

Bản án số: 54/2021/DS-PT

Ngày 27-9-2021

V/v Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị
vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý
của hợp đồng vô hiệu

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Đức Châm.

Các Thẩm phán thành viên: Ông Lê Xuân Sơn;

Ông Lộc Sơn Thái.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hải Đăng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa: Nông Thị Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 27 tháng 9 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2021/TLPT- DS ngày 28 tháng 6 năm 2021 về việc: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2021/QĐPT-DS ngày 23 tháng 7 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 59/2021/QĐ-PT ngày 13/8/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 74/2021/QĐ-PT ngày 09/9/2021; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Âu Thị N; cư trú tại: Thôn B, xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Bị đơn: Bà Tạ Tổ U; cư trú tại: Số 6/20 đường Bà T, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; hiện trú tại: Số 262, đường B, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Âu Thị H; cư trú tại: Thôn B, xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

- Bà Ngô Thị H; cư trú tại: Thôn B, xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt;

- Bà Chu Thị H; cư trú tại: Thôn B, xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt;

- Anh Tô Văn C1 có mặt và chị La Thị D vắng mặt; cùng cư trú tại: Thôn K, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

- Anh Tô Văn T có mặt và chị Nông Thị C có mặt; cùng cư trú tại: Thôn K, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

- Anh Tô Văn C2 vắng mặt và chị Hoàng Thị N có mặt; cư trú tại: Thôn K, xã H, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Tô Văn T, anh Tô Văn C1, chị Nông Thị C: Bà Lương Thị Kim M, Luật sư Văn phòng luật sư K; địa chỉ: Số 11, đường C, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Hoàng Thị Nhòi, anh Tô Văn C2, chị La Thị D: Bà Lương Thị H, Luật sư Văn phòng luật sư Kim Mai; địa chỉ: Số 11, đường C, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- Anh Hoàng Kim V và chị Trình Thị K; cư trú tại: số 53, đường P, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; anh V có mặt, chị K vắng mặt.

- Anh Vũ Đức T; cư trú tại: Số 303, đường T, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- Bà Bùi Thị L; cư trú tại: Số 61, đường M, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị L: Chị Nguyễn Thị Phương A (văn bản ủy quyền ngày 05-5-2021); địa chỉ: V, xã T, thành phố V, Vĩnh Phúc; địa chỉ liên hệ: Số 61, đường M, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt,

- Văn phòng công chứng Nông Thu H; địa chỉ: Số 72, đường L, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Nông Thu H: Bà Nông Thu H - Trưởng văn phòng, là người đại diện theo pháp luật; vắng mặt.

- Phòng Công chứng số 1, tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ: Đường D, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn;

Người đại diện hợp pháp của Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn: Bà Ngô Thị Ngọc H - Phó Trưởng phòng, là người đại diện theo pháp luật; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Âu Thị N là nguyên đơn; bà Tạ Tố U là bị đơn; anh Vũ Đức T và bà Bùi Thị L là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án và nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn, bà Âu Thị N trình bày: Tháng 5/2018 gia đình đang cần một khoản tiền để giải quyết việc gia đình bà đã vay của bà bà Tạ Tổ U số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Bà đã giao 02 (hai) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 214, diện tích 1231,3m² và thửa 415, diện tích 578,7m² cùng thuộc tờ bản đồ số 95 tại thôn B, xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn cho bà U để làm tin, hai bên thỏa thuận khi nào bà N trả tiền thì bà U sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N. Sau đó bà nhiều lần vay tiền của bà U, các lần vay đều không lập văn bản, giấy tờ, bà chỉ ký vào sổ của bà U, đến tháng 3/2019 bà U chốt sổ cho tôi số nợ cả gốc và lãi là 240.000.000 đồng.

Tháng 6/2018 bà U nói với bà N là nên tách thửa và chuyển mục đích sử dụng đối với hai thửa đất trên để dễ sử dụng. Sau đó bà N ủy quyền bằng lời nói cho bà U thực hiện thủ tục tách thửa và chuyển mục đích sử dụng. Tháng 7/2018 bà U có gửi ảnh chụp 03 thửa đất được tách ra từ thửa 214 và hỏi bà N có nhất trí tách như vậy không thì bà N nói là nhất trí. Ngày 07/7/2018 bà U gọi bà N ra văn phòng công chứng Nông Thu H để làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng ba thửa 443, 444, 445 được tách ra từ thửa 214. Tại văn phòng công chứng bà U và nhân viên văn phòng công chứng làm thủ tục với nhau, sau đó nhân viên văn phòng công chứng đưa giấy tờ cho bà N ký. Trong quá trình ký giấy tờ, bà N không được biết về nội dung giấy tờ mà bà đã ký, bà không được nhân viên của văn phòng công chứng phân tích, giải thích để hiểu được mục đích của việc ký vào hợp đồng là gì, nhân viên văn phòng cứ lật trang liên tục rồi chỉ cho bà ký vào. Ngày 22/9/2018 bà U lại gọi bà N ra văn phòng công chứng Nông Thu H nói là ra ký giấy tờ để chuyển đổi mục đích sử dụng của thửa 415. Tại văn phòng công chứng, nhân viên văn phòng công chứng đưa giấy tờ cho bà N ký, không hướng dẫn, giải thích gì, chỉ chỉ vào vị trí trang giấy rồi bảo bà N ký vào đó. Sau đó bà N nhiều lần hỏi bà U thủ tục chuyển đổi các thửa đất của bà N xong chưa nhưng bà U chỉ nói là sắp xong. Tháng 01/2019 bà U nói với bà N là phải tốn hơn 100.000.000 đồng để đi lấy sổ đỏ về nhưng bà N nói là bà N không có tiền. Ngày 13/4/2019 bà U đến nhà bảo bà N ủy quyền cho bà U để bà U bán 03 thửa được tách ra từ thửa 214 với giá 5.000.000.000 đồng, nhưng bà N không đồng ý với mức giá đó, yêu cầu phải được 5.200.000.000 đồng - 5.500.000.000 đồng thì mới bán. Hôm đó bà U cũng nói với bà N là thửa 214 đã tách xong thành 03 thửa rồi. Bà N hỏi thế sổ đỏ của bà N đâu thì bà U nói thẳng là sổ đỏ bà U mang đi cầm rồi. Bà N yêu cầu bà U đi lấy sổ đỏ về để bà N bán 01 thửa trả nợ cho bà U nhưng bà U không nói gì. Ngay buổi chiều hôm ấy bà N thấy có biển giao "bán đất" cắm trên thửa 443. Ngày 20/4/2019 bà N gọi cho số điện thoại viết trên biển bán đất thì người nghe nói là muốn mua đất thì ra văn phòng trên đường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn gặp anh T. Bà N đến đó và nói với anh T thửa đất đó là của bà, bà chưa bán cho ai cả và bà N bảo anh T đi gặp bà U để đòi tiền bà U rồi trả đất cho bà N nhưng anh T bảo anh không biết, anh ấy đã mua đất của bà U rồi.

Ngày 24/4.2019 bà N nộp đơn tố cáo bà U đến cơ quan Công an. Khi chưa có kết quả giải quyết thì ngày 02/6/2019 anh Vũ Đức T gọi người đến đo đạc thửa đất 443, 444 và nói anh T đã nhận chuyển nhượng từ bà Uyên. Đối với thửa 445 qua tìm hiểu bà N biết thửa đất trên đã được chuyển nhượng cho bà Bùi Thị L, bà

tìm gặp bà Liễu để hỏi thì bà Liễu trả lời là bà U đưa anh T1, chị C đến bán đất cho bà Liễu. Quá trình cơ quan Công an giải quyết, bà N được biết là tất cả các thửa đất 443, 444, 445, 415 của bà đều đã được chuyển nhượng cho những người mà bà không quen biết. Bà N khẳng định bà chưa bao giờ được nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất 443, 444, 445, 415 từ bà U hay bất kỳ ai. Bà N nhiều lần tìm bà U để hỏi nhưng không gặp được, gọi điện thoại cũng không liên lạc được. Sau đó Công an đã trả lời bà không có căn cứ khởi tố vụ án hình sự.

Vì vậy bà khởi kiện vụ án dân sự, đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố 10 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến các thửa 443, 444, 445, 415 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Tạ Tố U trình bày: Bà chưa bao giờ cho bà Âu Thị N vay tiền. Bà có quán nước gần Ga Lạng Sơn, bà N có vài lần vào quán uống nước nên hai bên có nói chuyện và quen biết nhau. Năm 2018 bà N nói với bà U là có 02 thửa đất tại địa chỉ thôn B, xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn muốn chuyển nhượng. Ban đầu bà U không có ý định mua vì chưa có nhu cầu. Khoảng 2 tháng bà N vẫn chào mời nên vào khoảng tháng 9/2018 bà U đã đồng ý mua 01 mảnh đất vườn, diện tích hơn 500m². Khoảng 03 tháng sau bà N tiếp tục bảo bà U mua nốt 03 thửa còn lại. Lúc này, giấy tờ đất đã đứng tên người khác mà những người này bà U không quen biết. Bà N nói là nếu giao dịch thì bà ấy sẽ gọi những người này ra giao dịch cùng, bà U thấy giá cả chuyển nhượng hợp lý, đất đứng tên người khác nhưng cả bà N và những người đó đều có mặt ký chuyển nhượng nên thấy không có vấn đề gì. Sau khi nhận chuyển nhượng của bà Niệm, bà U đã chuyển nhượng lại các thửa đất trên cho người khác, cụ thể:

Đối với thửa 415 bà N chuyển nhượng cho bà U trả 300.000.000 đồng. Tháng 9/2018 bà N gọi bà U ra Văn phòng Công chứng Nông Thu H để ký hợp đồng và bà U đã giao trực tiếp cho bà N số tiền 300.000.000 đồng, có sự chứng kiến của công chứng viên. Việc giao nhận tiền có lập thành 02 bản viết tay do bà N viết, bà U và bà N cùng ký và mỗi người giữ 01 bản, hiện bà U đã làm thất lạc giấy giao nhận tiền. Đối với khoản tiền thuế, lệ phí trong hợp đồng ghi là do hai bên cùng chịu trách nhiệm nhưng thực tế bà N là người nộp toàn bộ các chi phí này. Sau khi ký hợp đồng thì sáng ngày hôm sau bà N bàn giao thực địa thửa đất cho bà U, thành phần chỉ có bà U và bà N, không có người chứng kiến, bà N có chỉ ranh giới thửa đất cho bà U và trực tiếp cắm mốc bằng cọc tre, không tiến hành đo đạc.

Đối với 03 thửa còn lại ngày 19/12/2018 bà N gọi bà U ra văn phòng công chứng Nông Thu H tại để ký hợp đồng. Khi bà U đến những người có tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là anh Tô Văn T, Tô Văn C2, Tô Văn C1 và vợ của 03 anh này. Tại đây bà U trực tiếp giao cho bà N 1.500.000.000 đồng, có sự chứng kiến của bà N, anh Tô Văn T, anh Tô Văn C2, anh Tô Văn C1 và vợ của 03 anh này. Đối với Công chứng viên thì bà U khai không biết có chứng kiến việc bà U giao tiền hay không, sau khi bà N đếm đủ tiền rồi thì các bên mới ký hợp đồng. Vì bà N nói với bà U là bà N để cho những người đẩy đứng tên còn thực chất đất là

của bà N nên bà U giao tiền cho bà N chứ không giao cho những người kia. Bà U cũng không quan tâm việc bà N có đưa tiền cho những người có tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không. Việc giao nhận tiền giữa bà U và bà N được lập thành 02 bản, do chính bà N viết và bà U, bà N cùng ký, giao cho mỗi người giữ 01 bản và bản bà U giữ đã làm thất lạc. Đối với khoản tiền thuế, lệ phí tuy trong hợp đồng ghi là do hai bên cùng chịu trách nhiệm nộp, nhưng thực tế bà U không phải nộp đồng nào mà ai nộp thì bà U không biết. Việc chuyển nhượng đối với 04 thửa đất trên được bàn giao thực địa vào sáng ngày hôm sau ngày ký hợp đồng chuyển nhượng. Tại thực địa bà N chỉ ranh giới và cắm cọc tre, không đo đạc và không có người chứng kiến.

Ngày 21/12/2018 bà U đã chuyển nhượng thửa 445 cho bà Bùi Thị L, địa chỉ 61 M, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng và bà L trực tiếp giao cho bà U số tiền 500.000.000 đồng, không lập văn bản.

Tháng 01/2019 bà U chuyển nhượng thửa 415 cho ông Hoàng Kim V, địa chỉ: Số 53, đường P, phường H, thành phố L, giá chuyển nhượng là 320.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng thì ông V đã thanh toán đủ cho bà U 320.000.000 đồng tiền mặt tại văn phòng công chứng, không lập văn bản giao nhận tiền.

Tháng 4/2019 bà U chuyển nhượng 02 thửa 443, 444 cho anh Vũ Đức T; địa chỉ: Đường T, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, giá chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng cả 02 thửa. Sau khi ký hợp đồng thì anh T đã thanh toán đủ cho bà U 2.000.000.000 đồng tiền mặt tại văn phòng công chứng, không lập văn bản. Ngay chiều ngày hôm ký hợp đồng bà U đưa anh T đến thửa đất để chỉ cho anh T biết ranh giới, vị trí thửa đất, không có người chứng kiến, không tiến hành đo đạc lại mà căn cứ vào các cọc tre đã có sẵn từ trước.

Bà Tạ Tố U cho rằng bà đã nhận chuyển nhượng hợp pháp các thửa đất trên, nay bà Âu Thị N khởi kiện yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến các thửa đất 415, 443, 444, 445, tờ bản đồ số 95, bản đồ địa chính xã Gia Cát, huyện Cao Lộc; địa chỉ: Thôn B 2, xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bà U không nhất trí. Nếu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu thì bà U yêu cầu bà N trả lại bà U 1.800.000.000 đồng là tiền bà U đã thanh toán cho bà N để nhận chuyển nhượng 04 thửa đất nêu trên cùng với tiền lãi theo mức lãi suất của Ngân hàng.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Tô Văn C1, Tô Văn C2, Tô Văn T trình bày: Các anh không quen biết gì bà Âu Thị N, bà Tạ Tố U và bà Bùi Thị L. Các anh làm bốc vác gần ga Lạng Sơn, có vài lần vào quán nước Chiều Tím uống nước. Trong một lần vào đó uống nước các anh được bà U thuê đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hứa khi xong việc sẽ trả công cho mỗi người 30.000.000 đồng. Sau đó bà U đã 02 lần gọi các anh ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng và 01 lần ký giấy tờ tại quán nước của bà Uyên. Khi đi ký hợp đồng bà U dặn các anh mang theo sổ hộ khẩu, chứng minh thư nhân dân và đưa cả vợ đi cùng. Tại văn phòng công chứng bà U bảo các anh ký vào rất

nhiều giấy tờ nhưng các anh không biết nội dung văn bản mà các anh ký là gì, các anh cũng không trao đổi, giao tiếp nói chuyện gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bất kỳ ai, không có ai hỏi các anh có đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay các câu hỏi liên quan đến việc mua, bán đất. Các anh Tô Văn C1, Tô Văn C2, Tô Văn T khẳng định chưa bao giờ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà N, cũng chưa bao giờ chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho bất kỳ ai. Các anh cũng không được ai giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất 443, 444, 445, 415 mà bà N đang khởi kiện. Chỉ duy nhất một lần các anh được một người đàn ông (sau này các anh biết là anh H) đưa cho mỗi người 30.000.000 đồng và nói là tiền bà U trả công sau khi ký xong giấy tờ. Nay bà N khởi kiện yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu các anh nhất trí. Đối với số tiền 30.000.000 đồng các anh đã nhận khi bà U thuê các anh ký giấy tờ, các anh đã tiêu hết do nghĩ đó là việc bà U mua bán thật nên mới nhận lời làm, mọi việc liên quan đến các giấy tờ chuyển nhượng và số tiền công đã đưa cho các anh bà U phải chịu trách nhiệm.

Chị Hoàng Thị N, chị La Thị D, chị Nông Thị C trình bày: Các chị không có quan hệ, quen biết gì với bà Âu Thị N, bà Tạ Tổ U và bà Bùi Thị L. Chồng các chị là các anh Tô Văn C2, Tô Văn C1, Tô Văn T đi làm bốc vác gần ga Lạng Sơn, và nói với các chị là có người thuê ký giấy tờ và được trả công. Sau đó các chị đã cùng chồng đi ký rất nhiều giấy tờ tại phòng Công chứng nhưng không biết nội dung văn bản đã ký, cũng không biết ai có mặt tại phòng công chứng. Sau này khi Công an thành phố Lạng Sơn gọi lên làm việc thì các chị mới biết đã ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 443, 444, 445, 415 tại khu B I, xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Thực tế các chị không nhận chuyển nhượng đất của ai hay chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho bất kỳ ai. Các chị cũng không được giao hay nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bất kỳ ai. Các chị chỉ nghe chồng các chị kể lại là được bà U thanh toán tiền công ký giấy tờ mỗi cặp vợ chồng 30.000.000 đồng. Nay bà Âu Thị N khởi kiện yêu cầu Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu các chị cũng nhất trí. Đối với số tiền 30.000.000 đồng vợ chồng các chị đã nhận và chi tiêu hết, đây là tiền bà U thuê và vợ chồng các chị đã làm theo đúng thỏa thuận với bà U nên các chị không có trách nhiệm trả lại số tiền này.

Anh Vũ Đức T, bà Bùi Thị L, anh Hoàng Kim V và chị Trình Thị K: Điều khẳng định họ nhận chuyển nhượng các thửa đất 443, 44, 445, 415 từ bà Tạ Tổ U hợp pháp, là người thứ ba ngay tình nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N và bảo vệ quyền lợi của họ. Nếu các hợp đồng trên vô hiệu thì anh T yêu cầu bà U trả lại anh 2.000.000.000 đồng, anh V, chị Kyêu cầu bà U trả lại vợ chồng anh, chị 400.000.000 đồng, do đã nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà L yêu cầu nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và anh T, chị C vô hiệu thì anh T, chị C phải trả lại cho bà 1.330.000.000 đồng, bà đã thanh toán cho anh T, chị C.

Bà Ngô Thị H trình bày: Bà được bà N cho canh tác nhờ trên thửa 415, tờ bản đồ 95 tại thôn B 1, xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn từ năm 2018, mỗi năm bà trồng 01 vụ ngô, khoai, còn 01 vụ nước lụt nên không làm được. Bà có xây một chiếc bể chứa nước để tưới tiêu trên thửa 415. Bà H xác định bà không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án.

Bà Âu Thị H trình bày: Bà có thửa đất số 224, tờ bản đồ số 95, tại thôn B 2, xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn tiếp giáp với thửa 214 (sau này tách thành các thửa 443, 444, 445) của bà N. Thửa đất đó bà sử dụng từ những năm 1978, do một mình bà khai hoang để làm vườn, từ trước đến nay hai người vẫn sử dụng đất theo hiện trạng như hiện tại, không có tranh chấp. Năm 2012 bà xây một căn nhà cấp 4 và công trình phụ trên một phần diện tích đất của thửa 224. Theo kết quả đo đạc thì công trình phụ nằm trong phần diện tích đất bà N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bà xác định giữa bà và bà Âu Thị N không có tranh chấp gì nên từ chối tham gia tố tụng, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bà Chu Thị H trình bày: Bà có thửa đất 416 cạnh thửa đất 415 của bà N. Theo kết quả thẩm định, bà Ngô Thị H có xây 01 bể chứa nước tưới tiêu nằm trên một phần diện tích thửa 416 của bà H nhưng bà H xác định phần diện tích đất có bể nước đó gia đình bà không quản lý, sử dụng mà sử dụng theo hiện trạng. Bà xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà.

Văn phòng Công chứng Nông Thu H: Khẳng định trước khi thực hiện công chứng 07 Hợp đồng chuyển nhượng các thửa 443, 444, 445, 415 các bên đương sự đã cung cấp đầy đủ giấy tờ, tài liệu có liên quan. Văn phòng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Phòng Công chứng số 01, tỉnh Lạng Sơn: Khẳng định việc công chứng 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 443 và thửa 444 giữa bà Tạ Tố U và anh Vũ Đức T đã được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định.

Người làm chứng anh Lâm Văn H khai: Khoảng năm 2018 - 2019 bà U có nói với anh là bà U cần người đứng tên trên hợp đồng nhận chuyển nhượng, sau đó chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở thì lại chuyển nhượng lại cho bà U. Bà U hứa xong việc sẽ trả tiền công cho anh H và những người được thuê đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng. Anh H vô tình gặp các anh C1, C2, T tại quán nước của bà U nên đã bảo bà U gặp anh Cừ và nhóm người đi cùng anh C1 xem họ có giúp được gì không. Sau đó bà U trực tiếp gặp và trao đổi với nhóm người đó, nội dung trao đổi như thẻ nào thì anh không biết. Anh cũng được bà U gọi ra quán cà phê Chiêu Tím nói là để trả công cho mấy anh em mà bà U thuê đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh được chứng kiến việc bà U đưa cho mỗi cặp vợ chồng 30.000.000 đồng và nói công việc tạm thời gần xong nên bồi dưỡng cho mấy anh em.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 161, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 228; Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các khoản 2 Điều 3, Điều 109, khoản 2 Điều 117, 122, 123, 124, 131, 618, Điều 502, khoản 1 Điều 619 Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013; khoản 1 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Âu Thị N: Tuyên bố 10 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau vô hiệu:

1.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4114 lập ngày 20-12-2018 tại Văn phòng công chứng Nông Thu H giữa anh Tô Văn T, chị Nông Thị C và bà Bùi Thị L đối với thửa 445, tờ bản đồ 95 tại thôn B 1, xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn;

1.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4092 lập ngày 19-12-2018 tại Văn phòng công chứng Nông Thu H giữa anh Tô Văn C1, chị La Thị D và bà Tạ Tố U đối với thửa 444, tờ bản đồ 95 tại thôn B 1, xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn;

1.3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4091 lập ngày 19-12-2018 tại Văn phòng công chứng Nông Thu H giữa anh Tô Văn C2, chị Hoàng Thị N và bà Tạ Tố U đối với thửa 443, tờ bản đồ 95 tại thôn B 1, xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn;

1.4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2938 lập ngày 22-9-2018 tại Văn phòng công chứng Nông Thu Huyền giữa bà Âu Thị N và bà Tạ Tố U đối với thửa 415, tờ bản đồ 95 tại thôn B 1, xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn;

1.5. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2002 lập ngày 07-7-2018 tại Văn phòng công chứng Nông Thu H giữa bà Âu Thị N và anh Tô Văn C2, chị Hoàng Thị N đối với thửa 443, tờ bản đồ 95 tại thôn B 1, xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn;

1.6. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2001 lập ngày 07-7-2018 tại Văn phòng công chứng Nông Thu H giữa bà Âu Thị N và anh Tô Văn C1, chị La Thị D đối với thửa 444, tờ bản đồ 95 tại thôn B 1, xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn;

1.7. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2004 lập ngày 07-7-2018 tại Văn phòng công chứng Nông Thu H giữa bà Âu Thị N và anh Tô Văn T, chị Nông Thị C đối với thửa 445, tờ bản đồ 95 tại thôn B 1, xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn;

1.8. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 699 lập ngày 05-4-2019 tại Phòng Công chứng số 1 giữa bà Tạ Tố U và anh Vũ Đức T đối với thửa 444, tờ bản đồ 95 tại thôn B 1, xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn;

1.9. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 699 lập ngày 05-4-2019 tại Phòng Công chứng số 1 giữa bà Tạ Tố U và anh Vũ Đức T đối với thửa 443, tờ bản đồ 95 tại thôn B 1, xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn;

1.10. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa công chứng giữa bà Tạ Tố U và anh Hoàng Kim V, chị Trình Thị K đối với thửa 415, tờ bản đồ 95 tại thôn B 1, xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn;

2. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với thửa 445: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Tô Văn T, chị Nông Thị C và bà Bùi Thị L đối với thửa 445, tờ bản đồ 95 tại t thôn B 1, xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn: Bà Âu Thị N được quyền quản lý, sử dụng thửa đất 445, thuộc tờ bản đồ 95 tại thôn B 1, xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; *(Có mảnh trích đo kèm theo)*.

Buộc bà Âu Thị N có nghĩa vụ bồi thường cho bà Bùi Thị L số tiền 302.629.600 đồng;

Buộc Bà Tạ Tố U có nghĩa vụ trả lại bà Bùi Thị L 500.000.000 đồng và bồi thường cho bà Bùi Thị L 605.259.200 đồng.

Sau khi bà N và bà U thanh toán đủ tiền cho bà L thì bà L có nghĩa vụ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà N có quyền, nghĩa vụ kê khai làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Công nhận sự thỏa thuận của bà Âu Thị N, bà Tạ Tố U, anh Vũ Đức T, anh Hoàng Kim V, anh Tô Văn C2, chị Hoàng Thị N, anh Tô Văn C1, chị La Thị D, anh Tô Văn T, chị Nông Thị C về giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu liên quan đến các thửa đất 443; 444; 415 như sau:

Bà Âu Thị N được quyền quản lý, sử dụng các thửa đất 443, 444, 415, cùng thuộc tờ bản đồ 95 tại thôn B 1, xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; *(Có mảnh trích đo kèm theo)*.

Bà Âu Thị N có nghĩa vụ thanh toán cho bà Tạ Tố U 1.800.000.000 đồng.

Bà Tạ Tố U có nghĩa vụ trả lại anh Vũ Đức T 2.000.000.000 đồng, trả lại anh Hoàng Kim V, chị Trình Thị K 400.000.000 đồng.

Sau khi bà N thanh toán đủ tiền cho bà U, bà U thanh toán đủ tiền cho anh Tùng, anh Việt thì anh T có nghĩa vụ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà N có quyền, nghĩa vụ kê khai làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

4. Về chi phí tố tụng

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa bà Âu Thị N và bà Tạ Tố U về việc bà Âu Thị N và bà Tạ Tố U mỗi người chịu một nửa chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, tương ứng số tiền 8.711.500 đồng/người. Xác nhận bà Âu Thị N đã nộp 17.423.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định và định giá

tài sản. Buộc bà Tạ Tố U có trách nhiệm hoàn trả cho bà Âu Thị N 8.711.500 đồng.

5. Về án phí

Bà Âu Thị N được miễn toàn bộ tiền án phí.

Bà Tạ Tố U phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 102.105.000 đồng án phí có giá ngạch, tổng số tiền án phí bà Tạ Tố U phải chịu là 102.405.000 đồng.

Bà Bùi Thị L phải chịu 28.210.000 đồng án phí có giá ngạch.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/6/2021 bà Âu Thị N là nguyên đơn; bà Tạ Tố U là bị đơn; anh Vũ Đức T và bà Bùi Thị L là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nộp đơn kháng cáo.

- *Bà Âu Thị N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm:* Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không đồng ý bồi thường cho bà Bùi Thị L số tiền 302.629.000 đồng và kháng cáo bổ sung đối với số tiền 1.800.000.000 đồng trả cho bà Uyên, lý do bà không được mua bán quyền sử dụng đất và nhận tiền bán đất nên bà không có lỗi trong việc mua bán các hợp đồng bị vô hiệu nên không có trách nhiệm phải khắc phục hậu quả, do đó bà yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm buộc bà Tạ Tố U phải tự chịu trách nhiệm khắc phục hậu quả số tiền 1.800.000.000 đồng. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 445 giữa anh Tô Văn T, chị Nông Thị C và bà Bùi Thị L bà không hề biết việc chuyển nhượng nhưng bản án sơ thẩm buộc bà phải trả cho bà Liễu số tiền 302.629.600 đồng là không đúng, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà U phải chịu trách nhiệm bà không có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà L vì bà không có lỗi. Về chi phí tố tụng bà là người khởi kiện và được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận nên không phải chịu chi phí tố tụng nên bà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà U phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 17.423.000 đồng, do bà tạm ứng trước để chi nên buộc bà U phải trả lại cho bà số tiền này.

- *Bà Tạ Tố U kháng cáo một phần bản án sơ thẩm:* Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với thửa đất số 445 giữa anh Tô Văn T, chị Nông Thị C và bà Bùi Thị L là không đúng quy định vì Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá bà Bùi Thị L đã đưa cho vợ chồng ông Tỷ, bà Trang số tiền 1.330.000.000 đồng là không có và buộc bà phải trả cho bà L số tiền 1.105.259.200 đồng và bà Âu Thị N phải bồi thường cho bà Liễu số tiền 302.629.600 đồng là không có căn cứ. Đề nghị tòa án cấp phúc thẩm giả quyết theo hướng bà U không có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà L số tiền 1.105.259.200 đồng vì chưa có thiệt hại xảy ra.

- *Bà Bùi Thị L kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm:* Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 445 giữa anh Tô Văn T, chị Nông Thị C và bà Vũ Thị Liễu có hiệu lực pháp luật vì bà là người thứ ba ngay tình.

- Anh Vũ Đức T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 443, 444 giữa bà Tạ Tổ U và anh Vũ Đức T có hiệu lực pháp luật vì anh T là người thứ ba ngay tình.

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn: Kháng nghị theo Quyết định số 23/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24/6/2021 đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn theo hướng hủy bản án dân sự sơ thẩm, cụ thể:

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 455 giữa anh Tô Văn T, chị Nông Thị C và bà Bùi Thị L, bà Âu Thị N khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu độc lập, việc anh T, chị C chuyển nhượng thửa đất theo yêu cầu của bà Uyên, bà N không biết và không tham gia giao dịch nên bà N không có lỗi, bản án sơ thẩm nhận định bà có 02 phần lỗi, bà U, bà Liễu 4 phần lỗi và buộc bà phải bồi thường cho bà Liễu 302.629.600 đồng là không có căn cứ, giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự, vi phạm Điều 5 bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà U và anh T thửa đất số 443, diện tích 431,3m²; thửa 444, diện tích 400m² được xác lập tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Lạng Sơn và các tài liệu kèm theo có trong hồ sơ vụ án, xác định được 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tạ Tổ U với anh Vũ Đức T là người thứ ba ngay tình. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết công nhận nội dung thỏa thuận giữa bà N, anh T, bà U tuyên 02 hợp đồng nêu trên bị vô hiệu và thỏa thuận giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu là trái với quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định bà N được quyền quản lý sử dụng thửa đất 443, 444, 445 nhưng lại tuyên rằng buộc trách nhiệm khi bà U thanh toán đủ tiền cho anh T, anh V thì anh T, anh V, bà U mới bản giao GCNQSDĐ cho bà N để kê khai làm thủ tục cấp GCNQSDĐ là không phù hợp ảnh hưởng đến quyền lợi của bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Kiểm sát viên tham gia phiên tòa giữ nguyên nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát, đối với kháng cáo bổ sung của bà Âu Thị N lập ngày 23/7/2021 nội dung không chấp nhận trả bà Tạ Tổ U số tiền 1.800.000.000 đồng và tiền chi phí tố tụng do bà Âu Thị N đã nộp 17.423.000 đồng để chi, do bà không có lỗi và yêu cầu khởi kiện của bà được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận nên không phải chịu. Sau khi xem xét nội dung kháng cáo bổ sung vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo bổ sung.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- *Việc chấp hành pháp luật tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử, nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phần trình bày của các đương sự tại phiên tòa, xác định được cấp sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng về mặt thủ tục tố tụng trong việc đánh giá chứng cứ: Bà Âu Thị N kháng cáo bổ sung vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo bổ sung của bà Âu Thị N; đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Tô Văn T, chị Nông Thị C với bà Bùi Thị L chưa chứng minh làm rõ được nội dung ai là chủ thể chuyển nhượng và nghĩa vụ thanh toán nhưng đã tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa đảm bảo được quyền lợi của các bên đương sự; đối với 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 443, 444 giữa bà Tạ Tố U với anh Vũ Đức T căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án phần trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm đã chứng minh được anh T là người thừa ba ngay tình, không có lỗi trong việc mua bán nhưng cấp sơ thẩm giải quyết tuyên bố 02 hợp đồng vô hiệu là giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là không đúng. Từ những phân tích nêu trên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn giữ nguyên quyết định kháng nghị đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 09/6/2021 Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn xác nhận bà Âu Thị N là nguyên đơn; bà Tạ Tố U là bị đơn; bà Bùi Thị L và anh Vũ Đức T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nộp đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên kháng cáo hợp lệ.

[2] Ngày 24/6/2021 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn kháng nghị theo Quyết định số 23/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24/6/2021 đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn theo hướng hủy bản án dân sự sơ thẩm. Xét thấy kháng nghị của VKS trong thời hạn luật định nên kháng nghị hợp lệ.

[3] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa bà Âu Thị H, bà Ngô Thị H, bà Chu Thị H, chị Trình Thị K, Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lạng Sơn, Văn phòng công chứng Nông Thu H là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2, 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[4] Xét nội dung yêu cầu kháng cáo của bà Âu Thị N, Hội đồng xét xử, xét thấy: Tháng 9/2018 bà N gọi bà U ra văn phòng công chứng Nông Thu H để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 415 và bà U đã giao trực tiếp cho bà N số tiền 300.000.000 đồng, có sự chứng kiến của công chứng viên. Đối với 03 thửa còn lại ngày 19/12/2018 bà N gọi bà U ra văn phòng công chứng Nông Thu H tại để ký hợp đồng. Khi bà U đến những người có tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là anh Tô Văn T, Tô Văn C2, Tô Văn C1 và vợ của 03 anh này. Tại đây bà U trực tiếp giao cho bà N 1.500.000.000 đồng, có sự chứng kiến của bà N, anh Tô Văn T, anh Tô Văn C2, anh Tô Văn C1 và vợ của 03 anh này. Khi giao nhận tiền

đều do bà N viết giấy biên nhận và lập thành 02 bản mỗi bên giữ một bản nhưng cả hai bản của bà U khai đều bị thất lạc, bà U cũng không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ đã giao cho bà N số tiền 1.800.000.000 đồng.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm bà Âu Thị N khai do bà nhiều lần vay tiền của bà Tạ Tổ U. Mặt khác do bà Tạ Tổ U bỏ tiền ra lo liệu chuyển mục đích sử dụng các thửa đất nên bà Âu Thị N và bà Tạ Tổ U đã tự thỏa thuận bà Niềm phải trả cho bà U số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỉ năm trăm triệu đồng); về chi phí tố tụng bà Âu Thị N đã tạm ứng trước số tiền chi là 17.423.000 đồng, bà Âu Thị N và bà Tạ Tổ U tự thỏa thuận mỗi người chi 1/2 là 8.711.500 đồng, do bà Âu Thị N đã tạm ứng trước để chi nên bà Tạ Tổ U phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Âu Thị N số tiền 8.711.500 đồng (tám triệu bảy trăm mười một nghìn năm trăm đồng). Hội đồng xét xử, xét thấy: Việc tự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Đối với số tiền 302.629.600 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Âu Thị N phải trả cho bà Bùi Thị L; Hội đồng xét xử, xét thấy: Ngày 07/7/2018 bà Âu Thị N đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 445 cho anh Tô Văn T, chị Nông Thị C tại Văn phòng công chứng Nông Thu Huyền; ngày 20/12/2018 anh Tô Văn T, chị Nông Thị C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 445 cho bà Bùi Thị L tại Văn phòng công chứng Nông Thu Huyền. Theo các tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của bà Bùi Thị L đã thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thửa 445, chi phí hết 13.148.000 đồng (bao gồm lệ phí trước bạ 2.629.600 đồng và thuế thu nhập cá nhân 10.518.400 đồng). Do đó có cơ sở để khẳng định các bên tham gia giao dịch hợp đồng thành công, thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo lời khai bà Bùi Thị L khi ký hợp đồng anh T, chị C, hôm sau anh T, chị C đã đưa bà Liễu đến thực địa chỉ vị trí, ranh giới, mốc giới thửa đất, hai bên thống nhất bằng miệng về việc bàn giao đất và không lập biên bản; anh T và chị C khẳng định họ không hề biết thửa đất đó ở đâu, không được bàn giao đất cho bà Liễu, không nhận số tiền 1.330.000.000 đồng của bà L; bà L khai bà đã thanh toán đủ cho anh T, chị C 1.330.000.000 đồng trước mặt bà U; bà U cho rằng bà L không giao tiền cho anh T, chị C; bà L cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã giao tiền đủ số tiền cho anh T, chị C và bàn giao thửa đất. Mặt khác anh Tô Văn T, chị Nông Thị C khẳng định việc ký hợp đồng chuyển nhượng với bà N và bà Liễu là do anh được bà U thuê đứng tên trên hợp đồng ký. Lời khai này phù hợp với lời khai của người làm chứng anh Lâm Văn H. Như vậy, có căn cứ khẳng định việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 445 giữa anh Tô Văn T, chị Nông Thị C và bà Bùi Thị L chỉ là giao dịch trên giấy tờ, không có thật. Do vậy chưa làm phát sinh hậu quả do hợp đồng bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả xác định bà phải chịu 02 phần lỗi và buộc bà phải trả cho bà Bùi Thị L số tiền 302.629.600 đồng là không có căn cứ cần sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[7] Xét nội dung kháng cáo của bà Tạ Tố U, Hội đồng xét xử, xét thấy: Theo lời khai của bà Tạ Tố U có vay của bà Liễu 500.000.000 đồng và đặt sổ đỏ thửa 445 cho bà Liễu để cầm cố, đó chỉ là lời khai một phía; bà U không cung cấp được các tài liệu chứng minh việc vay mượn, cầm cố. Căn cứ lời khai của bà Liễu cho rằng bà được bà U giới thiệu mua đất và giao dịch với bà U; bà U cũng khẳng định bà Liễu không giao tiền cho anh T, chị C, lời trình bày của các bên có sự mâu thuẫn. Mặt khác theo trình bày của các đương sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 445 chỉ thực hiện ký nhận trên giấy tờ, đất vẫn do bà Âu Thị N quản lý, sử dụng, do đó chưa làm phát sinh hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu tính lỗi bà U phải chịu 04 phần và buộc phải bồi thường cho bà Bùi Thị L số tiền 605.259.200 đồng là không có căn cứ. Đối với số tiền 500.000.000 đồng bà U thừa nhận được vay của bà Liễu để cầm cố thửa đất 445 nên có căn cứ để buộc bà Tạ Tố U phải trả cho bà Bùi Thị L số tiền này.

[8] Xét nội dung kháng cáo của anh Vũ Đức T: Thửa đất số 443 được chuyển nhượng qua 03 hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/7/2018 giữa bà Âu Thị N với anh Tô Văn C2, chị Hoàng Thị Nhòì; hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/12/2018 giữa anh Tô Văn C2, chị Hoàng Thị N với bà Tạ Tố U; hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/4/2019 giữa bà Tạ Tố U với anh Vũ Đức T. Thửa đất số 444 được chuyển nhượng qua 03 hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/7/2018 giữa bà Âu Thị N với anh Tô Văn C1, chị La Thị D; hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/12/2018 giữa anh Tô Văn C1, chị La Thị D với bà Tạ Tố U; hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/4/2019 giữa bà Tạ Tố U với anh Vũ Đức T.

[9] Quá trình tham gia giao dịch ký kết hợp đồng tại Văn phòng công chứng Nông Thu H bà Âu Thị N là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, được tham gia ký kết vào hợp đồng, bà cho rằng không được Công chứng viên hướng dẫn, giải thích gì, chỉ bảo ký vào vị trí các trang giấy, lý do đó là không có cơ sở để chấp nhận. Đối với anh Vũ Đức T sau khi được bà U giới thiệu bán 02 thửa đất 443, 444, cho xem anh và GCNQSDĐ, sau đó đưa đi xem thực địa thửa đất, hai bên thống nhất thỏa thuận mua bán 02 thửa đất giá 02 tỷ đồng, bà U nói giấy tờ bà đem đi cầm ở tiệm vàng H trên đường T, thành phố L nên bảo anh T trả tiền, sau đó hai bên cùng nhau đến phòng công chứng Nông Thu Huyền. Khoảng 02 tháng sau khi làm thủ tục chuyển nhượng anh T mới vào xây tường rào bao quanh hai thửa đất, khi đó bà Âu Thị N ra ngăn cản và cho rằng bà là chủ sử dụng đất. Như vậy kể từ khi bà Âu Thị N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 443 là ngày 07/7/2018 giữa bà Âu Thị N với anh Tô Văn C2, chị Hoàng Thị Nhòì; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 444 ngày 07/7/2018 giữa bà Âu Thị Niêm với anh Tô Văn C1, chị La Thị D cho đến ngày 05/4/2019 giữa bà Tạ Tố U chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho anh Vũ Đức T bà Âu Thị N không có thắc mắc hay khiếu nại nên xác định Việc bà Tạ Tố U chuyển nhượng 02 thửa đất 443, 444 cho anh Vũ Đức T là người thứ ba ngay tình. Bà Âu Thị N kháng cáo yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 443, 444 bị vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ để chấp nhận. Tuy nhiên, xét thấy:

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự theo đúng quy định của pháp luật Hội đồng xét xử thấy hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/7/2018 giữa bà Âu Thị N với anh Tô Văn C2, chị Hoàng Thị N; hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/12/2018 giữa anh Tô Văn C2, chị Hoàng Thị N với bà Tạ Tổ U và hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/7/2018 giữa bà Âu Thị Niêm với anh Tô Văn C1, chị La Thị D; hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/12/2018 giữa anh Tô Văn C1, chị La Thị D với bà Tạ Tổ U trước đó đã bị vô hiệu nên cần tuyên hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 443, 444 giữa bà Tạ Tổ U và anh Vũ Đức T lập ngày 05/4/2019, buộc bà Tạ Tổ U phải trả lại cho anh Vũ Đức T số tiền 2.000.000.000 đồng.

[10] Ngoài ra, do anh Vũ Đức T là người thứ ba ngay tình: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 02/3/2021, thửa đất số 443 trị giá đất là 2.069.000.000 đồng, tài sản trên đất trị giá 14.949.400 đồng, tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 2.083.949.400 đồng; thửa 444 trị giá đất là 1.753.500.000 đồng, trị giá tài sản trên là 16.889.600 đồng, tổng cộng đất và tài sản là 1.770.389.600 đồng. Tổng cộng giá trị đất và tài sản trên đất thửa 443, 444 là 3.854.339.000 đồng. Do hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 443, 444 nên ngoài việc bà Tạ Tổ U phải trả lại cho anh Vũ Đức T số tiền 2.000.000.000 đồng, buộc bà Tạ Tổ U phải trả cho anh Vũ Đức T số tiền theo giá trị thực tế của 02 thửa đất 443, 444 là: 3.854.339.000 đồng - 2.000.000.000 đồng = 1.854.339.000 đồng.

[11] Xét nội dung kháng cáo của bà Bùi Thị L, Hội đồng xét xử, xét thấy: Ngày 07/7/2018 bà Âu Thị N đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 445 cho anh Tô Văn T, chị Nông Thị C tại Văn phòng công chứng Nông Thu Huyền; ngày 20 tháng 12/2018 anh Tô Văn T, chị Nông Thị C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 445 cho bà Bùi Thị L tại văn phòng công chứng Nông Thu H. Theo các tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của bà Bùi Thị L đã thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thửa 445 hết 13.148.000 đồng (bao gồm lệ phí trước bạ 2.629.600 đồng và thuế thu nhập cá nhân 10.518.400 đồng) và đã thanh toán đủ cho anh T, chị C 1.330.000.000 đồng trước mặt bà U. Do đó có cơ sở để khẳng định các bên tham gia giao dịch hợp đồng, thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Tuy nhiên, theo lời khai bà Bùi Thị L và người đại diện hợp pháp của bà L cho rằng sau khi ký hợp đồng anh T, chị C đã đưa bà L đến thực địa chỉ cho bà vị trí thửa đất, hai bên thống nhất bằng miệng về việc bàn giao đất và không lập biên bản; anh T và chị C khẳng định họ không hề biết thửa đất đó ở đâu, không được bàn giao đất cho bà Liễu như bà Liễu trình bày, đối với số tiền 1.330.000.000 đồng anh T, chị C khẳng định không được nhận tiền của bà Liễu, lời khai này phù hợp với lời khai của bà U cho rằng bà Liễu không giao tiền cho anh T, chị C; bà Liễu cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc giao tiền và bàn giao thửa đất. Mặt khác anh Tô Văn T, chị Nông Thị C khẳng định việc ký hợp đồng chuyển nhượng với bà N và bà Liễu là do anh được thuê đứng tên trên hợp đồng, lời khai này phù hợp với lời khai của người làm chứng anh Lâm Văn H. Như vậy, có căn cứ khẳng định việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 445 giữa anh Tô Văn T, chị Nông Thị C và bà Bùi Thị L

chỉ là giao dịch trên giấy tờ, không có thật. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 445 giữa anh Tô Văn T, chị Nông Thị C và bà Bùi Thị L vô hiệu theo quy định tại Điều 123, 124 Bộ luật dân sự. Bà Bùi Thị L kháng cáo đề nghị giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 445 giữa anh Tô Văn T, chị Nông Thị C và bà Bùi Thị L có hiệu lực pháp luật vì bà là người thứ ba ngay tình là không có cơ để chấp nhận. Đối với số tiền chi phí thực hiện sang tên quyền sử dụng đất thửa 445 hết 13.148.000 đồng (bao gồm lệ phí trước bạ 2.629.600 đồng và thuế thu nhập cá nhân 10.518.400 đồng), do hợp đồng vô hiệu nên bà Bùi Thị L tự phải chịu.

[12] Về chi phí tố tụng: Bà Âu Thị N đã tạm ứng trước số tiền chi là 17.423.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Âu Thị N và bà Tạ Tố U tự thỏa thuận mỗi người chi 1/2. Hội đồng xét xử xét thấy việc thỏa thuận không trái đạo đức xã hội và phù hợp quy định của pháp luật nên được chấp nhận; do bà Âu Thị N đã tạm ứng trước số tiền để chi nên buộc bà Tạ Tố U có nghĩa vụ phải trả lại cho bà Âu Thị N số tiền 8.711.500 đồng (tám triệu bảy trăm mười một nghìn năm trăm đồng).

[13] Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu tiền án phí phúc thẩm; hoàn trả lại bà Tạ Tố U số tiền đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số A/A/2016/ 0002832 ngày 21/6/2012; anh Vũ Đức T số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số A/A/2016/ 0002818 ngày 15/6/2012; bà Bùi Thị L 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số A/A/2016/ 0002819 ngày 15/6/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn.

[14] Án phí sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên buộc bà Tạ Tố U phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và 112.363.000 đồng tiền án phí giá ngạch; bà Bùi Thị L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 1, khoản 8, khoản 9 Điều 26; khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Bà Âu Thị N là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng tiền án phí, lệ phí Tòa án bà Âu Thị N thuộc trường hợp được miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn án phí.

[15] Đối với quyết định kháng nghị số 23/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24/6/2021 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn, sau khi xem xét nội dung kháng nghị của viện kiểm sát:

[16] Đối với kháng cáo bổ sung của bà Âu Thị N: Ngày 23/7/2021 bà Âu Thị N nộp đơn kháng cáo bổ sung nội dung không chấp nhận trả bà Tạ Tố U số tiền 1.800.000.000 đồng và tiền chi phí tố tụng do bà Âu Thị N đã nộp 17.423.000 đồng để chi, do bà không có lỗi và yêu cầu khởi kiện của bà được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận nên không phải chịu. Sau khi xem xét nội dung kháng cáo bổ sung của bà Âu Thị N đã hết thời hạn kháng cáo bổ sung, do vậy Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo bổ sung của bà Âu Thị N là có căn cứ. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm bà Âu Thị N và bà Tạ Tố U tự thỏa thuận bà

Niêm phải trả cho bà U số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỉ năm trăm triệu đồng); về chi phí tố tụng bà Âu Thị N và bà Tạ Tổ U tự thỏa thuận mỗi người chi 1/2 là 8.711.500 đồng, do bà Âu Thị N đã tam ứng trước đề chi nên bà Tạ Tổ U phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Âu Thị N số tiền 8.711.500 đồng (tám triệu bảy trăm mười một nghìn năm trăm đồng). Hội đồng xét xử, xét thấy: Việc tự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[17] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thừa đất số 455 giữa anh Tô Văn T, chị Nông Thị C và bà Bùi Thị L, bà Âu Thị N khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu độc lập, việc anh T, chị C chuyển nhượng thừa đất theo yêu cầu của bà Uyên, bà N không biết và không tham gia giao dịch nên bà N không có lỗi, bản án sơ thẩm nhận định bà có 02 phần lỗi, bà U, bà Liễu 4 phần lỗi và buộc bà phải bồi thường cho bà Liễu 302.629.600 đồng là không có căn cứ, giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự, vi phạm Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự. Xét thấy kháng nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ.

[18] Tuy nhiên Hội đồng xét xử, xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm đã xây dựng hồ sơ đầy đủ và yêu cầu các đương sự có nghĩa vụ cung cấp tài liệu, chứng cứ minh cho yêu cầu họ được bảo vệ, nhưng các đương sự không cung cấp được. Do vậy, xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Đối với số tiền 500.000.000 đồng bà Tạ Tổ U khai được nhận của bà Bùi Thị L để đặt cọc thừa đất số 445 nên có căn cứ buộc bà Tạ Tổ U có nghĩa vụ phải trả cho bà Bùi Thị L số tiền 500.000.000 đồng; bác yêu cầu giải quyết hậu quả thừa đất số 445 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn về việc tính lỗi buộc bà Âu Thị N phải chịu 02 phần lỗi là 302.629.600 đồng; bà Tạ Tổ U và bà Bùi Thị L mỗi người phải chịu 4 phần lỗi là tiền 605.259.200 đồng, theo đó buộc bà Âu Thị N phải trả bà Bùi Thị L số tiền 302.629.600 đồng; bà Tạ Tổ U phải trả bà Bùi Thị L số tiền 605.259.200 đồng.

[19] Đối với 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà U và anh Tung thừa đất số 443, diện tích 431,3m²; thừa 444, diện tích 400m² được xác lập tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Lạng Sơn và các tài liệu kèm theo có trong hồ sơ vụ án, xác định được 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tạ Tổ U với anh Vũ Đức T là người thứ ba ngay tình. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết công nhận nội dung thỏa thuận giữa bà Niêm, anh Tùng, bà U tuyên 02 hợp đồng nêu trên bị vô hiệu và thỏa thuận giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu là trái với quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự. Xét nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ, tuy nhiên xét thấy để đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự theo đúng quy định của pháp luật, do trước đó các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thừa đất số 443 ngày 07/7/2018 giữa bà Âu Thị N với anh Tô Văn C2, chị Hoàng Thị N; hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/12/2018 giữa anh Tô Văn C2, chị Hoàng Thị N với bà Tạ Tổ U. Thừa đất số 444 chuyển nhượng ngày 07/7/2018 giữa bà Âu Thị Niêm với anh Tô Văn C1, chị La Thị D; hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/12/2018 giữa anh Tô Văn C1, chị La

Thị D với bà Tạ Tổ U bị vô hiệu nên cần tuyên hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 443, 444 giữa bà Tạ Tổ U với anh Vũ Đức T. Buộc bà Tạ Tổ U có nghĩa vụ phải trả lại anh Vũ Đức T số tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng 02 thửa đất và tài sản gắn liền với đất do Hội đồng định giá tài sản tại thời điểm giải quyết vụ án là 3.854.339.000 đồng (trong đó có 2.000.000.000 đồng tiền chuyển nhượng 02 thửa đất 443, 444 và 1.854.339.000 đồng tiền chênh lệch giá trị 02 thửa đất 443, 444 tại thời điểm định giá tài sản).

[20] Ngoài ra Viện kiểm sát cho rằng bản án sơ thẩm quyết định bà N được quản lý sử dụng các thửa đất 443, 444, 445 nhưng lại tuyên rằng buộc trách nhiệm khi bà U thanh toán đủ tiền cho anh T, anh V thì anh Tùng, bà U mới bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N để kê khai làm thủ tục cấp GCNQSDĐ là không phù hợp làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà N. Xét thấy, kháng nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ cần sửa lại lời tuyên cho phù hợp với quy định của pháp luật.

[21] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa công chứng giữa bà Tạ Tổ U và anh Hoàng Kim V, chị Trình Thị K đối với thửa 415, tờ bản đồ 95 tại thôn Bắc Đông 1, xã Gia Cát, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn. Tại phiên tòa anh Hoàng Kim V khai đã trả bà Tạ Tổ U số tiền 400.000.000 đồng. Tuy anh Hoàng Kim V, chị Trình Thị K không kháng cáo nhưng liên quan đến kháng nghị của Viện kiểm sát. Do vậy buộc bà Tạ Tổ U có nghĩa vụ phải trả lại cho vợ chồng anh Hoàng Kim V, chị Trình Thị K số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

[22] Từ những phân tích nêu trên xét thấy có căn cứ để sửa bản án sơ thẩm. Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn về việc hủy bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309, khoản 1 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

I. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Âu Thị N; bị đơn bà Tạ Tổ U; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Vũ Đức T; sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn.

II. Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn về việc tuyên hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, cụ thể:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 161, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 148; 357, 468 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 3, Điều 109, khoản 2 Điều 117, 122, 123, 124, 131,

618, Điều 502, khoản 1 Điều 619 Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 167; 203 Luật Đất đai 2013; điểm đ, khoản 1 Điều 12, khoản 1, 4, 9 Điều 26, 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 một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Âu Thị N, bị đơn bà Tạ Tổ U, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Vũ Đức T, bà Bùi Thị L, cụ thể:

Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau vô hiệu:

1.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4114 lập ngày 20-12-2018 tại Văn phòng công chứng Nông Thu H giữa anh Tô Văn T, chị Nông Thị C và bà Bùi Thị L đối với thửa 445, tờ bản đồ 95 tại thôn B 1, xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn;

1.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4092 lập ngày 19-12-2018 tại Văn phòng công chứng Nông Thu H giữa anh Tô Văn C1, chị La Thị D và bà Tạ Tổ U đối với thửa 444, tờ bản đồ 95 tại thôn B 1, xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn;

1.3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4091 lập ngày 19-12-2018 tại Văn phòng công chứng Nông Thu H giữa anh Tô Văn C2, chị Hoàng Thị N và bà Tạ Tổ U đối với thửa 443, tờ bản đồ 95 tại thôn B 1, xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn;

1.4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2938 lập ngày 22-9-2018 tại Văn phòng công chứng Nông Thu H giữa bà Âu Thị N và bà Tạ Tổ U đối với thửa 415, tờ bản đồ 95 tại thôn B 1, xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn;

1.5. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2002 lập ngày 07-7-2018 tại Văn phòng công chứng Nông Thu H giữa bà Âu Thị N và anh Tô Văn C2, chị Hoàng Thị N đối với thửa 443, tờ bản đồ 95 tại thôn B 1, xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn;

1.6. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2001 lập ngày 07-7-2018 tại Văn phòng công chứng Nông Thu H giữa bà Âu Thị N và anh Tô Văn C1, chị La Thị D đối với thửa 444, tờ bản đồ 95 tại thôn B 1, xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn;

1.7. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2004 lập ngày 07-7-2018 tại Văn phòng công chứng Nông Thu H giữa bà Âu Thị N và anh Tô Văn T, chị Nông Thị C đối với thửa 445, tờ bản đồ 95 tại thôn B 1, xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn;

1.8. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa công chứng giữa bà Tạ Tổ U và anh Hoàng Kim V, chị Trình Thị K đối với thửa 415, tờ bản đồ 95 tại thôn Bắc Đông 1, xã Gia Cát, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn.

(Có mảnh trích đo kèm theo).

2. Tuyên bố hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 443, 444, cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 699 lập ngày 05-4-2019 tại Phòng Công chứng số 1 giữa bà Tạ Tổ U và anh Vũ Đức T đối với thửa 444, tờ bản đồ 95 tại thôn B 1, xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 699 lập ngày 05-4-2019 tại Phòng Công chứng số 1 giữa bà Tạ Tổ U và anh Vũ Đức T đối với thửa 443, tờ bản đồ 95 tại thôn B 1, xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn (các giấy tờ liên quan đến hồ sơ đăng ký kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Vũ Đức T hết hiệu lực kể từ ngày tuyên án).

- Thửa 443 có các phía tiếp giáp: Phía Bắc giáp đường đất; Phía Đông giáp thửa 215; Phía Nam giáp thửa 444, 445; Phía Tây giáp đường đất.

- Thửa 444 có các phía tiếp giáp: Phía Bắc giáp thửa 443; Phía Đông giáp thửa 445; Phía Nam giáp đường quốc lộ 4B; Phía Tây đất thửa 224.

(Có mảnh trích đo kèm theo).

3. Bà Âu Thị N là chủ sử dụng đất thửa đất 443, 444, 445, 415, tờ bản đồ 95, bản đồ địa chính xã Gia Cát; địa chỉ: Thôn B 1, xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn, tiếp tục được quyền quản lý, sử dụng các thửa đất trên và có quyền, nghĩa vụ đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (các giấy tờ liên quan đến hồ sơ đăng ký kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất 443, 44, 445, 415, tờ bản đồ 95, bản đồ địa chính xã Gia Cát; địa chỉ: thôn B 1, xã G, huyện C, tỉnh Lạng Sơn (hết hiệu lực kể từ ngày tuyên án phúc thẩm).

4. Buộc bị đơn bà Tạ Tổ U, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Vũ Đức T, bà Bùi Thị L, anh Hoàng Kim V, chị Trình Thị K phải chấm dứt việc tranh chấp quyền sử dụng đất các thửa đất 443, 44, 445, 415 đối với bà Âu Thị N.

5. Giải quyết hậu quả của hợp đồng:

5.1 Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn bà Âu Thị N với bị đơn về việc bà N phải trả cho bà U số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng).

Bác yêu cầu của bản án sơ thẩm buộc bà Âu Thị N phải trả cho bà Bùi Thị L số tiền 302.629.600 đồng (ba trăm không hai triệu sáu trăm hai mươi chín nghìn sáu trăm đồng).

5.2. Buộc bà Tạ Tổ U có nghĩa vụ phải cho anh Vũ Đức T số tiền 3.854.399.000 đồng (ba tỷ tám trăm năm mươi tư triệu ba trăm chín mươi chín nghìn đồng).

5.3. Buộc bị đơn bà Tạ Tổ U phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Bùi Thị L số tiền vay 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Bác yêu cầu của bản án sơ thẩm buộc bà Tạ Tố U phải trả cho bà Bùi Thị L số tiền 605.259.200 đồng (sáu trăm linh năm triệu hai trăm năm mươi chín nghìn hai trăm đồng).

5.4. Buộc bà Tạ Tố U có nghĩa vụ phải trả cho anh Hoàng Kim V, chị Trình Thị K số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

6. Về chi phí tố tụng: Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa bà Âu Thị N và bà Tạ Tố U về việc chịu phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, bà Tạ Tố U có nghĩa vụ phải trả cho bà Âu Thị N 8.711.500 đồng (tám triệu bảy trăm mười một nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án ghi tại mục 5, 6 của quyết định này có đơn yêu cầu được thi hành án nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả được thực hiện theo quy định của Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại các đương sự: Bà Tạ Tố U số tiền 300.000 đồng đã nộp, theo biên lai thu tiền số A/A/2016/0002832 ngày 21/6/2012; anh Vũ Đức T số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số A/A/2016/0002818 ngày 15/6/2012; bà Bùi Thị L 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số A/A/2016/0002819 ngày 15/6/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn.

8. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Tạ Tố U phải chi 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và 112.759.000 đồng (một trăm mười hai triệu bảy trăm năm mươi chín nghìn đồng), tiền án phí giá ngạch; bà Bùi Thị L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm sung công quỹ Nhà nước.

Bà Âu Thị N được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

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 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, 7 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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND thành phố Lạng Sơn, tỉnh LS;
- Chi cục THADS thành phố Lạng Sơn, tỉnh LS
- Các đương sự;
- Người BVQLHP của đương sự;
- Tổ HCTP, KTNV&THA;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS.

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

Hồ Đức Châm

