

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

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

Bản án số: 25/2023/DS - PT

Ngày 24 - 9 - 2023

*V/v “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu
tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu
và giải quyết hậu quả pháp lý”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

- Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Phi Long

Các Thẩm phán: Ông Lương Văn Đài

Ông Trương Quyết Thắng

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thu Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 24/9/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 23/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 8 năm 2023 về việc “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý*”. Do bản án dân sự số 14/2023/DS-ST ngày 12/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2023/QĐ-PT ngày 28/8/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 57/2023/QĐ-PT ngày 14/9/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phan Văn C

Địa chỉ: Tổ 31, phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn: Ông Lê Thanh H - Địa chỉ: Số 019B, đường L, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Văn phòng công chứng C

Địa chỉ: Số 606, đường H, phường P, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lù Làn K - Chức vụ: Trưởng văn phòng. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Anh Nguyễn Xuân P - Địa chỉ: Tổ 14, phường D, quận N, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Xuân P: Bà Nguyễn Thị D
- Địa chỉ: Số nhà 356, đường H, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bà Đậu Thị P - Có mặt tại phiên tòa.

- Ông Phạm Đình C - Vắng mặt tại phiên tòa.

Cùng địa chỉ: Tổ 26, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà Đậu Thị P và ông Phạm Đình C: Ông Phạm Ngọc G - Luật sư. Địa chỉ: Số nhà 087, đường T, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

- Văn phòng công chứng T - Địa chỉ: Số 051, phố L, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Tạ Thị M - Chức vụ: Trưởng văn phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Đ - Địa chỉ: Số 051, phố L, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đậu Thị P, ông Phạm Đình C, ông Nguyễn Xuân P.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Phan Văn C, Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Thanh H trình bày:

Ngày 24/3/2012 anh Nguyễn Xuân P ký chuyển nhượng cho ông Phan Văn C diện tích đất 400m² tại: Tổ 4, phường P, thị xã S, tỉnh Lào Cai, đất đã được Ủy ban nhân dân (Viết tắt: UBND) huyện Sa Pa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt: GCNQSDĐ) số AO 789972 ngày 22/5/2009, giá chuyển nhượng là 3 tỷ đồng, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng L (nay là Văn phòng công chứng T). Kể từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng ông C quản lý sử dụng đất đến nay.

Khi ông C liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện thủ tục đăng ký biến động mới biết ngày 06/02/2013 anh Nguyễn Xuân P đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Đậu Thị P, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng số 3 tỉnh Lào Cai (nay là Văn phòng công chứng C).

Vì vậy ông Phan Văn C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2013 đối với diện tích đất 400m² tại địa chỉ tổ 4, phường P, thị xã S, tỉnh Lào Cai giữa người chuyển nhượng là anh Nguyễn Xuân P, người nhận chuyển nhượng là bà Đậu Thị P, số công

chứng 151 quyền số 01.TP/CC-SCC ngày 06/02/2013 được công chứng tại Văn phòng công chứng số 3 tỉnh Lào Cai (nay là Văn phòng công chứng C) là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Người đại diện theo pháp luật của Bị đơn Văn phòng công chứng C trình bày:

Ngày 06/02/2013 Văn phòng công chứng số 3 tỉnh Lào Cai thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Xuân P, bên nhận chuyển nhượng là bà Đậu Thị P, chuyển nhượng diện tích đất 400m² tại địa chỉ tổ 4, phường P, thị xã S, tỉnh Lào Cai. Việc ký kết hai hợp đồng trên là do các bên tự nguyện, không bị ép buộc. Hơn nữa tại thời điểm công chứng hợp đồng các bên đều cung cấp đầy đủ hồ sơ giấy tờ theo quy định nên Văn phòng công chứng thực hiện thủ tục công chứng đúng theo quy định của Luật công chứng. Đối với yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Xuân P, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Xuân P là bà Nguyễn Thị D trình bày:

Nguồn gốc của diện tích đất 400m² tại địa chỉ tổ 4, phường P, thị xã S, tỉnh Lào Cai là của gia đình anh P. Sau này khi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ thì UBND huyện Sa Pa cấp mang tên anh Nguyễn Xuân P.

Ngày 24/3/2012 anh Nguyễn Xuân P có ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ chuyển nhượng diện tích đất trên cho người nhận chuyển nhượng là ông Phan Văn C với giá chuyển nhượng là 3 tỷ đồng. Sau khi ký kết hợp đồng xong, các thủ tục bàn giao giấy tờ do bà T (mẹ anh P) và ông C tự thực hiện. Anh P xác nhận chưa nhận số tiền 3 tỷ đồng. Sau đó một thời gian anh P nghe bà T nói ông C không mua đất nữa (Anh P chỉ nghe nói như vậy nhưng cụ thể sau đó như thế nào anh P không biết). Đến ngày 06/02/2013 bà T có nói với anh P chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Đậu Thị P. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được bà T chuẩn bị sẵn và ghi với giá 600 triệu đồng. Sau khi ký kết hợp đồng với bà P, anh P cũng chưa nhận được một khoản tiền nào.

Đến nay anh Nguyễn Xuân P đề nghị: Tuyên bố văn bản công chứng số 93 quyền số 01/2012/TP/CC-SCC ngày 24/03/2012 của Văn phòng công chứng L giữa người chuyển nhượng là anh Nguyễn Xuân P và người nhận chuyển nhượng là ông Phan Văn C và văn bản công chứng số 151 quyền số 01.TP/CC-SCC ngày 06/02/2013 của Văn phòng công chứng số 3 Lào Cai giữa người chuyển nhượng là anh Nguyễn Xuân P và người nhận chuyển nhượng là bà Đậu Thị P là vô hiệu với lý do ông Phan Văn C cũng như bà Đậu Thị P chưa thanh toán tiền cho anh Nguyễn Xuân P; Buộc ông Phan Văn C phải di dời toàn bộ tài sản ra khỏi nhà và đất của anh Nguyễn Xuân P và chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất của gia đình anh P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đậu Thị P, ông Phạm Đình C trình bày:

Ông bà không nhất trí với yêu cầu của nguyên đơn, không nhất trí với ý

kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Xuân P. Ngày 06/02/2023 anh Nguyễn Xuân P và bà Đậu Thị P ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ diện tích đất 400m² và nhà trên đất có địa chỉ tại tổ 4 phường P, thị xã S, tỉnh Lào Cai là sự thật, hợp đồng này đã được công chứng tại Văn phòng công chứng số 3 tỉnh Lào Cai đúng theo quy định của pháp luật. Số tiền dùng để mua đất có nguồn gốc là tài sản chung của bà P, ông C.

Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 400m² và nhà trên đất có địa chỉ tại tổ 4 phường P, thị xã S, tỉnh Lào Cai giữa anh Nguyễn Xuân P và bà Đậu Thị P ký kết tại Văn phòng công chứng số 3 tỉnh Lào Cai là vô hiệu, ông bà yêu cầu Tòa án phải giải quyết hậu quả của việc tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu như sau: Buộc anh Nguyễn Xuân P phải trả lại cho ông bà số tiền mua đất là 6.400.000.000đồng (*Sáu tỷ bốn trăm triệu đồng*) và số tiền lãi tính từ ngày ký hợp đồng là ngày 06/02/2013 tạm tính đến 28/3/2023, lãi suất tính 7,5%/năm, tính tròn 10 năm là: 4.800.000.000 đồng (*Bốn tỷ tám trăm triệu đồng*). Tổng cộng buộc anh P phải trả cho ông bà số tiền là 11.200.000.000đồng (*Mười một tỷ hai trăm triệu đồng*).

Tại bản tự khai ghi ngày 06/6/2023 bà Đậu Thị P có ý kiến thay đổi như sau: Bà đề nghị Tòa án bác yêu cầu của nguyên đơn. Trường hợp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Xuân P và bà Đậu Thị P ký kết tại Văn phòng công chứng số 3 tỉnh Lào Cai là vô hiệu thì bà P đề nghị anh Nguyễn Xuân P phải hoàn trả cho bà Đậu Thị P số tiền theo giá trị thửa đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Bà Đậu Thị P đề nghị Tòa án tiến hành thẩm định, định giá đất và tài sản trên đất theo hợp đồng chuyển nhượng nói trên theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng L (nay là Văn phòng công chứng T) là ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ngày 24/3/2012 Văn phòng công chứng L đã thực hiện thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 400m² và nhà trên đất có địa chỉ tại tổ 4 phường P, thị xã S, tỉnh Lào Cai giữa người chuyển nhượng anh Nguyễn Xuân P, người nhận chuyển nhượng ông Phan Văn C. Việc ký kết hợp đồng trên là do các bên tự nguyện, không bị ép buộc. Văn phòng công chứng thực hiện công chứng đúng theo quy định của pháp luật. Sau khi ký kết hợp đồng kể từ đó đến nay, Văn phòng công chứng không nhận được yêu cầu chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Xuân P là không có căn cứ, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh P.

Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 12/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 184, điểm e khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 123, Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 427 Bộ luật Dân sự 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 400m², địa chỉ tại tổ 4, phường P, thị xã S giữa anh Nguyễn Xuân P và bà Đậu Thị P được công chứng tại Văn phòng công chứng số 3 tỉnh Lào Cai (nay là Văn phòng công chứng C), số công chứng 151, quyền số 01.TP/CC-SCC ngày 06/02/2013 là vô hiệu.

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Xuân P về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 400m², địa chỉ tại tổ 4, phường P, thị xã S giữa người chuyển nhượng anh Nguyễn Xuân P và người nhận chuyển nhượng ông Phan Văn C được công chứng tại Văn phòng công chứng L (nay là Văn phòng công chứng T), số công chứng 93, quyền số 01.TP/CC-SCC ngày 24/3/2012 là vô hiệu và yêu cầu độc lập buộc ông Phan Văn C phải di dời toàn bộ tài sản ra khỏi nhà và đất của anh Nguyễn Xuân P, chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất của gia đình anh P.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 28/7/2023, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đậu Thị P và ông Phạm Đình C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 12/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm tuyên bác yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn C. Trường hợp Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn C thì ông C và bà P đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/8/2023, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân P (Người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị D) kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 12/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Bác đơn khởi kiện của ông Phan Văn C; Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 400m² tại tổ 4, phường P, thị xã S, tỉnh Lào Cai giữa người chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân P với người nhận chuyển nhượng ông Phan Văn C tại Văn phòng công chứng L, số 93, quyền số 01/2012/TP/CC-SCC; Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 400m² tại tổ 4, phường P, thị xã S, tỉnh Lào Cai giữa người chuyển nhượng ông Nguyễn Xuân P với người nhận chuyển nhượng bà Đậu Thị P tại Văn phòng công chứng số 3, số 151, quyền số 01/TP/CC-SCC ngày 06/02/2013.

Ngày 11/8/2023, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/QĐ/KNPT-VKS-DS, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng hủy bản án sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 12/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố L, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn ông Phan Văn C là ông Lê Thanh H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý

với nội dung kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Xuân P, bà Đậu Thị P, ông Phạm Đình C và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đậu Thị P và Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp ông Phạm Ngọc G giữ nguyên nội dung kháng cáo, nhất trí với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án. Các đương sự khác có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và giữ nguyên quan điểm đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì Hội đồng xét xử, thư ký tòa án đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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. Chấp nhận kháng cáo của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đậu Thị P, ông Phạm Đình C và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 12/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm; Tuyên án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ. Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Tại phiên tòa, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có kháng cáo là ông Phạm Đình C và Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Xuân P là bà Nguyễn Thị D vắng mặt nhưng có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên vẫn xem xét kháng cáo. Bị đơn Văn phòng công chứng C và Văn phòng công chứng T không có kháng cáo vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xem xét phúc thẩm vụ án.

[2] Về hình thức:

Đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đậu Thị P, ông Phạm Đình C và Đơn kháng cáo của Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Xuân P là bà Nguyễn Thị D có đầy đủ nội dung, nộp đúng thời hạn, nằm trong phạm vi được ủy quyền, có đầy đủ nội dung theo quy định của pháp luật.

Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai được ban hành trong thời hạn, có đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 279, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do kháng cáo của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đậu Thị P, ông Phạm Đình C và anh Nguyễn Xuân P; kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai là hợp lệ nên là căn cứ để Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[3] Xét việc thực hiện các thủ tục tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm trong quá trình giải quyết vụ án:

[3.1] Về việc thụ lý yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện đối với quyền sử dụng đất diện tích 400m² tại tổ 11, thị trấn Sa Pa, huyện Sa Pa, tỉnh Lào Cai (nay là tổ 4, phường P, thị xã S, tỉnh Lào Cai) theo GCNQSDĐ số AO 789972, sổ vào sổ H 01041 do UBND huyện Sa Pa cấp ngày 22/5/2009 cho chủ sử dụng đất anh Nguyễn Xuân P và tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà xây 03 tầng khung bê tông, tổng diện tích xây dựng là 1.200m² tồn tại 02 Hợp đồng chuyển nhượng nhưng cả 02 hợp đồng này đều chưa thực hiện việc đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định, cụ thể:

- Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 93/2012 ngày 24/3/2012 giữa bên chuyển nhượng anh Nguyễn Xuân P với bên nhận chuyển nhượng ông Phan Văn C, được công chứng tại Văn phòng công chứng L (nay là Văn phòng công chứng T) ngày 24/3/2012, số công chứng: 93, quyền số 01/2012-TP/CC/HĐGD.

- Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng anh Nguyễn Xuân P với bên nhận chuyển nhượng bà Đậu Thị P được công chứng tại Văn phòng công chứng số 3, tỉnh Lào Cai (nay là Văn phòng công chứng Cam Đường) ngày 06/02/2013, số công chứng: 151, quyền số 01.TP/CC-SCC.

Theo đó, Nguyên đơn ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/02/2013 giữa anh Nguyễn Xuân P với bà Đậu Thị P.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Xuân P có Đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố vô hiệu đối với cả 02 hợp đồng nêu trên. Tòa án sơ thẩm nhận định đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/02/2013 giữa anh P với bà P là cùng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên chỉ thụ lý yêu cầu độc lập về việc: Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/3/2012 giữa anh P với ông C và buộc ông C phải di dời toàn bộ tài sản ra khỏi nhà và đất của anh P, chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất của gia đình anh P là phù hợp.

Đối với Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đậu Thị P và ông Phạm Đình C tại Biên bản giải thích pháp luật ngày 28/3/2023 có ý kiến về việc trường

hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh P với bà P ngày 06/02/2013 vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố vô hiệu như sau: Buộc anh P phải trả cho bà P và ông C số tiền đã trả để mua đất là 6.400.000.000 đồng (*Sáu tỷ bốn trăm triệu đồng*) và tiền lãi tính từ ngày ký hợp đồng 06/02/2013 đến 28/3/2023 (tính tròn 10 năm) là 4.800.000.000 đồng, tổng cộng là 11.200.000.000 đồng. Ngày 06/7/2023, bà P và ông C có văn bản thay đổi yêu cầu, cụ thể trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì ông bà yêu cầu giải quyết buộc anh P hoàn trả lại khoản tiền giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử. Xét thấy, bà P và ông C đã có yêu cầu về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nhưng Tòa án sơ thẩm không thực hiện thủ tục để thụ lý yêu cầu độc lập của bà P, ông C là không đúng, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[3.2] Về việc xác định tư cách tham gia tố tụng trong vụ án:

Quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà P và ông C cho rằng khi thỏa thuận giao kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 06/02/2013 với anh P thì ông bà đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng là 6.400.000.000 đồng (*Sáu tỷ bốn trăm triệu đồng*) và cung cấp chứng cứ là Giấy biên nhận ghi ngày 05/3/2013 thể hiện nội dung giao tiền cho bà Lê Thị Kim D - Địa chỉ: Thôn C, xã H, thành phố L. Đến nay bà P và ông C yêu cầu anh P trả lại số tiền này cũng như tiền chênh lệch giá trị đất, tài sản gắn liền với đất tại thời điểm giao kết hợp đồng so với thời điểm xét xử. Tại Bản tự khai ngày 08/12/2022 và tại phiên tòa sơ thẩm bà D đều khi đã nhận số tiền 6.400.000.000 đồng của bà P và giao lại toàn bộ số tiền cho bà T (mẹ đẻ của anh P) nhưng khi giao không có giấy tờ gì. Như vậy thấy rằng bà D là người trực tiếp nhận tiền của bà P và ông C. Để xem xét giải quyết yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu cần xem xét trách nhiệm, nghĩa vụ của bà D. Tòa án sơ thẩm xác định bà D là người làm chứng là không đúng, trong vụ án cần xác định bà D là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.3] Về việc áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Xuân P:

Quá trình giải quyết vụ án, anh P tham gia tố tụng với tư cách là Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/3/2012 giữa anh P với ông C và buộc ông C phải di dời toàn bộ tài sản ra khỏi nhà và đất của anh P, chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất của gia đình anh P. Tòa án sơ thẩm nhận định về việc tại phiên tòa sơ thẩm Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông C là ông Lê Thanh H yêu cầu áp dụng thời hiệu và căn cứ quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự 2005: "*Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng dân sự là hai năm, kể từ ngày quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, pháp nhân, các chủ thể khác bị xâm phạm*" cho rằng yêu cầu độc lập của anh P đã hết thời hiệu nên đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này là không đúng. Bởi lẽ việc xác định thời hiệu là áp dụng quy định pháp luật về tố tụng nên cần áp

dụng pháp luật tại thời điểm giải quyết vụ án (Bộ luật Dân sự 2015). Hơn nữa yêu cầu độc lập của anh P là yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu chứ không phải yêu cầu liên quan đến tranh chấp hợp đồng dân sự. Do đó cần áp dụng quy định tại Điều 132 Bộ luật Dân sự 2015 để xem xét giải quyết mới đúng. Ngoài ra, cũng cần xem xét yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu của anh P có thuộc trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội hay do giả tạo theo quy định tại Điều 123, Điều 124 Bộ luật Dân sự 2005 hay không để xác định thời hiệu khởi kiện có bị hạn chế không?

[4] Từ những phân tích trên thấy rằng Tòa án sơ thẩm trong quá trình giải quyết vụ án đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự, vụ án không được xem xét giải quyết một cách toàn diện, triệt để. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy kháng cáo của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Xuân P, bà Đậu Thị P, ông Phạm Đình Cương và kháng nghị của VKSND tỉnh Lào Cai là có căn cứ chấp nhận, cần hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm của TAND thành phố L và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí:

Do Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm nên người kháng cáo anh Nguyễn Xuân P, bà Đậu Thị P, ông Phạm Đình Cương không phải chịu án phí phúc thẩm; Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự; 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 kháng cáo của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Xuân P, bà Đậu Thị P, ông Phạm Đình C và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai.

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 12/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Nguyễn Xuân P, bà Đậu Thị P, ông Phạm Đình C không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Trả lại cho anh Nguyễn Xuân P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí ký hiệu AC-

22P, số 0000474 ngày 10/8/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lào Cai. (Do bà Nguyễn Thị D nộp thay)

Trả lại cho bà Đậu Thị P và ông Phạm Đình C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí ký hiệu AC-22P, số 0000473 ngày 10/8/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lào Cai.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lào Cai (2);
- TAND TP Lào Cai;
- Chi cục THADS TP.Lào Cai;
- Các đương sự;
- Người BV Q&LIHP;
- Lưu VT, HSVA.

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

Đặng Phi Long