

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

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

Bản án số: 22/2021/DS-PT

Ngày 18 - 8 - 2021

*V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và kiện đòi tài sản*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Quản Hữu Chiến.

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Tuấn Long;
Bà Tòng Thị Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đà Giang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

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

Ngày 18 tháng 8 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 18/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 02 năm 2021 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 25/2021/QĐ-PT ngày 05 tháng 5 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 30/2021/QĐ-PT ngày 27/5/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 33/2021/QĐ-PT ngày 25/6/2021; Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 1258/TB-DS ngày 02/7/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 40/2021/QĐ-PT ngày 23/7/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đinh Văn K và bà Lường Thị Ngọc B. Có mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Văn K và bà Lường Thị Ngọc B: Ông Tòng Văn Ch. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Lò Thị N và ông Lù Văn M.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Lò Thị N: Ông Lù Văn M. Có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Trịnh Đức C, bà Nguyễn Thị H. Có mặt.
- Văn phòng công chứng S. Người đại diện theo pháp luật: Bà Quàng Thị Quốc Kh - Trưởng văn phòng. Vắng mặt
- Ủy ban nhân dân thành phố Sơn La. Trụ sở: Tổ 2, phường Chiềng Lè, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn Trụ
- Chủ tịch UBND thành phố Sơn La. Vắng mặt

4. Người kháng cáo :

- Nguyên đơn: Ông Đinh Văn K và bà Lương Thị Ngọc B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai tại phiên tòa sơ thẩm:***

Nguyên đơn ông Đinh Văn K, bà Lương Thị Ngọc B trình bày:

Tháng 02/2011, vợ chồng ông Đinh Văn K, bà Lương Thị Ngọc B và vợ chồng ông Lù Văn M, bà Lò Thị N thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở đối với diện tích 135m² đất thuộc thửa số 7C, sơ đồ số 46-18 (địa chỉ thửa đất tại tổ 01, phường Quyết Tâm, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La). Diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AB 119926 mang tên ông Đinh Văn K do UBND thị xã Sơn La cấp ngày 25/4/2005. Trên đất có một nhà xây cấp IV, khung sắt.

Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.520.000.000 đồng. Nhưng đến nay, ông M bà N mới thanh toán được cho ông K bà B số tiền 860.000.000 đồng theo giấy nhận tiền bán đất ngày 21/7/2011 và giấy biên nhận ngày 30/10/2011. Số tiền còn nợ lại là 660.000.000 đồng, hẹn sẽ thanh toán sau khi vay được tiền ở Ngân hàng về và hai bên thỏa thuận khi ông M, bà N giao đủ tiền sẽ cùng nhau ký kết hợp đồng theo quy định.

Cũng trong khoảng thời gian này, ông bà K B chuyển nhượng cho ông bà M N một chiếc xe ô tô với giá 300.000.000 đồng, nhưng số tiền này đến nay ông bà M N cũng chưa thanh toán cho ông bà K B.

Để làm thủ tục vay tiền tại Ngân hàng, ông bà M N có mượn của ông bà K B GCNQSDĐ để thế chấp tại Ngân hàng. Do tin tưởng nên bà B đã giao GCNQSDĐ cho ông bà M N cầm. Khi vay tiền tại Ngân hàng, ông bà M N nói phải có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Ngân hàng mới cho vay tiền và đưa hợp đồng cho bà B ký; bà B đã ký tại nhà, còn ông K không ký vào hợp đồng.

Sau đó, ông bà M N tiến hành các thủ tục vay Ngân hàng, nhưng khi có tiền vay, ông bà M N không trả nốt số tiền nhà và đất còn thiếu như đã hẹn. Nhiều lần ông bà K B đến yêu cầu ông bà M N trả nợ, nhưng ông bà M N khất nợ. Ngày 11/9/2013, ông bà M N đã viết giấy, nhất trí bàn giao lại thửa đất cho ông bà K B. Đồng thời, ông bà K B biết ông bà M N đã chuyển nhượng nhà và đất cho người khác.

Do vậy, ông bà K B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị Ngọc B, ông Đinh Văn K và bà Lò Thị N, ông Lò Văn M công chứng ngày 25/8/2011 là hợp đồng vô hiệu.

2. Buộc ông Lò Văn M, bà Lò Thị N phải bàn giao lại cho ông Đinh Văn K, bà Lương Thị Ngọc B diện tích đất 135m², thuộc thửa số 7C, sơ đồ số 46-18; địa chỉ thửa đất tại Tổ 01, phường Quyết Tâm, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.

3. Buộc ông Lò Văn M, bà Lò Thị N phải trả số tiền 300.000.000 đồng từ việc chuyển nhượng chiếc xe ô tô.

**** Theo Bản tự khai, lời trình bày tại phiên tòa và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bị đơn ông Lò Văn M, bà Lò Thị N trình bày:***

Về thời gian và nội dung xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 135m² bà N và ông M nhất trí như ý kiến trình bày của ông K, bà B. Về việc thanh toán tiền: Do kéo dài thời gian mua từ tháng 2/2011 đến tháng 9/2011. Bà N đã trả cho ông bà K, B số tiền 860.000.000 đồng; số tiền còn lại được chuyển sang hợp đồng vay tài sản có lãi.

Quá trình làm thủ tục sang tên đổi chủ, bà B đã đưa cho bà N chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu để bà N hoàn thiện thủ tục. Đối với tờ khai thuế thu nhập cá nhân và tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất, bà N xác nhận có ký thay ông K. Còn lại toàn bộ các giấy tờ khác, bà N đưa hồ sơ cho bà B tự hoàn thiện. Việc ông K ký hay bà B ký thay, bà N không được biết.

Khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng, có mặt cả 4 người. Việc đo đạc địa chính làm bìa đỏ, có cả Tổ trưởng và bà B đi cùng. Khi bà N thế chấp GCNQSDĐ tại Ngân hàng, ông bà K B có biết; bà N đã đề nghị ông bà K B lấy tiền để chuộc GCNQSDĐ về. Do tại thời điểm này bà N đang làm ăn thua lỗ, nhưng ông bà K B không đi chuộc về. Nay bà B đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà K B và ông bà M N là hợp đồng vô hiệu, bà N không nhất trí.

Bà N đã thanh toán cho bà B số tiền 860.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng; số tiền còn lại các bên đã thống nhất chuyển sang là khoản tiền cho vay và tính lãi.

Ngày 17/10/2011 Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Sơn La đã chỉnh lý lại GCNQSDĐ mang tên ông Đinh Văn K với nội dung: *Đã chuyển nhượng quyền sử dụng cho bà Lò Thị N. Kể từ ngày 17/10/2011 bà Lò Thị N được quyền quản lý và sử dụng diện tích đất 135m², thuộc thửa số 7C, sơ đồ số 46-18; địa chỉ thửa đất tại Tổ 01, phường Quyết Tâm, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.*

Ngày 24/9/2012, bà N đã thế chấp GCNQSDĐ nêu trên tại Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Sơn La để vay số tiền 1.000.000.000 đồng. Sau đó, để lấy được GCNQSDĐ từ Ngân hàng, bà N đã nhờ ông Trịnh Đức C đứng ra trả tiền tại Ngân hàng. Ông C đã cùng bà N hoàn thiện nốt ngôi nhà đang còn xây dang dở. Đến năm 2015, bà N chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất cho ông C, số tiền chuyển nhượng bà N không nhớ rõ, do bao gồm cả tiền thanh toán tại Ngân hàng và tiền bà N trả nợ ông C.

Đối với số tiền 300.000.000 đồng bà N, ông M mua ô tô của ông bà K B, ông bà N M thừa nhận chưa thanh toán số tiền này.

Ông M, bà N không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông bà K B; do hợp đồng chuyển nhượng đã được thực hiện xong, sang tên cho ông bà M N; số tiền đất còn nợ đã chuyển sang thành khoản cho vay có tính lãi và hiện chỉ còn khoảng hơn 200.000.000đ tiền gốc theo giấy chốt nợ ngày 20/01/2012.

**** Theo Bản tự khai, trình bày tại phiên tòa và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, người có quyền, nghĩa vụ liên quan là ông Trịnh Đức C trình bày:***

Vợ chồng ông bà C H và vợ chồng ông bà M N ký hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại tổ 1, phường Quyết Tâm, thành phố Sơn La vào ngày 15/8/2014. Trước khi xác lập hợp đồng này, ông bà M N và ông bà C H có lập một giấy chuyển nhượng nhà và đất ngày 26/4/2013 và một giấy biên nhận tiền viết bằng tay. Giá trị chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng.

Đến nay, ông C đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng cho ông bà M N và hoàn thiện thủ tục sang tên theo quy định. Ngày 24/02/2016, ông bà C H đã được UBND thành phố Sơn La cấp GCNQSDĐ số BX592989 mang tên Trịnh Đức C, Nguyễn Thị H đối với diện tích đất 135m²; thuộc thửa số 7C, sơ đồ số 46-18; địa chỉ thửa đất tại tổ 01, phường Quyết Tâm, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.

Ông C cho rằng ông không liên quan đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà K B và ông bà M N. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông và ông bà N M đã được hoàn thành ngay thẳng, tự nguyện, theo đúng quy định của pháp luật và đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Do đó, ông đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết quyền lợi của gia đình ông theo quy định pháp luật.

*** Theo Bản tự khai và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Quàng Thị Quốc Kh trình bày:**

Do thời gian đã lâu bà không nhớ có những ai đến văn phòng công chứng, bà chỉ là người ký sau cùng khi nhân viên đã kiểm tra và trình ký. Do các đương sự không yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu mà sau này mới đề nghị xem xét nên bà đề nghị Tòa án xem xét về thời hiệu đối với yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

*** Ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố Sơn La:**

Đối với quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lò Thị N, ông Trịnh Đức C và bà Nguyễn Thị H là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2019/DS-ST ngày 26/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Sơn La đã quyết định:** Căn cứ Điều 116, 117, khoản 2 Điều 119, Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 132, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 579, Điều 580, Điều 582 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; tuyên xử:

Chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn K, bà Lương Thị Ngọc B.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị Ngọc B, ông Đinh Văn K và bà Lò Thị N, ông Lò Văn M lập ngày 25/8/2011 là hợp đồng vô hiệu.

- Buộc ông Lò Văn M, bà Lò Thị N phải giao lại cho ông Đinh Văn K, bà Lương Thị Ngọc B diện tích đất 135m²; , thuộc thửa số 7C, sơ đồ số 46-18; địa chỉ thửa đất tại Tổ 01, phường Quyết Tâm, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.

- Buộc ông Đinh Văn K, bà Lương Thị Ngọc B phải hoàn trả cho ông Lò Văn M, bà Lò Thị N số tiền 860.000.000 đồng.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lù Văn M, Lò Thị N và ông Trịnh Đức C, bà Nguyễn Thị H lập ngày 15/8/2014 là hợp đồng vô hiệu.

- Buộc ông Trịnh Đức C, bà Nguyễn Thị H phải bàn giao lại cho ông Lù Văn M, bà Lò Thị N diện tích đất 135m²; , thuộc thửa số 7C, sơ đồ số 46-18; địa chỉ thửa đất tại Tổ 01, phường Quyết Tâm, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.

- Buộc ông Lù Văn M, bà Lò Thị N phải hoàn trả số tiền 1.600.000.000 đồng cho ông Trịnh Đức C và bà Nguyễn Thị H.

- Buộc ông Trịnh Đức C, bà Nguyễn Thị H bàn giao lại GCNQSDĐ số BX592989 mang tên Trịnh Đức C, Nguyễn Thị H do UBND thành phố Sơn La cấp ngày 24/02/2016 cho ông Đinh Văn K, bà Lường Thị Ngọc B và có trách nhiệm phối hợp để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

- Buộc ông Đinh Văn K, bà Lường Thị Ngọc B phải hoàn trả 300.000.000 đồng giá trị đền bù tài sản trên đất cho ông Trịnh Đức C, bà Nguyễn Thị H.

- Buộc ông Lù Văn M, bà Lò Thị N phải hoàn trả 300.000.000 đồng giá trị đền bù tài sản trên đất cho ông Trịnh Đức C, bà Nguyễn Thị H.

Do không nhất trí với Bản án sơ thẩm, ngày 27/8/2019 bị đơn bà Lò Thị N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Đức C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lường Thị Ngọc B, ông Đinh Văn K và bà Lò Thị N, ông Lù Văn M; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lù Văn M, Lò Thị N và ông Trịnh Đức C, bà Nguyễn Thị H vô hiệu là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Sơn La giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

*** *Tại bản án dân sự phúc thẩm số 41/2019/DS-PT ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La nhận định:*** Bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó quyết định: Không chấp nhận kháng cáo của chị Lò Thị N, anh Trịnh Đức C; hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2019/DS-ST ngày 26/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Sơn La và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Sơn La giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

*** *Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 21/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La quyết định:***

Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 471,

Điều 474, Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 27, Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện sau đây của nguyên đơn ông Đinh Văn K, bà Lương Thị Ngọc B về việc: Yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị Ngọc B, ông Đinh Văn K và bà Lò Thị N, ông Lù Văn M được công chứng ngày 25/8/2011 tại Văn phòng công chứng Sơn La là vô hiệu và buộc ông Lù Văn M, bà Lò Thị N phải bàn giao lại cho ông Đinh Văn K, bà Lương Thị Ngọc B diện tích đất 135m², thuộc thửa số 7C, sơ đồ số 46-18, địa chỉ thửa đất tại tổ 01, phường Quyết Tâm, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.

Ông Đinh Văn K, bà Lương Ngọc B có quyền khởi kiện đối với hợp đồng vay tài sản bằng một vụ kiện khác.

2. Chấp nhận yêu cầu kiện đòi tài sản của ông Đinh Văn K, bà Lương Thị Ngọc B.

Buộc ông Lù Văn M và bà Lò Thị N liên đới trả cho ông Đinh Văn K, bà Lương Thị Ngọc B số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

* Thửa đất diện tích 135m² đất, thuộc thửa số 7C, sơ đồ số 46-18; địa chỉ thửa đất tại Tổ 01, phường Quyết Tâm, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La thuộc quyền sử dụng của ông Trịnh Đức C, bà Nguyễn Thị H theo Giấy CNQSDĐ số BX592989 mang tên Trịnh Đức C, Nguyễn Thị H do UBND thành phố Sơn La cấp ngày 24/02/2016.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/12/2020 ông Đinh Văn K, bà Lương Thị Ngọc B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Sơn La. Đề nghị cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Đinh Văn K và bà Lương Thị Ngọc B với bên nhận chuyển nhượng bà Lò Thị N và ông Lù Văn M là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô

hiệu. Đồng thời, yêu cầu bà Lò Thị N và ông Lò Văn M trả số tiền nợ mua xe 300.000.000 đồng chưa trả cho gia đình ông bà.

*** *Tại phiên tòa phúc thẩm:***

- Nguyên đơn: Giữ nguyên nội dung kháng cáo yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Đinh Văn K và bà Lương Thị Ngọc B với bên nhận chuyển nhượng bà Lò Thị N và ông Lò Văn M là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, với lý do:

Một là, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị Ngọc B, ông Đinh Văn K với bà Lò Thị N, ông Lò Văn M ngày 25/8/2011 được lập nhằm mục đích để bà N vay tiền tại ngân hàng, ngoài ra không có mục đích nào khác. Ông K là người đứng tên trên GCNQSDĐ không nhất trí, không xác lập và không ký vào hợp đồng chuyển nhượng này. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là không đảm bảo về cả nội dung và hình thức theo quy định pháp luật.

Hai là, bà N tự ý mang hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đi công chứng; tự ý mang giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông Đinh Văn K đến Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Sơn La chỉnh lý từ tên Đinh Văn K sang tên bà Lò Thị N; tự ý ký thay các chữ ký của ông K trên các giấy tờ liên quan nộp phí, thuế trước bạ khi chưa có sự đồng ý của ông K chủ sở hữu tài sản là hành vi vi phạm phạm pháp luật, do đó cần phải xử lý nghiêm minh về tội Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản theo quy định tại Điều 175 Bộ luật hình sự 2015, đồng thời cần tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự 2005.

Ba là, ngày 11/9/2013 ông bà M N đã tự nguyện viết giấy biên nhận bàn giao lại tài sản nhà và diện tích đất 135m² thuộc thửa số 7C, sơ đồ số 46-18 tại tổ 1, phường Quyết Tâm, thành phố Sơn La cho gia đình ông K, tuy nhiên trước đó bà N lại lập giấy mua bán tài sản này cho ông Trịnh Đức C từ ngày 26/4/2013, thể hiện hành vi gian dối có dấu hiệu của hành vi lừa đảo nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại không xem xét.

Bốn là, nguyên đơn cho rằng ông K không xác lập, không được ký vào hợp đồng CNQSDĐ và cũng không phải là người yêu cầu công chứng nên không thể biết được việc bà N có đi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ hay không. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông K biết việc công chứng nhưng không có ý kiến gì đối với Công chứng viên và không yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu là không chính xác.

Năm là, việc thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông K, bà B và ông M, bà N ngày 25/8/2011 là vi phạm về trình tự, thủ tục công chứng nhưng cấp sơ thẩm đã không xem xét nội dung này.

Sáu là, ngoài hợp đồng thỏa thuận miệng giữa hai bên vào tháng 02/2011, hai bên không có văn bản thỏa thuận về việc chuyển số tiền ông bà M N còn nợ 660.000.000đ thành hợp đồng vay tài sản như cấp sơ thẩm đã xác định. Các giấy nhận nợ ngày 17/3/2013; 07/9/2013; 11/9/2013; 07/2/2014 là do ông bà M N tự lập, tự ký, tự xin chịu trách nhiệm trước pháp luật nên không thể xác định các giấy biên nhận này là Hợp đồng vay tài sản theo quy định tại Điều 471 BLDS 2005. Tại giấy cho vay tiền ngày 17/3/2013 có nội dung thể chấp thì thời hạn thực hiện theo thỏa thuận giữa hai bên chỉ có 07 ngày, tức đến ngày 24/3/2013 là hết nên không thể coi là chứng cứ của vụ án.

Bảy là, việc Tòa án xác định ông K đã đồng ý và sẽ ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là suy đoán trái pháp luật, bởi từ thời điểm bà N nhờ ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ để đi vay tiền ở ngân hàng ông K đã không đồng ý.

Tám là, cấp sơ thẩm căn cứ và áp dụng án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để xác định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã hoàn thành là không chính xác, bởi nội dung án lệ số 04 chỉ áp dụng cho trường hợp có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận.

Chín là, trong quá trình nhận chuyển nhượng QSDĐ từ gia đình ông bà M N, ông Trịnh Đức C đã biết đất có tranh chấp nhưng vẫn cố tình thực hiện giao dịch nhận chuyển nhượng, do đó ông C không phải người thứ ba ngay tình trong vụ án.

Mười là, Tòa án nhân dân thành phố Sơn La bác bỏ yêu cầu khởi của nguyên đơn nhưng vẫn yêu cầu nguyên đơn nộp tiền định giá tài sản và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là vi phạm quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Bị đơn: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ngoài ra, bị đơn trình bày: Việc giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên là do vợ tôi là Lò Thị N và bà Lường Thị Ngọc B trực tiếp thực hiện, đều có sự thống nhất của vợ chồng ông K, bà B và vợ chồng tôi với giá 1.520.000.000đ. Gia đình tôi đã trả cho gia đình ông K 860.000.000đ và các bên đã làm thủ tục sang tên.

Ngày 17/10/2011 Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Sơn La đã chỉnh lý lại GCNQSDĐ mang tên ông Đinh Văn K sang cho bà Lò Thị N đứng tên. Gia đình tôi đã nhận đất và phá một nhà khung sắt trên đất để làm một nhà

khung sắt 03 tầng, suốt quá trình này ông K, bà B không có ý kiến gì. Gia đình tôi đã sử dụng giấy chứng nhận QSDĐ để thế chấp một khoản vay của ngân hàng. Do làm ăn thua lỗ nên chúng tôi chưa thanh toán được số tiền còn lại. Số nợ tiền đất, tiền mua ô tô 300.000.000đ và tiền lãi hai bên chốt nợ tại các giấy tờ ngày 17/3/2013; 07/9/2013; 11/9/2013; 07/2/2014.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Đức C: Nhất trí với ý kiến của bị đơn; Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông C trình bày thêm: Do có mối quan hệ quen biết, tôi có đứng ra chuộc ra sổ đỏ của nhà ông M, bà N từ ngân hàng với số tiền bỏ ra là 1.600.000.000đ và thỏa thuận nếu sau 01 năm nhà M N không trả thì sẽ chuyển QSDĐ cho nhà tôi. Đến ngày 15/8/2014 vợ chồng tôi và vợ chồng ông bà M N ký hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại tổ 1, phường Quyết Tâm, thành phố Sơn La, khi làm thủ sang tên thì Cơ quan Công an thành phố có giải quyết đơn của ông K, bà B kết quả giải quyết ông K, bà B xác nhận đã chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng bà Lò Thị N nên cơ quan chức năng đã xác minh và cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho tôi. Gia đình tôi đã nhận đất do ông M, bà N chuyển giao trên đất có 01 khung nhà sắt 03 tầng, sau đó gia đình tôi đã tiếp tục đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng, trong suốt quá trình trên ông K, bà B không có ý kiến gì.

- Quan điểm giải quyết của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và chấp hành đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo: Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà K, B và ông bà M, N đã có sự bàn bạc đồng ý chí, thống nhất giữa các bên; bên bán đã nhận số tiền 860.000.000đ và sử dụng chung trong gia đình. Số tiền nợ còn lại hai bên đã thống nhất chốt nợ thành hợp đồng vay tài sản theo giấy vay tiền ngày 17/3/2013 và biện pháp bảo đảm hợp đồng của gia đình M N là thửa đất hiện nay đang có tranh chấp, trong đó ông K, bà B đã cùng ký vào giấy tiền nêu trên. Do đó có đầy đủ căn cứ xác định việc chuyển nhượng QSDĐ cho ông bà M, N đã có sự bàn bạc nhất trí của cả hai vợ chồng ông bà K B.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông bà M N và ông bà C H là ngay thẳng, tự nguyện và tuân thủ theo trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 24/02/2016 và sử dụng ổn định từ năm 2014 đến nay. Do đó, bản án sơ thẩm công nhận ông bà C H được tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất là có căn cứ. Đối với yêu cầu đòi ông bà M N số tiền 300.000.000đ tiền mua ô tô, tại phiên tòa các

bên đều thống nhất về khoản tiền này, đồng thời bản án sơ thẩm đã tuyên buộc ông bà M N phải trả số tiền 300.000.000đ cho ông bà K B.

Xét kháng cáo của ông Đinh Văn K, bà Lương Thị Ngọc B là không có căn cứ chấp nhận. Căn cứ khoản khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Đinh Văn K và bà Lương Thị Ngọc B với bên nhận chuyển nhượng bà Lò Thị N và ông Lù Văn M là hợp đồng vô hiệu. Đồng thời buộc bị đơn phải trả số tiền 300.000.000đ từ việc chuyển nhượng chiếc xe ô tô cho nguyên đơn. Bị đơn thì cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành; số tiền chuyển nhượng mà bị đơn còn thiếu đã chuyển thành khoản vay nợ; bị đơn là được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, nên không đồng ý hủy hợp đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Đinh Văn K, bà Lương Thị Ngọc B có đơn kháng cáo và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo thông báo của Tòa án trong hạn luật định. Do vậy đơn kháng cáo của nguyên đơn được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về nội dung kháng cáo thứ nhất của nguyên đơn:

Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Đinh Văn K và bà Lương Thị Ngọc B với bên nhận chuyển nhượng bà Lò Thị N và ông Lù Văn M là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy:

Thứ nhất, tại bản tự khai ngày 18/6/2016 và trong suốt quá trình giải quyết vụ án ông K, bà B đều cho rằng: Tháng 02/2011 gia đình bà có chuyển nhượng nhà đất cho gia đình M N với giá 1.520.000.000đ, vợ chồng ông M đã đưa trước cho gia đình bà 800.000.000đ, số còn lại 720.000.000đ ông bà M N có trách nhiệm thanh toán sau khi lấy tiền vay ở ngân hàng về, khi nào giao đủ tiền

hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản. Sau đó ông bà M N có hỏi mượn vợ chồng bà B GCNQSDĐ để làm thủ tục vay tiền ngân hàng; khi làm thủ tục vay tiền với ngân hàng bà N nói phải có hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngân hàng mới cho vay tiền và đưa hợp đồng cho bà B ký. Hội đồng xét xử xét thấy lời khai trên của bà B là không chính xác bởi vì: Tại đơn đề nghị UBND thành phố và phòng Tài nguyên Môi trường ngày 21/3/2014 ông K trình bày: Tháng 10/2011 gia đình ông có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M bà N để lấy bìa đỏ đi làm thủ tục vay tiền ngân hàng trả gia đình ông K. Trong khi đó, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được xác lập và công chứng ngày 25/8/2011. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được lập trước thời điểm ông bà K B chuyển giao GCNQSDĐ cho ông bà M N, điều này thể hiện sự thuận mua, vừa bán giữa các bên. Đồng thời, ông M, bà N đều khai nhận mục đích của việc vay tiền ngân hàng là để kinh doanh nông sản nhưng bị thua lỗ do nông sản rớt giá chứ không phải vay tiền ngân hàng để trả nợ ông bà K B. Do đó, việc ông bà K B cho rằng hợp đồng CNQSDĐ được lập chỉ nhằm mục đích duy nhất để bà N vay tiền ngân hàng là không đúng.

Thứ hai, ông K cho rằng ông không ký vào tất cả các giấy tờ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông và gia đình bà N. Tại kết luận giám định điều tra của Công an tỉnh Sơn La cũng kết luận ông K không được ký vào hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Tuy nhiên, căn cứ vào bản tự khai (BL 106a), lời khai của ông K tại phiên tòa sơ thẩm đều khẳng định ông K cùng bà B có bàn bạc thống nhất và đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông bà M N. Ông K cũng khẳng định sẽ ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi ông bà M N trả đủ số tiền đã thỏa thuận. Đồng thời, tại đơn đề nghị ngày 21/3/2014 gửi Chủ tịch UBND thành phố Sơn La, Phòng Tài nguyên - Môi trường thành phố Sơn La, UBND phường Quyết Tâm (BL37) đều thể hiện nội dung ông K biết và được thống nhất với bà B về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M, bà N. Tại biên bản ghi lời khai của ông Đinh Văn K do Công an thành phố Sơn La lập ngày 03/6/2014 (BL 184-185) và biên bản ghi lời khai của bà Lương Thị Ngọc B do Công an thành phố Sơn La lập ngày 09/7/2014 (BL 200-201) đều xác nhận ông bà K B đã chuyển nhượng QSDĐ cho gia đình ông bà M N từ ngày 17/10/2011. Tại phiên tòa, ông K cũng xác nhận số tiền chuyển nhượng QSDĐ đã được ông bà K B sử dụng vào mục đích chung của vợ chồng. Như vậy có đủ căn cứ chứng minh việc ông Đinh Văn K có biết và có được thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 135m², thuộc thửa số 7C, sơ đồ số 46-18, địa chỉ thửa đất tại tổ 01, phường Quyết Tâm, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông M, bà N.

Đồng thời, ngày 17/10/2011 Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Sơn La đã chỉnh lý lại GCNQSDĐ mang tên ông Đinh Văn K với nội dung: Đã chuyển nhượng quyền sử dụng cho bà Lò Thị N. Sau khi được sang tên, ông bà M N đã tháo dỡ hết toàn bộ công trình cũ và xây dựng công trình nhà cấp IV trên đất. Việc ông bà M N nhận đất và xây dựng công trình trên đất là công khai và ông bà K B đều biết. Do đó, không có căn cứ chấp nhận việc nguyên đơn cho rằng ông K không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông bà M N. Hơn nữa số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông bà M N còn thiếu đã được chuyển thành nghĩa vụ giữa bên nợ phải trả của ông bà M N đối với chủ nợ là ông bà B K (thông qua giấy cho vay tiền ngày 17/3/2013) và phải xác định là ông bà M N không còn nợ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà chỉ nợ tiền từ ngày 17/3/2013.

Thứ ba, việc nguyên đơn cho rằng bà N tự ý mang hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đi công chứng; tự ý mang GCNQSDĐ mang tên ông Đinh Văn K đến Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Sơn La chỉnh lý từ tên Đinh Văn K sang tên bà Lò Thị N; tự ý ký thay các chữ ký của ông K trên các giấy tờ liên quan nộp phí, thuế trước bạ khi chưa có sự đồng ý của ông K chủ sở hữu tài sản là hành vi vi phạm pháp luật mà chưa được xử lý. Hội đồng xét xử thấy rằng liên quan đến nội dung trên, ngày 23/7/2014 Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Sơn La đã ban hành thông báo kết quả giải quyết đơn tố cáo của ông Đinh Văn K và bà Lương Thị Ngọc B với nội dung không có dấu hiệu của tội phạm hình sự (BL 178).

Quá trình làm thủ tục sang tên đổi chủ, bà N thừa nhận có ký thay ông K tờ khai thuế thu nhập cá nhân và tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất do bà N được bà B đưa chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu để tự hoàn thiện thủ tục (BL 135). Việc ký thay nêu trên không làm thay đổi bản chất việc ông bà K B đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông bà M N. Do đó, không đủ cơ sở xem xét xử lý tội Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản đối với hành vi của bà Lò Thị N và không đủ căn cứ chấp nhận tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu theo đề nghị của nguyên đơn.

Thứ tư, giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà K B và ông bà M N đã hoàn thành như lập luận nêu trên. Tại phiên tòa, nguyên đơn cho rằng giấy vay tiền ngày 17/3/2013 thời hạn thực hiện theo thỏa thuận giữa hai bên chỉ có hiệu lực 07 ngày, từ ngày 17/3/2013 đến ngày 24/3/2013 nên không thể coi là chứng cứ của vụ án và không liên quan đến tiền mua bán đất. Tuy nhiên, tại biên bản ghi lời của ông Đinh Văn K do Công an thành phố Sơn La lập ngày 03/6/2014 (BL 184-185) và biên bản ghi lời khai của bà Lương Thị Ngọc B do Công an thành phố Sơn La lập ngày 09/7/2014 (BL 200-201) ông bà

K B đều xác nhận số tiền trong giấy vay nợ ngày 17/3/2013, giấy vay tiền ngày 07/9/2013 và ngày 07/2/2014 là số tiền vợ chồng M N viết giấy vay nợ ông gồm tiền mua đất còn thiếu ban đầu, tiền lãi do vợ chồng ông vay nợ và tiền mua 01 xe ô tô.

Thứ năm, nguyên đơn không đồng ý trong việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ và áp dụng án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để xác định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã hoàn thành, bởi nội dung án lệ số 04 chỉ áp dụng cho trường hợp có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận. Như đã phân tích nêu trên, trong quá trình chuyển nhượng QSDĐ giữa ông bà K B và ông bà M N, khoản tiền còn lại chưa thanh toán đã được các bên chuyển thành hợp đồng vay tài sản thông qua giấy cho vay tiền ngày 17 tháng 3 năm 2013, số tiền chưa thanh toán không còn liên quan đến tiền chuyển nhượng QSDĐ giữa hai bên. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông bà K B và ông bà M N đã hoàn thành. Cấp sơ thẩm áp dụng án lệ số 04/2016/AL để xác định trong trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho người khác; nếu bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; đồng thời người không ký tên trong hợp đồng cũng biết, cùng sử dụng số tiền chuyển nhượng đất mà không có ý kiến phản đối thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất là có căn cứ.

Thứ sáu, nguyên đơn cho rằng trong quá trình nhận chuyển nhượng QSDĐ, ông Trịnh Đức C đã biết đất có tranh chấp nhưng vẫn cố tình thực hiện giao dịch nhận chuyển nhượng, do đó ông C không phải người thứ ba ngay tình trong vụ án là chưa chính xác. Bởi hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông bà K B và ông bà M N đã hoàn thành, GCNQSDĐ đã được sang tên cho ông bà M N, do đó ông bà M N có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Mặt khác, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông C mới biết việc tranh chấp giữa ông bà K B và ông bà M N. Tuy nhiên, thời điểm đó ông bà M N đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C, đồng thời ông C cũng đã đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sơn La xác minh và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Do ông K, bà B không còn quyền sử dụng diện tích đất nêu trên và văn phòng đăng ký đất đai chỉ tạm ngừng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp có quyết định của cơ quan có thẩm quyền nên Chi nhánh Văn phòng đất đai thành phố Sơn La vẫn làm thủ tục sang tên cho ông bà C H. Xét thấy, ông C biết việc tranh chấp giữa các bên sau thời điểm ông bà M N đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông nên ông C được xác định là người ngay tình trong vụ án.

Thứ bảy, nguyên đơn ông Đinh Văn K cho rằng ông không biết bà N đi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 25/8/2011 và việc thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trên là vi phạm về trình tự, thủ tục công chứng nhưng cấp sơ thẩm đã không xem xét nội dung này. Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện ông K, bà B đã đưa GCNQSDĐ của ông bà cho bà N, biết việc bà N được cơ quan nhà nước chỉnh lý biến động đất sang tên Lò Thị N từ ngày 17/10/2011. Ông K đã đề nghị Công an thành phố Sơn La xem xét, sau đó ông K khởi kiện tại Tòa án và trực tiếp được tiếp cận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thông qua phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 20/4/2017 (BL 138), quá trình tiếp cận tài liệu, chứng cứ ông K biết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa gia đình ông và gia đình bà N đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Quảng Kh nhưng không có ý kiến gì. Đồng thời, tại biên bản làm việc do Tòa án nhân dân thành phố Sơn La lập ngày 07/01/2020 (BL 478) ông K cho biết việc công chứng thực hiện khi không có mặt ông là việc thuộc về chuyên môn của công chứng viên, nếu công chứng viên làm sai thì phải chịu trách nhiệm về chuyên môn với cơ quan chủ quản, không liên quan đến ông K, bà B, gia đình không yêu cầu bồi thường. Từ những căn cứ nêu trên, bản án sơ thẩm xác định trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông K có biết việc công chứng nhưng không có ý kiến gì đối với Công chứng viên và cũng không yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Thứ tám, nguyên đơn cho rằng Tòa án nhân dân thành phố Sơn La bác bỏ yêu cầu khởi của nguyên đơn nhưng vẫn yêu cầu nguyên đơn nộp tiền định giá tài sản và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là vi phạm quy định pháp luật tố tụng, Hội đồng xét xử xét thấy nội dung kháng cáo nêu trên là không có cơ sở chấp nhận. Bởi, căn cứ khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự quy định đương sự phải chịu chi phí định giá tài sản, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên Tòa án nhân dân thành phố Sơn La tuyên nguyên đơn phải chịu chi phí định giá tài sản và chi phí xem xét thẩm định là có căn cứ, đúng pháp luật.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, xét thấy việc giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa ông bà K B và ông bà M N đã hoàn thành. Theo đó, nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của ông bà M N đã được các bên thống nhất chuyển thành nghĩa vụ trả nợ theo giấy cho vay tiền ngày 17/3/2013 là phù hợp với ý kiến của bị đơn, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm và phù hợp với nhận định, đánh giá tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 21/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Sơn La, tỉnh

Sơn La. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bên chuyển nhượng ông bà K B với bên nhận chuyển nhượng ông bà M N là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn.

[2.2] Về nội dung kháng cáo yêu cầu đòi lại số tiền 300.000.000 đồng từ việc mua bán ô tô:

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là ông bà M N đều thừa nhận còn nợ ông bà K B 300.000.000 đồng tiền mua chiếc xe ô tô nhãn hiệu Forecase, đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm, ông M cũng chấp nhận yêu cầu đòi lại số tiền 300.000.000đ từ việc bán xe ô tô của nguyên đơn. Xét thấy, các bên đương sự đã thừa nhận giao dịch trên, do đó, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn K, bà Lương Thị Ngọc B buộc ông Lù Văn M, bà Lò Thị N có nghĩa vụ liên đới trả cho vợ chồng ông Đinh Văn K, bà Lương Thị Ngọc B số tiền 300.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

Từ những nhận định nêu trên, không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Đinh Văn K, bà Lương Thị Ngọc B, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Sơn La.

[3] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và buộc trả lại quyền sử dụng của nguyên đơn không được chấp nhận nên cấp sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn ông Đinh Văn K, bà Lương Thị Ngọc B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là có căn cứ theo quy định khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với yêu cầu kiện đòi tài sản của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định.

- Án phí phúc thẩm: Ông Đinh Văn K, bà Lương Thị Ngọc B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định, do kháng cáo không được chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đinh Văn K, bà Lương Thị Ngọc B, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 21/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La như sau:

Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 471, Điều 474, Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 27, Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện sau đây của nguyên đơn ông Đinh Văn K, bà Lương Thị Ngọc B về việc:

Yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị Ngọc B, ông Đinh Văn K và bà Lò Thị N, ông Lò Văn M được công chứng ngày 25/8/2011 tại Văn phòng công chứng Sơn La là vô hiệu và buộc ông Lò Văn M, bà Lò Thị N phải bàn giao lại cho ông Đinh Văn K, bà Lương Thị Ngọc B diện tích đất 135m², thuộc thửa số 7C, sơ đồ số 46-18, địa chỉ thửa đất tại tổ 01, phường Quyết Tâm, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.

Ông Đinh Văn K, bà Lương Ngọc B có quyền khởi kiện đối với hợp đồng vay tài sản bằng một vụ kiện khác.

2. Chấp nhận yêu cầu kiện đòi tài sản của ông Đinh Văn K, bà Lương Thị Ngọc B.

Buộc ông Lò Văn M và bà Lò Thị N liên đới trả cho ông Đinh Văn K, bà Lương Thị Ngọc B số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

* Thửa đất diện tích 135m² đất, thuộc thửa số 7C, sơ đồ số 46-18; địa chỉ thửa đất tại Tổ 01, phường Quyết Tâm, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La thuộc quyền sử dụng của ông Trịnh Đức C, bà Nguyễn Thị H theo Giấy CNQSDĐ số BX592989 mang tên Trịnh Đức C, Nguyễn Thị H do UBND thành phố Sơn La cấp ngày 24/02/2016.

3. Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn ông Đinh Văn K và bà Lương Thị Ngọc B phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 5.920.000 đồng (năm triệu chín trăm hai mươi nghìn

đồng), chi phí định giá tài sản 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng). Tổng cộng 9.920.000 đồng (chín triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng), nguyên đơn đã thanh toán đủ.

4. Về án phí sơ thẩm:

Buộc ông Đinh Văn K, bà Lương Thị Ngọc B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.700.000 đồng theo biên lai thu số AA/2013/02857 ngày 08/6/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.

Trả lại cho ông Đinh Văn K, bà Lương Thị Ngọc B số tiền 7.400.000 đồng (bảy triệu bốn trăm nghìn đồng).

Buộc ông Lù Văn M, bà Lò Thị N phải chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch.

5. Về án phí phúc thẩm: Ông Đinh Văn K, bà Lương Thị Ngọc B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0001457 ngày 07 tháng 01 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sơn la, tỉnh Sơn La.

“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 kể từ ngày tuyên án (18/8/2021).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sơn La;
- TAND thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La;
- Chi cục THADS thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La;
- Những người tham gia tố tụng;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Đã ký

Quản Hữu Chiến

