt tại phiên tòa.

5. Ông Tòng Văn P, sinh năm: 1950 và bà Tòng Thị P1, sinh năm: 1952. Địa chỉ: Bản P, xã CN, thành phố SL, tỉnh Sơn La. Ông Tòng Văn P có mặt tại phiên tòa, bà Tòng Thị P1 vắng mặt tại phiên tòa.

6. Văn Phòng công chứng Cẩm Hà C, người đại diện theo pháp luật: Ông Cẩm Hiền C. Vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Ly A D và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Ly Nềnh V trình bày:

Ngày 28/6/2019, gia đình anh Ly A D đại diện là anh Ly A D đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phương T 01 mảnh đất có diện tích 20.138m², trong đó có: 200m² đất thổ cư, 19.938m² đất trồng dâu tằm lâu năm, tọa lạc tại: bản P, xã CN, thành phố SL, giá chuyển nhượng 1.400.000.000đ (một tỷ bốn trăm triệu đồng). Sau khi thỏa thuận, hai bên thống nhất: Ông Nguyễn Phương T trả trước cho gia đình anh D 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng), anh D có trách nhiệm làm thủ tục sang tên mảnh đất cho ông T trong thời gian 04 tháng (từ ngày 28/6/2019 đến ngày 28/10/2019), sau khi làm xong thủ tục sang tên, ông T phải trả hết số tiền còn lại là 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng) cho gia đình anh D. Trong quá trình làm hồ sơ để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do số diện tích đất thực tế sử dụng lớn hơn số diện tích có trong hợp đồng chuyển nhượng viết tay, hai bên bàn nhau phải làm thủ tục bổ sung diện tích đất vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nhưng giá tiền bán đất vẫn giữ nguyên), nên sẽ kéo dài thêm thời gian làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh Ly A D có báo lại ông T bằng điện thoại, ông T đồng ý cho anh D kéo dài thêm thời gian để làm thủ tục sang tên mảnh đất trên cho ông T.

Ngày 13/01/2020, sau khi làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T, anh ơ thông báo cho ông T biết và đề nghị ông T thu xếp tiền để thanh toán số tiền còn lại cho để trả cho anh D nhưng ông T nài ra nhiều lý do để trì hoãn việc trả tiền cho anh D. Anh D và gia đình anh D đã nhiều lần gọi điện thoại cho ông T nhưng ông T không nghe máy, không gặp, không đến lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không trả nốt tiền cho gia đình anh D. Sau đó, đến khoảng tháng 3 năm 2020 âm lịch, ông T nói rằng anh D làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng với hợp đồng chuyển nhượng, vì trong hợp đồng ghi

là đất trồng dâu tằm lâu năm nhưng giờ lại là đất có thời hạn nên không mua đất nữa. Anh D đồng ý trả lại tiền cho ông T, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông T không hợp tác, không chịu gặp gia đình anh D để làm thủ tục sang tên lại cho gia đình anh D.

Nay, anh Ly A D có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Ly A D và ông Nguyễn Phương T, đề nghị được trả lại cho anh Nguyễn Phương T số tiền 500.000.000đ và gia đình lấy lại đất để tăng gia sản xuất, đảm bảo ổn định cuộc sống.

Đối với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, biên bản định giá tài sản anh D nhất trí và không có ý kiến gì.

Theo bản tự khai và lời trình bày tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Phương T trình bày:

Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/6/2019 có đủ chữ ký của bên chuyển nhượng là anh em ông Ly A S, Ly A D và bên nhận chuyển nhượng là cá nhân ông Nguyễn Phương T, có chữ ký của hai người chứng kiến là ông Nguyễn Hoài N và ông Trần Duy Th, với nội dung cam kết giao dịch như sau:

Anh em ông Ly A S, ông Ly A D chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phương T mảnh đất của gia đình ông sinh sống từ đời cha mẹ để lại với diện tích là 20.138,1 m² (mặt đường dài 70m), loại đất sử dụng lâu dài, trong đó có 200m² là đất thổ cư, có 1 ngôi nhà cấp IV đã sập xệ và một số cây cối, tổng giá tiền là 1.400.000.000đ (một tỷ bốn trăm triệu đồng), ông T đã trả trước 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Bên chuyển nhượng là ông S, ông D có trách nhiệm nộp thuế và hoàn thành tất các thủ tục chuyển tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Phương T trong thời hạn 4 tháng (từ ngày 28/6/2019 đến hết ngày 28/10/2019). Sau khi làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T phải có trách nhiệm thanh toán nốt số tiền còn lại là 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng). Anh em ông S, ông D cam kết rõ trong hợp đồng sẽ bàn giao đủ diện tích, đúng hiện trạng và các giấy tờ liên quan đến thửa đất chuyển nhượng và các tài sản kèm theo trên đất.

Trước lúc làm hợp đồng thỏa thuận giao dịch (ngày 27/6/2019), anh S viết một bản cam kết diện tích đất lâu dài bán cho ông T là 7.100 m² (trong đó có 200m² đất thổ cư), còn lại là đất trồng cây lâu năm là 13.038,1 m² nhưng đến ngày 28/6/2019 thì lại thỏa thuận trong hợp đồng nội dung toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng là 20.138,1m² đều là đất sử dụng lâu dài và cam kết không dối trá. Đến hết thời hạn trên, anh em ông S, ông D xin kéo dài thêm thời gian do chưa xong thủ tục chuyển nhượng với lý do là trước đây, một phần đất nhà ông S mua lại của người khác là ông Tòng Văn P, đến thời điểm đó chưa chuyển đổi sang tên nhà ông S, nên cần thời gian thương lượng với ông Phương, sợ ông Phương gây khó khăn và chưa biết cụ thể thời gian đến bao giờ xong.

Ngày 09/12/2019, anh em ông S gọi điện cho ông T vào mảnh đất đang làm thủ tục chuyển nhượng để ông Ly A D đại diện bên chuyển nhượng tình nguyện bàn giao trước mảnh đất cùng nhà cửa, hoa màu trên đất cho ông T sở hữu và hứa sẽ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau, có lập biên bản, có người

chứng kiến ký là ông Bùi Ngọc D.

Tuy nhiên, sau khi ông S gửi ảnh sổ đỏ cho ông T thì ông T phát hiện: Đất ông S, ông D bán cho ông T cam kết trong hợp đồng là "loại đất sử dụng lâu dài" với toàn bộ 20.138,1m², trong đó có 200m² đất thổ cư (có cả một bản viết tay cam kết thêm bên ngoài của ông S nữa), thì trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại thể hiện là đất có thời hạn đến hết ngày 17/4/2043 và chỉ có 400m² là đất sử dụng lâu dài, là loại đất thổ cư.

Như vậy ông S, ông D đã vi phạm hợp đồng, thỏa thuận trong giao dịch cam kết là một loại đất khác, cụ thể là đất sử dụng lâu dài nhưng khi đã nhận của ông T 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) rồi lại bàn giao một loại đất khác (đất sử dụng còn có thời hạn 23 năm), không có giá trị kinh tế như đất thỏa thuận trong giao dịch bán cho ông T. Do vậy, ông T đã nhiều lần đề nghị, thương lượng để anh em ông S, ông D trả lại tiền cho ông T nhưng anh em ông S, ông D không thực hiện.

Anh D đã thực hiện bàn giao đất cho ông T (có biên bản giao đất). Sau khi giao đất, ông T có nhờ người nộp tiền nước vài tháng, sau đó hai bên xảy ra cãi vã, gia đình ông D quay trở lại sử dụng mảnh đất đang tranh chấp, ông T không quan tâm đến mảnh đất này và cũng không có ý kiến phản đối với việc gia đình anh D quay lại canh tác trên mảnh đất này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của anh D, ông Th đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố SL xem xét, chuyển hồ sơ sang cơ quan chức năng để điều tra làm rõ dấu hiệu lừa đảo, chiếm đoạt tài sản nếu có đối với ông Ly A S, ông Ly A D và dấu hiệu vu khống, làm mất uy tín của ông T đối với ông Ly A D để khởi tố hình sự theo quy định pháp luật.

Đối với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, biên bản định giá tài sản ông T nhất trí và không có ý kiến gì.

Theo bản tự khai và lời khai tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ly Giống Phía, bà Ly Thị Vừ, ông Ly A S, ông Ly Nềnh V trình bày:

Nhất trí với lời trình bày của nguyên đơn, lúc đầu anh em trong gia đình cũng họp nhau là để cho Ly A D và Ly A S sử dụng và bán mảnh đất trên, tuy nhiên, quá trình mua bán dẫn đến ông Nguyễn Phương T không đồng ý trả nốt số tiền còn lại nên nay gia đình không đồng ý bán nữa mà yêu cầu được trả lại đất để canh tác.

Theo bản tự khai và lời khai tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tòng Văn P và bà Tòng Thị P1 trình bày:

Trước thời điểm năm 1993, ông được giao đất của Hợp tác xã bản P, Chiềng Ngần, thành phố SL, tỉnh Sơn La và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00927/QSĐĐ, quyết định số 41/QĐ-UB do Chủ tịch UBND thị xã Sơn La cấp ngày 17/4/1993, có tổng diện tích là 9.100m², trong đó có 400m² đất ở tại nông thôn và 8.700m² đất trồng dâu lâu dài.

Đến năm 1996, ông P chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Bích D (cư trú tại tổ 11, phường CL, thị xã Sơn La (nay là thành phố SL), tỉnh Sơn La, có sự chứng kiến của trưởng bản P là ông Lương Văn L. Sau đó, đến năm 1999, ông P được biết bà D đã chuyển nhượng mảnh đất trên cho ông Ly Nềnh S (tên gọi khác

Ly Tính S), ông P có được tham gia và ký vào biên bản chuyển nhượng đất giữa bà D và ông S, có sự chứng kiến của ông Lương Văn L - trưởng bản P, xã CN, thành phố SL, tỉnh Sơn La. Mạnh đất trên ông đã bàn giao lại cho ông S sử dụng từ đó đến nay nhưng vẫn chưa làm thủ tục sang tên đổi chủ, và cũng không có tranh chấp gì. Việc ông S chết và để lại đất cho con là ông Ly A D và ông Ly A S quản lý, ông biết và không có ý kiến phản đối.

Đến năm 2020, vợ chồng ông Ly Nềnh V (anh trai của ông Ly A D) đến đặt vấn đề nhờ ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Phương T do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên ông Tòng Văn P, ông P nhất trí và ký vào hồ sơ chuyển nhượng. Ông P khẳng định, ông được ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông T, nhưng ông không biết ông T là ai.

Nay ông Ly A D có đơn khởi kiện ông Nguyễn Phương T về việc không thực hiện như trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông nhất trí với yêu cầu của Nguyên đơn.

Theo lời trình bày tại biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng Cẩm Hà C trình bày:

Ngày 07/12/2020, Văn phòng công chứng Cẩm Hà C có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tòng Văn P, và Tòng Thị P1 và ông Nguyễn Phương T đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại bản P, xã CN, thành phố SL, tỉnh Sơn La. Các bên ký kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, ký kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật. Qua yêu cầu khởi kiện của ông Ly A D, Văn phòng công chứng Cẩm Hà C đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phần Tranh luận:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tòng Văn P và ông Nguyễn Phương T, Anh Ly A D nhất trí trả lại cho ông Nguyễn Phương T số tiền 500.000.000đ.

- Người đại diện cho những có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ly Nềnh V, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Tòng Văn P nhất trí theo yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố SL phát biểu: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ vào Điều 122, Điều 124, khoản 2 Điều 129, khoản 2 Điều 131, Điều 424, Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 229 BLTTDS năm 2015; khoản 2 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. Đề nghị với Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ly A D: Tuyên bố hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2019 giữa ông Nguyễn Phương T và ông Ly A D.

2. Ông Ly A D có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Phương T số tiền 500.000.000 đồng.

3. Kiến nghị với cơ quan có chức năng thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CN 131919 cấp ngày 13/01/2020 mang tên Nguyễn Phương T. Nguyên đơn, người có quyền và nghĩa vụ liên quan có quyền đề nghị với cơ quan có thẩm quyền trong việc sang tên chính chủ cho mảnh đất trên.

4. Tạm giao diện tích đất 20.137,0m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện đang mang tên Nguyễn Phương T cho gia đình ông Ly A D quản lý, sử dụng. Trong thời gian bản án chưa có hiệu lực pháp luật, ông D không được thay đổi hiện trạng, mua, bán đối với diện tích đất trên

5. Về chi phí tố tụng; án phí: Buộc các đương sự phải chịu chi phí tố tụng; án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận, căn cứ ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố SL tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Anh Ly A D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tòng Văn P và ông Nguyễn Phương T đã ký kết nên xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hợp đồng được ký kết, thực hiện tại thành phố SL, tỉnh Sơn La, đối tượng tranh chấp là thửa đất tọa lạc tại thành phố SL do đó, vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố SL, tỉnh Sơn La theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 và điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tòng Thị P1, ông Cầm Hiền C - đại diện Phòng C chứng Cầm Hà C đã được Tòa án triệu tập tham gia tố tụng nhưng có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt, những người có quyền lợi; nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho ông Ly Nềnh V tham gia vụ án, ông Ly Nềnh V có mặt tại phiên tòa; bị đơn ông Nguyễn Phương T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 5 lần nhưng đều có tình trốn tránh, không đưa ra được lý do chính đáng để yêu cầu Tòa án hoãn phiên tòa. Căn cứ Điều 227, khoản 2 điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[3] Về nội dung vụ án:

Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đối chiếu với các tài liệu các đương sự cung cấp xác định:

Từ năm 2019 đến năm 2020, các đương sự trong vụ án đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 43, tờ bản đồ 01, diện tích 21.137m² tại bản P, xã CN, thành phố SL, tỉnh Sơn La, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Phương T. Các bên xác nhận ông Nguyễn Phương T mới thanh toán cho anh Ly A D 500.000.000đ tiền chuyển nhượng đất và hiện nay ông Nguyễn Phương T đang không quản lý khu đất.

Nguyên đơn anh Ly A D khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2019 giữa bên chuyển nhượng là anh Ly A D và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Phương T, dẫn đến hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hiệu lực giữa ông Tòng Văn P, bà Tòng Thị P1 và ông Nguyễn Phương T đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại bản P, xã CN, thành phố SL, tỉnh Sơn La do ông T vi phạm nghĩa vụ thanh toán, đồng thời yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng là anh Ly A D trả lại cho ông Nguyễn Phương T 500.000.000đ. Bị đơn ông Nguyễn Phương T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh D và cũng không có yêu cầu phản tố.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tòng Văn P và ông Ly Sênh Súa: Thửa đất đang tranh chấp tại thửa số 43, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại bản P, xã CN, thành phố SL, tỉnh Sơn La trước thời điểm chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phương T thì có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Tòng Văn P, trú tại: bản P, xã CN, thành phố SL, tỉnh Sơn La. Quá trình điều tra xác minh, xác định, mảnh đất đã được chuyển nhượng (bằng giấy viết tay) cho bà Nguyễn Thị Diệp vào năm 1996, sau đó bà D chuyển nhượng lại cho ông Ly Sênh S (bố đẻ của anh Ly A D và anh Ly A S) vào năm 1999 (bằng giấy viết tay). Tòa án không lấy được ý kiến lời khai của bà D, là người trực tiếp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Tòng Văn P và chuyển nhượng lại cho ông Ly Sênh S. Tuy nhiên, ông P, anh D không yêu cầu Tòa án xem xét đánh giá tính pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng này. Do vậy, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết, nếu sau này có tranh chấp phát sinh thì sẽ được xem xét giải quyết ở một vụ án khác.

[4.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa anh Ly A D, anh Ly A S và ông Nguyễn Phương T: Nguyên đơn cho rằng ngày 28/6/2019 có bán cho ông Nguyễn Phương T 01 mảnh đất tại bản P, xã CN, thành phố SL có diện tích là 20.137m² (gồm 400m² đất ở và 19.737m² đất lâu năm) với giá trị chuyển nhượng là 1.400.000.000đ (một tỷ, bốn trăm triệu đồng). Tuy nhiên, mảnh đất trên thực tế vẫn đứng tên ông Tòng Văn P, việc ông Ly A S có tên trong bản đồ địa chính xã CN chỉ thể hiện là ông Ly A S đang quản lý mảnh đất trên chứ không thể hiện Nhà nước đã công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Ly A S, đồng thời việc có tên này cũng không phải là một trong các loại giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất được Nhà nước công nhận.

[4.3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Tòng Văn P, bà Tòng Thị P1 với ông Nguyễn Phương T, Hội đồng xét xử thấy rằng: Trên cơ sở thỏa thuận bán đất giữa ông Ly A D, ông Ly A S với ông Nguyễn Phương T và sự đề nghị của gia đình ông Ly A D, vì là người đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có tranh chấp gì nên ông Tòng Văn P, bà Tòng Thị P1 đã thực hiện việc hoàn tất thủ tục sang tên cho ông Nguyễn Phương T. Hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng tại Văn phòng Công chứng Cẩm Hà C với nội dung: Giữa ông Tòng Văn P, bà Tòng Thị P1 với ông Nguyễn Phương T đã chuyển nhượng 01 thửa đất có diện tích 20.137m², trong đó có 400m² đất ở nông thôn và 19.737m² đất trồng cây lâu năm, trên đất có 01 nhà xây cấp IV và 01 bể nước xây trên diện tích đất vườn, và một số cây cối. Đến ngày 13/01/2020, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 131919, có số vào sổ là CS 00003, số 50/QĐ-VPĐKĐĐ với diện tích sử dụng là 20.137m², trong đó có 400m² đất ở nông thôn và 19.737m² đất trồng cây lâu năm.

Theo Biên bản xác minh tại Văn phòng công chứng Cẩm Hiền C, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố SL thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phương và ông T được thực hiện đúng quy trình tại Văn phòng công chứng và có sự chứng kiến của Công chứng viên.

Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/7/2023, diện tích đo đạc thực tế mảnh đất đang tranh chấp thì có diện tích là 18.361,63m² (so với diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Phương T thì thấp hơn là 1.775,37m²), có tứ cận như sau: Phía bắc giáp đường nhựa, phía tây giáp đất nhà ông H1, bà H2, ông B, phía nam giáp núi đá, phía đông giáp đất ông Th, ông U. Tiến hành xác minh các hộ liền kề thì các hộ đều khẳng định ông Ly Sênh S đã sử dụng ổn định mảnh đất trên từ lâu và không có tranh chấp với các hộ liền kề. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã được ký kết trên cơ sở tự nguyện trước sự chứng kiến của công chứng viên nên có trách nhiệm ràng buộc các bên thực hiện.

Theo nội dung hợp đồng, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.400.000.000đ, ông T đã trả trước 500.000.000đ có sự chứng kiến của 02 ông Nguyễn Hoài N và ông Trần Duy Th, các bên trình bày thống nhất thời điểm thanh toán là ngay sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau khi hoàn tất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T cho rằng diện tích và loại đất không đúng với nội dung ông đã ký trong hợp đồng mua bán viết tay với anh D và anh S nên ông T chưa thanh toán nốt số tiền chuyển nhượng đất còn lại. Xét thấy, quá trình làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên thường xuyên trao đổi và bản thân ông T có nắm được nội dung về diện tích đất thực tế có tăng lên so với diện tích đất mà hai bên đã thỏa thuận tại hợp đồng viết tay. Khi đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn đã chụp ảnh gửi cho ông T, ông T không thắc mắc về nội dung thay đổi mà chỉ hứa hẹn khất lần việc trả tiền (thông qua tin nhắn), Xét thấy, việc tăng diện tích đất và loại đất đã được hai bên bàn bạc thống nhất, thể hiện qua việc trao đổi giữa anh D, anh S với ông T trong quá trình làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T, việc ông T không thực hiện thanh toán nốt số tiền còn lại sau

khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của hợp đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã có thông báo yêu cầu các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và tạo điều kiện cho các bên thương lượng nhưng các bên không thực hiện được, bị đơn cũng xác nhận không có chứng cứ gì chứng minh về việc đã nhận đất (ngoài việc cung cấp 01 biên bản (bản phô tô) về việc giao đất giữa anh D và ông T), tuy nhiên, khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thì thửa đất trên đang do gia đình anh Ly A D quản lý và sử dụng. Như vậy, ông T đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán hợp đồng dẫn đến không đạt được mục đích của hợp đồng, anh D đã giao đất cho ông T, nhưng sau đó quay lại sử dụng đất, ông T không có ý kiến gì và cũng không phản đối nên trong quá trình giải quyết vụ việc được coi là anh D chưa giao đất cho ông T, do vậy yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông anh D và ông T là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.4] Việc ông T cho rằng anh D và anh S có hành vi giả mạo chữ ký của ông T trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra để làm rõ ý định lừa đảo, chiếm đoạt tài sản của anh Ly A D. Quá trình điều tra, xác minh thu thập chứng cứ xác định, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) ký ngày 28/6/2019 giữa anh D và ông T có nội dung:

“Trong thời hạn 04 tháng tính từ ngày 28/6/2019 đến hết ngày 28/10/2019 bên chuyển nhượng phải hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên chuyển nhượng thì bên chuyển nhượng phải hoàn trả nốt số tiền còn lại cho bên chuyển nhượng 900.000.000đ...”

Ngay sau khi ký hợp đồng, ông T đã thanh toán ngay cho anh D số tiền 500.000.000đ, do vậy việc anh D làm các thủ tục sang tên là theo đúng thỏa thuận của anh D, anh S và ông T theo hợp đồng đã ký, như vậy khẳng định việc các bên có ý chí chuyển nhượng đất cho nhau là có thật. Ông T cho rằng anh D đã giả mạo chữ ký của ông trong hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án đã đề nghị bị đơn cung cấp các tài liệu chứng cứ về kết luận giám định về chữ ký và chữ viết đối với hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất nhưng ông T không thực hiện để chứng minh cho yêu cầu của mình. Do vậy, không đủ căn cứ xác định hành vi của anh D có đủ yếu tố cấu thành tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản.

[4.5] Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của anh Ly A D về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Tòng Văn P, và Tòng Thị P1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Phương T đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại Bản P, xã CN, thành phố SL là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng:

Hợp đồng bị hủy bỏ không có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận và phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do ông T trả một phần tiền chuyển nhượng đất cho anh D là 500.000.000đ, quá trình giải quyết vụ án ông T không có yêu cầu khác đối với số tiền trên nên anh D có nghĩa vụ trả lại cho ông T số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Ông Nguyễn

Phương T chưa quản lý, sử dụng đất nên các bên không phải trả đất cho nhau, anh D và anh S được tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất trên và ông P được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh thông tin về thửa đất theo quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên bị hủy bỏ do ông T vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của hợp đồng, làm anh D, anh S không đạt được mục đích giao kết nên anh D, anh S không phải bồi thường thiệt hại.

[6] Về kiến nghị đối với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố và Sở Tài nguyên trường tỉnh Sơn La: Căn cứ diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CN 131919, số vào sổ CS 00003, theo quyết định số 50/QĐ-VPĐKĐĐ do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 13/01/2020, có diện tích sử dụng là 20.137m², trong đó có 400m² đất ở nông thôn và 19.737m² cho ông Nguyễn Phương T không đúng diện tích thực tế sử dụng là 18.361,63m² (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/7/2023), căn cứ công văn số 64/TANDTC - PC, ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn thì không cần phải hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng (cho ông Nguyễn Phương T) mà Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Do đó, kiến nghị Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 131919, số vào sổ CS 00003, theo quyết định số 50/QĐ-VPĐKĐĐ do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 13/01/2020 với diện tích sử dụng là 20.137m² của ông Nguyễn Phương T và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với hiện trạng sử dụng thực tế cho ông Tòng Văn P theo quy định của pháp luật. Yêu cầu ông Tòng Văn P phối hợp với cơ quan chức năng chỉnh lý lại và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng thực tế đã được xem xét, đo đạc, thẩm định ngày 27/7/2023.

[8] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn anh Ly A D đã nộp tạm ứng, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 15.000.000,đ (mười lăm triệu đồng), đã chi phí hết số tiền 14.475.000,đ (mười bốn triệu, bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng), còn lại 525.000,đ (năm trăm hai mươi lăm nghìn đồng) đã hoàn trả lại cho nguyên đơn. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Phương T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 14.475.000đ (mười bốn triệu, bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do nguyên đơn đã tạm ứng trước số tiền trên nên cần buộc bị đơn phải thanh toán số tiền 14.475.000đ (mười bốn triệu, bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) cho nguyên đơn.

[9] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ly A D được chấp nhận ông Nguyễn Phương T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Đối với nguyên đơn về việc trả lại cho bị đơn số tiền 500.000.000đ, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn chưa trả lại cho bị đơn số tiền trên nên nguyên đơn phải thực hiện nghĩa vụ trả lại tiền và chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

[10] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 điều 26; điểm a khoản 1 điều 35; điểm c khoản 1 điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40; các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 117, 422, 423, 424, 427, 500, 501 Bộ luật Dân sự;

Áp dụng Điều 188, 203 Luật đất đai;

Áp dụng khoản 2 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 nguyên đơn anh Ly A D, cụ thể:

1.1. Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 01, diện tích 18.361,63m², tọa lạc tại bản P, xã CN, thành phố SL, tỉnh Sơn La, số công chứng 4009 ngày 25/12/20019 được công chứng tại Văn phòng công chứng Cầm Hà Công giữa bên chuyển nhượng là ông Tòng Văn P, bà Tòng Thị P1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Phương T.

1.2. Tạm giao cho anh Ly A D và anh Ly A S được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 43, tờ bản đồ số 01, diện tích 18.361,63m², tại: bản P, xã CN, thành phố SL, tỉnh Sơn La và các tài sản gắn liền trên đất.

1.3. Buộc ông Ly A D, ông Ly A S có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Phương T số tiền là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

1.4. Yêu cầu ông Tòng Văn P phối hợp với cơ quan chức năng chỉnh lý và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng thực tế (có sơ đồ kèm theo).

2. Kiến nghị Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN131919, số vào sổ: CS 00003 với diện tích sử dụng là 20.137m², do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 13/01/2020 cho ông Nguyễn Phương T (bao gồm 400m² đất ở tại nông thôn và 19.737 m² đất trồng cây lâu năm).

3. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Phương T phải chịu 14.475.000,đ (Mười bốn triệu, bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) chi phí tố tụng, nguyên đơn anh Ly A D đã nộp đủ, ông Nguyễn Phương T có trách nhiệm thanh toán cho anh Ly A D số tiền trên.

4. Về án phí: Ông ông Nguyễn Phương T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn đồng).

Anh Ly A D, anh Ly A S phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 24.000.000đ (hai mươi bốn triệu đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số AA/2021/0002537, ngày 19/12/2022 tại Chi cục Thi

hành án dân sự thành phố SL, tỉnh Sơn La, còn phải nộp tiếp 23.700.000đ (hai mươi ba triệu, bảy trăm nghìn đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 08/4/2024); Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

“Trường hợp bản án 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 thỏa 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, 7a, 7b 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”.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi xuất quy định tại điều 357, điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Nơi gửi:

- TAND tỉnh Sơn La;
- VKSND thành phố SL (3);
- UBND thành phố SL;
- Chi cục THADS thành phố SL;
- Chi nhánh VPĐK Đất đai thành phố SL;
- Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La;
- Các đương sự;
- Lưu HS, án văn.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Lò Thị Mai Hương

