TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 120/2025/DS-PT Ngày: 23-7-2025 **V/v:** "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tâm

Ông Đặng Ngọc Bình

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Đạt Nguyên – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thanh Hương – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 327/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2024 về tranh chấp: *"Quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 131/2024/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 17/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 02 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 38/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2025, Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự số 501/TB-TA ngày 07/7/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Đức H, sinh năm: 1976; cư trú tại số A, đường N, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông K, sinh năm: 1968, bà K'Đem, sinh năm: 1964; cư trú tại số G, tổ dân phố K, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

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

1. Anh Đặng Zu S, sinh năm: 1993; cư trú tại số G, tổ dân phố K, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

2. Bà Ká Ju S1, sinh năm: 1999; cư trú tại số G, tổ dân phố K, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

3. Vợ chồng ông Lương Viết N, sinh năm: 1971, bà Nguyễn Thị H1, sinh năm: 1981; cư trú tại thôn L, xã T, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

4. Bà Nông Thị Đ, sinh năm: 1985; cư trú tại thôn Q, xã N, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

5. Ông Phạm T, sinh năm: 1985; cư trú tại xóm A, tổ dân phố H, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

6. Ông Phạm T6, sinh năm: 1988; cư trú tại xóm A, tổ dân phố H, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

7. Vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1967, bà Nguyễn Thị Ngọc T2, sinh năm: 1971; cư trú tại số A, thôn T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

8. Chị Nguyễn Thị Thanh T3, sinh năm: 1996; cư trú tại tổ dân phố K, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

9. Vợ chồng ông Nguyễn Văn T4, sinh năm: 1968, bà Nguyễn Thị Bích L, sinh năm: 1969; cư trú tại tổ dân phố K, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

10. Phòng C tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: số C, đường T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Lê D, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng); vắng mặt.

11. Văn phòng C1; địa chỉ: số E, đường T, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trương A, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng); vắng mặt.

12. Văn phòng C2; địa chỉ: đường H, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Mậu A1, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng); vắng mặt.

13. Văn phòng C3; địa chỉ: đường H, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Ngô Văn T5, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng); vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Huỳnh Đức H – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện của ông Huỳnh Đức H, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của chị Trương Thị Quỳnh N1, người đại diện theo ủy quyền của ông H, thìUyển Huy: Vào ngày 04/3/2020 ông Huỳnh Đức H có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T2 một lô đất có diện tích 475,8m² (trong đó có 200m² đất ODT và 275,8m² CLN) thuộc thửa số 454, tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; đất đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 845265 ngày 26/4/2013.

Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật, ông H thực hiện việc tiếp quản và sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp với vợ chồng ông K, bà K Đ1; bị đơn tự ý bao chiếm và sử dụng toàn bộ diện tích đất mà ông H đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T1, bà Ngọc T2. Do đó, ông H có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông K, bà K'Đem phải trả lại cho ông H toàn bộ diện tích đất 475,8m^2 thuộc thửa 454, tờ bản đồ số 86, tọa lạc tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2018 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T2 với ông H đồng thời vợ chồng ông K2, bà K'Đem không bàn giao đất thì ông H yêu cầu vợ chồng ông T1, bà Ngọc T2 phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 1.742.900.000đ cho ông.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông K, bà K'Đem thì: Ngày 03/9/2015 vợ chồng ông bà xóa thế chấp tại Ngân hàng N2, Chi nhánh huyện L (số tiền vay là 300.000.000đ) để sang tên cho vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H1 ở thôn L, xã L, huyện L để vợ chồng ông N, bà H1 vay Ngân hàng Đ2 - Chi nhánh Đ3 (sau đây viết tắt là B – Đ) số tiền là 500.000.000đ để lấy tiền làm ăn, nuôi con ăn học.

Do vào khoảng tháng 3/2018 bà Nông Thị Đ, người thuê quầy bán thuốc tây của gia đình ông, bà nhiều năm cần vốn làm ăn nên nhờ vợ chồng ông, bà cho vay ké ngân hàng 300.000.000đ. Trong khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này vợ chồng ông, bà đang thế chấp vay vốn tại B – Đ với số tiền là 500.000.000đ nên không cho vợ chồng ông, bà vay thêm. Do đó bà Đ bảo vợ chồng ông, bà sang tên quyền sử dụng đất cho bà Đ để bà Đ vay ngân hàng được nhiều tiền hơn thì vợ chồng ông, bà đồng ý. Vợ chồng ông, bà đã trả 500.000.000đ cho B – Đ và xóa thế chấp, sau đó làm thủ tục chuyển nhượng thẳng từ vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H1 sang tên cho bà Nông Thị Đ để bà Đ vay vốn Ngân hàng là 800.000.000đ, bà Đ có trách nhiệm giao lại cho vợ chồng ông, bà số tiền vay là 500.000.000đ. Như vậy giữa vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông N, bà H1 không còn liên quan gì đến nhau.

Sau khi đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Đ thỏa thuận trong thời hạn 07 ngày kể ngày sang tên sẽ vay vốn ngân hàng và giao tiền vay cho vợ chồng ông, bà và hai bên sẽ viết giấy cam kết với nhau. Tuy nhiên, sau đó khoảng hai tuần bà Đ không vay tiền ngân hàng mà vay của bà Nguyễn Thị Ngọc T2 ở Đ với số tiền là 1.500.000.000đ. Sau đó bà Ngọc T2 đến nhà vợ chồng ông, bà nói bà Đ đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ngọc T2 để trả khoản vay là 1.500.000.000đ, nếu muốn chuộc lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải trả cho bà Ngọc T2 số tiền 1.500.000.000đ. Sau đó vợ chồng ông, bà báo với Công an huyện (bằng lời nói), Công an huyện L có mời ông Phạm Văn T6 (em trai của ông Phạm T, chồng bà Đ) lên làm việc thì ông T6 cam kết bằng lời nói sẽ trả cho bà T2 số tiền 1.500.000.000đ để trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà. Thời gian sau bà Đ đã trả cho bà Ngọc T2 tổng cộng 900.000.000đ, còn nợ lại 600.000.000đ. Sau đó bà Đ và bà Ngọc T2 thỏa thuận thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Đức H để lấy số tiền 650.000.000đ (gồm tiền gốc là 600.000.000đ và 50.000.000đ tiền lãi) trả cho bà Ngọc T2; bà Ngọc T2 đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H. Thời gian sau bà Đ có liên hệ với ông H để chuộc lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền là 700.000.000đ nhưng ông H không đồng ý.

Nay, vợ chồng ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Đức H, đồng thời có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa hộ ông, bà với vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H1 tại Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C3) ngày 03/9/2015 đối với các lô đất có diện tích 2.048m² thuộc thửa số 312, tờ bản đồ số 12 và diện tích 475,8m² thuộc thửa số 454, tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H1 với vợ chồng ông Phạm T, bà Nông Thị Đ tại Văn phòng C2 ngày 26/3/2018 đối với lô đất có diện tích 475,8m² thuộc thửa số 454, tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng;

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phạm T, bà Nông Thị Đ với ông Phạm Văn T6 tại Văn phòng C2 ngày 23/4/2018 đối với lô đất có diện tích 475,8m² thuộc thửa số 454, tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng;

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Phạm Văn T6 với vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T2 tại Văn phòng C5, tỉnh Lâm Đồng ngày 26/6/2018 đối với lô đất có diện tích 475,8m² thuộc thửa số 454, tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng;

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T2 với ông Huỳnh Đức H tại Văn phòng C1

ngày 05/10/2018 đối với lô đất có diện tích 475,8m² thuộc thửa số 454, tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng;

+ Buộc ông Huỳnh Đức H phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 845265 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 26/4/2013 cho vợ chồng ông, bà.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H1 thì: Khoảng năm 2016 vợ chồng ông, bà có đứng tên hộ tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 845265 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 26/4/2013 đối với thửa 454 tờ bản đồ 86 tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng ông K, bà K'Đem để vay giúp tiền cho bị đơn; sau đó ông có thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2, Phòng G, huyện L để vay số tiền 500.000.000đ; vợ chồng ông, bà đã đưa hết số tiền này cho vợ chồng ông K, bà K'Đem.

Đến khoảng năm 2020 thì vợ chồng ông K, bà K'Đem không trả được nợ gốc và lãi nên có đề nghị vợ chồng ông, bà rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra; làm thủ tục sang tên cho bà Nông Thị Đ để vay giúp. Sau đó vợ chồng ông, bà đã bỏ số tiền 500.000.000đ để rút sổ ra cho vợ chồng ông K, bà K'Đem để làm thủ tục sang nhượng cho bà Nông Thị Đ. Kể từ đó đến nay vợ chồng ông K, bà K'Đem vẫn chưa trả hết số tiền nợ trên cho vợ chồng ông, bà. Tuy nhiên trong vụ án này vợ chồng ông, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của bà Nông Thị Đ thì: Năm 2018 bà K'Đem có đưa 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 545 tờ bản đồ số 86 và thửa 312 tờ bản đồ số 12 thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng để nhờ vợ chồng ông N, bà H1 vay vốn Ngân hàng. Thỏa thuận giữa ông N và bà K'Đem trước đó như thế nào thì bà không biết, sau đó do bà có quan hệ làm ăn với vợ chồng ông N, bà H1 và có thỏa thuận với bà K'Đem là sang tên từ vợ chồng ông N, bà H1 trong Giấy chứng nhận đối với các thửa đất trên cho bà và ông T để vợ chồng bà đứng ra vay vốn. Đối với thửa 312 sau khi được sang tên thì vợ chồng ông, bà thế chấp tại H2 để vay số tiền 800.000.000đ nhưng do điều kiện làm ăn khó khăn, vợ chồng bà không trả được nợ nên bà K'Đem đã trả nợ cho Ngân hàng cả gốc và lãi là 860.000.000đ để nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với thửa 454 tờ bản đồ 86 thì bà có nhờ em trai của ông T là ông Phạm Văn T6 đứng tên để vay vốn ngân hàng nhưng do thời điểm này ông T6 vướng nợ xấu không vay được. Qua sự giới thiệu của em họ của bà là chị Nguyễn Thị Thanh T3 thì bà biết vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T2 và sang tên thửa đất trên từ ông T6 cho vợ chồng ông T1, bà Ngọc T2 để vay số tiền 1.500.000.000đ; trong đó bà nhận 900.000.000đ và chị Thanh T3 nhận vay 600.000.000đ. Đối với số tiền bà vay của vợ chồng ông T1, bà Ngọc T2 thì bà đã trả đủ, còn nợ lại vợ chồng ông T1, bà Ngọc T2 số tiền 600.000.000đ mà chị

Thanh T3 vay, số tiền lãi của chị Thanh T3 vay của vợ chồng ông T1, bà Ngọc T2 thì bà là người trả thay. Sau đó chị T7 T2 quen biết ông Huỳnh Đức H nên thỏa thuận vay tiền của ông H để trả cho vợ chồng ông T1, bà Ngọc T2 là 600.000.000đ và thống nhất đề nghị vợ chồng ông T1, bà Ngọc T2 sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 454 tờ bản đồ 86 cho ông Huỳnh Đức H. Việc thỏa thuận giao dịch sang tên thì bà K'Đem đều không biết, nay ông H tranh chấp với bà K'Đem thì bà xác định đất là của bà K'Đem, còn nợ ông H là chị Thanh T3 nên chị Thanh T3 phải có trách nhiệm trả cho ông H, bà khẳng định vợ chồng ông T4, bà L, ông T, ông T6 không liên quan đến việc vay tiền và giao dịch mà chỉ là người đứng tên giúp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với việc làm ăn, vay tiền giữa bà với vợ chồng ông N, bà H1 thì bà đề nghị để hai bên tự thỏa thuận với nhau nên không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

- Theo lời trình bày của ông Phạm T thì: Trước đây ông và bà Nông Thị Đ là vợ chồng, quá trình làm ăn bà Đ làm thủ tục sang tên ông và bà Đ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K'Đem, sau đó bà Đ nhờ em trai ông là Phạm Văn T6 đứng tên để vay vốn ngân hàng nên ông và bà Đ đã sang tên thửa 454 cho ông T6 nhưng do ông T6 vướng nợ xấu nên không vay ngân hàng được, sau đó bà Đ có nhờ và thỏa thuận vay vốn bên ngoài như thế nào ông không biết; quá trình chung sống phát sinh mâu thuẫn nên năm 2019 ông và bà Đ đã ly hôn. Nay liên quan đến tranh chấp giữa ông Huỳnh Đức H và bà K'Đem thì ông không liên quan gì và cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của ông Phạm T6 thì: Ông chỉ là người đứng tên giúp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 454 tờ bản đồ số 86 cho ông Phạm T, bà Nông Thị Đ và sau đó bà Đ nhờ ông ký thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T2. Ông không liên quan đến việc vay tiền hay giao dịch nào khác. Nay liên quan đến tranh chấp giữa các bên thì ông không liên quan và cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị Bích L thì: Khoảng năm 2018 thì bà Nông Thị Đ có mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K'Đem để thế chấp cho ông Huỳnh Đức H, thỏa thuận như thế nào thì bà không biết, sau đó bà K'Đem không liên lạc được với bà Nông Thị Đ nên đã đến nhà yêu cầu vợ chồng ông, bà ký là người làm chứng. Liên quan đến tranh chấp trên thì vợ chồng ông, bà không biết, không liên quan và cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của chị Nguyễn Thị Thanh T3 thì: Chị có quan hệ họ hàng với ông Phạm T, bà Nông Thị Đ. Do cần vốn làm ăn nên vào năm 2018 nên bà Đ có mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 454 tờ bản đồ 86 thị

trấn Đ, huyện L của bà K'Đem để vay vốn. Ông T, bà Đ có ý nhờ chị đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi vay 1.500.000.000đ nhưng do chị còn nhỏ tuổi, số tiền vay không được nhiều. Sau đó ông T, bà Đ nhờ em trai là Phạm Văn T6 đứng tên, sau đó qua mối quan hệ chị có biết vợ chồng ông T1, bà Ngọc T2 là người cho vay tiền nên giới thiệu cho bà Đ và bà Đ đã nhờ ông T6 sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mượn của bà K'Đem cho vợ chồng ông T1, bà Ngọc T2 để vay 1.500.000.000đ, toàn bộ số tiền này do bà Đ nhận, sau đó bà Đ trả được 900.000.000đ cho vợ chồng ông T1, bà Ngọc T2 và còn nợ lại 600.000.000đ. Do bà có quen biết ông Huỳnh Đức H nên giới thiệu cho bà Đ và bà Đ thống nhất để vợ chồng ông T1, bà Ngọc T2 sang tên thửa đất số 454 tờ bản đồ 86 cho ông H để vay số tiền 600.000.000đ trả cho vợ chồng ông T1, bà Ngọc T2. Nay liên quan đến tranh chấp trên thì bà không liên quan và cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T2 thì: Ngày 05/10/2018 vợ chồng ông, bà có chuyển nhượng lô đất có diện tích 475,8m² thuộc thửa số 454, tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cho ông Huỳnh Đức H, các bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C1, giá chuyển nhượng bao nhiêu thì vợ chồng ông, bà không nhớ nhưng đã sang tên theo quy định của pháp luật. Nay liên quan đến yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thì vợ chồng ông, bà không đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật; vợ chồng ông, bà cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C3) thì: Ngày 03/9/2015 Văn phòng C4 công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là hộ ông K, bà K'Đem, ông Đặng Zu S, bà Ká Ju S1 và bên nhận chuyển nhượng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H1, số công chứng 2046, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD đối với các lô đất có diện tích 475,8m² thửa số 454, tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 845265 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 26/4/2013 và diện tích 2.048m² thửa đất số 312, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 695273 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 06/9/2010; việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên được thực hiện đúng quy định về trình tự thủ tục của pháp luật. Nay liên quan đến tranh chấp giữa các bên đương sự thì đề nghị Tòa án xác minh, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Văn phòng C2 thì: Ngày 26/3/2018 Văn phòng C2 công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H1 và bên nhận

chuyển nhượng ông Phạm T, bà Nông Thị Đ, số công chứng 2371, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD đối với các lô đất có diện tích 475,8m², thửa số 454, tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 845265 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 26/4/2013 và diện tích 2.048m², thửa số 312, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 695273 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 06/9/2010.

Ngày 23/4/2018 Văn phòng C2 công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Phạm T, bà Nông Thị Đ và bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Văn T6, số công chứng 3265, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD đối với lô đất diện tích 475,8m² thửa đất số 454, tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 845265 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 26/4/2013.

Việc công chứng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Nay liên quan đến tranh chấp giữa các bên đương sự thì đề nghị Tòa án xác minh, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Phòng C tỉnh Lâm Đồng thì: Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T6 với vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T2, số công chứng 3168, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/6/2018 đối với lô đất có diện tích 475,8m², thửa số 454, tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng được thực hiện đúng quy định về trình tự thủ tục của pháp luật. Nay liên quan đến yêu cầu khởi kiện của các bên đương sự thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Văn phòng C1 thì: Ngày 05/10/2018 Văn phòng C1 chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T2 và bên nhận chuyển nhượng ông Huỳnh Đức H, số công chứng 9296, quyển số 36 TP/CC-SCC/HĐGD đối với lô đất có diện tích 475,8m², thửa số 454, tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 845265 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 26/4/2013 được thực hiện đúng quy định về trình tự thủ tục của pháp luật. Nay liên quan đến tranh chấp giữa các bên đương sự thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 131/2024/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2024; Toà án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng) đã

xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Đức H về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" với bị đơn vợ chồng ông K, bà K'Đem.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Đức H về việc yêu cầu vợ chồng ông K, bà K'Đem phải thanh toán số tiền là 1.742.900.000đ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của vợ chồng ông K, bà K'Đem về việc "Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng ông K, bà K'Đem, anh Đặng Zu S, bà Ká Ju S1 với bên nhận chuyển nhượng vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H1 đối với diện tích đất 475,8m² thuộc thửa số 454, tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 845265 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 26/4/2013 được Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C3) công chứng số 2046, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/9/2015.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H1 với bên nhận chuyển nhượng ông Phạm T, bà Nông Thị Đ đối với diện tích đất 475,8m² thuộc thửa số 454, tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 845265 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 26/4/2013 được Văn phòng C2, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/3/2018.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng ông Phạm T, bà Nông Thị Đ với bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Văn T6 đối với diện tích đất 475,8m² thuộc thửa số 454, tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận QSD đất số BN 845265 do UBND huyện L cấp ngày 26/4/2013 được Văn phòng C2, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/4/2018.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Văn T6 với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T2 đối với diện tích đất 475,8m² thuộc thửa số 454, tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 845265 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 26/4/2013 được Văn phòng C5 tỉnh Lâm Đồng công chứng số 3168, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/6/2018.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T2 với bên

nhận chuyển nhượng ông Huỳnh Đức H đối với diện tích đất 475,8m² thuộc thửa số 454, tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 845265 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 26/4/2013 được Văn phòng C1, quyển số 36 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/10/2018.

Buộc ông Huỳnh Đức H phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 845265 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 26/4/2013 cho ông K, bà K'Đem.

Vợ chồng ông K, bà K'Đem có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án có hiệu lực của Tòa án. Ủy ban nhân dân huyện huyện L, Chi nhánh V đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Lâm Đồng căn cứ vào Bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 845265 cấp ngày 26/4/2013 theo quy định của pháp luật.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông K, bà K'Đem về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến việc chuyển nhượng diện tích 2.048m² thuộc thửa đất số 312, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 695273 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 06/9/2010.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 17/11/2024 ông Huỳnh Đức H kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng buộc vợ chồng ông K, bà K'Đem phải trả lại cho ông toàn bộ diện tích đất 475,8m^2 thuộc thửa số 454, tờ bản đồ số 86, tọa lạc tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Trong trường hợp Tòa án giải quyết tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 5/10/2018 số công chứng 9296, quyển số 36TP/CCSCC/HĐGD tại Văn phòng C1 giao kết giữa ông và vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T2 thì yêu cầu Tòa án phải giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, cụ thể: Yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông K, bà K'Đem phải trả lại số tiền tương ứng giá trị quyền sử dụng đất 475,8m^2 thuộc thửa số 454, tờ bản đồ số 86, tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Chứng thư thẩm định giá số 2846/TĐG-CT ngày 26/8/2021 của Công ty cổ phần T8 là 1.742.900.000đ.

Tại phiên tòa,

Ông Huỳnh Đức H vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các

đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của ông Huỳnh Đức H, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm hủy một phần Bản án sơ thẩm về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của ông Huỳnh Đức H; thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Qua xem xét kháng cáo của ông Huỳnh Đức H thì thấy rằng:

[2.1] Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Thửa đất số 454, tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 845265 ngày 26/4/2013 cho vợ chồng ông K, bà K'Đem.

Năm 2015 vợ chồng ông K, bà K'Đem lập hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H1. Ngày 26/3/2018 vợ chồng ông N, bà H1 lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phạm T, bà Nông Thị Đ. Ngày 23/4/2018 ông T, bà Đ lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T6. Ngày 26/6/2018 ông T6 lập hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T2. Ngày 05/10/2018 vợ chồng ông T1, bà T2 lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Huỳnh Đức H, việc chuyển nhượng giữa các bên đều đã hoàn tất thủ tục theo quy định, hiện nay ông H đứng tên và đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông N, bà H1, bà Nông Thị Đ đều thừa nhận các ông, bà cũng chỉ đứng tên hộ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 845265 ngày 26/4/2013 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho vợ chồng ông K, bà K'Đem để vay tiền Ngân hàng chứ không có việc chuyển nhượng, không có việc bàn giao đất trên thực tế. Sau khi ký các hợp đồng chuyển nhượng vừa nêu thì vợ chồng ông K, bà K'Đem vẫn đang quản lý, sử dụng diện tích đất này từ khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định các giao dịch nói trên là vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay mà các bên đã thỏa thuận từ trước đó để tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng này và không chấp nhận đối với yêu cầu của ông H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với vợ chồng ông K, bà K'Đem là có căn cứ.

[2.3] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Đức H về việc yêu cầu Tòa án phải giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng thì thấy rằng: Tại

đơn khởi kiện ngày 30/6/2020 ông H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông K, bà K'Đem phải trả lại cho ông toàn bộ diện tích đất 475,8m^2 thuộc thửa đất số 454, tờ bản đồ số 86, tọa lạc tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (bút lục số 14). Đến ngày 23/5/2023 (bút lục số 209) và ngày 20/7/2023 (bút lục số 265) ông H có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết trong trường hợp tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/10/2018, số công chứng 9296, quyển số 36TP/CCSCC/HĐGD tại Văn phòng C1 giữa ông và vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T2 thì buộc vợ chồng ông T1, bà T2 có trách nhiệm thanh toán cho ông giá trị quyền sử dụng đất nói trên theo Chứng thư thẩm định giá tài sản số 2846/TĐG-CT ngày 26/8/2021 của Công ty cổ phần T8 với số tiền là 1.742.900.000đ; Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà đã tiến hành thụ lý bổ sung số 21/2023/TB-TLVA ngày 08/8/2023 (bút lục số 268).

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 12/11/2024, bà Trương Thị Quỳnh N1, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, lại yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông K, bà K'Đem phải trả cho nguyên đơn số tiền 1.742.900.000đ.

Xét thấy, theo quy định tại Điều 5, khoản 4 Điều 70, khoản 2 Điều 71, khoản 3 Điều 200, khoản 2 Điều 210, Điều 243 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì: Tòa án chấp nhận việc nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện nếu việc thay đổi, bổ sung được thực hiện trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tại phiên họp và sau phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải thì Tòa án chỉ chấp nhận việc đương sự thay đổi yêu cầu khởi kiện nếu việc thay đổi yêu cầu của họ không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu.

Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định và chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại phiên tòa là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu của đương sự. Bởi lẽ đối tượng khởi kiện ban đầu của ông H là vợ chồng ông T1, bà T2 chứ không phải vợ chồng ông K, bà K'Đem; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông H đối với việc yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H.

Tại phiên tòa hôm nay ông H thừa nhận chỉ giao cho vợ chồng ông T1, bà Ngọc T2 số tiền 700.000.000đ và đây là tiền cho vay, việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ nhằm mục đích đảm bảo cho khoản vay này. Đồng thời, số tiền 650.000.000đ mà bà Đ và chị Thanh T3 cho rằng đã thỏa thuận thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay các bên đang tranh chấp cho ông H đều được các bên thừa nhận đây là tiền vay nhằm mục đích sử dụng số tiền này để trả lại cho vợ chồng ông T1, bà Ngọc T2; tuy nhiên cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ số tiền này là bao nhiêu, bà Đ và chị Thanh T3 vay của ông H hay ông H cho vợ chồng ông T1, bà Ngọc T2 vay để từ đó xác định được đối tượng thanh

toán nhằm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Hơn nữa, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quá trình giải quyết quan hệ vay tài sản giữa các bên không có ai có ý kiến hay có yêu cầu nên không xem xét là chưa toàn diện nội dung vụ án. Bởi lẽ, việc các bên thực hiện việc chuyển nhượng đất được xuất phát từ các khoản vay mà các bên đã có thỏa thuận từ trước đó; việc chuyển nhượng chỉ nhằm mục đích đảm bảo cho việc vay tài sản của các bên nên khi hủy và tuyên các các hợp đồng vô hiệu này cần phải xem xét đến hiệu lực của giao dịch bị che dấu là hợp đồng vay tài sản giữa đương sự mới đảm bảo giải quyết vụ án được triệt để, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng; chưa làm rõ những vấn đề vừa nêu; cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy một phần Bản án sơ thẩm về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Huỳnh Đức H để tuyên xử theo hướng đã nhận định.

[4] Về chi phí tố tụng: sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[5] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Huỳnh Đức H không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm;

Đối với án phí Dân sự sơ thẩm: cấp sơ thẩm hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên nhưng lại buộc ông H chịu toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm do hủy các hợp đồng này là không chính xác, cần sửa lại phần này đồng thời do yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất không được chấp nhận nên ông H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các khoản 1, 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 122, 124, 131, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 26, 27 các khoản 1, 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Huỳnh Đức H; hủy một phần Bản án Dân sự sơ thẩm số 131/2024/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng) về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; giữ nguyên các phần khác của Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Đức H về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* với vợ chồng ông K, bà K'Đem.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của vợ chồng ông K, bà K'Đem về việc *"Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

2.1. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông K, bà K'Đem, anh Đặng Zu S, bà Ká Ju S1 và vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H1 đối với lô đất có diện tích 475,8m² thuộc thửa số 454, tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 845265 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 26/4/2013; được Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C3) công chứng số 2046, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/9/2015.

2.2. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H1 và ông Phạm T, bà Nông Thị Đ đối với lô đất có diện tích 475,8m² thuộc thửa số 454, tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 845265 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 26/4/2013; được Văn phòng C2, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/3/2018.

2.3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Phạm T, bà Nông Thị Đ và ông Phạm Văn T6 đối với lô đất có diện tích 475,8m² thuộc thửa số 454, tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 845265 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 26/4/2013; được Văn phòng C2, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/4/2018.

2.4. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Phạm Văn T6 và vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T2 đối với đối với lô đất có diện tích 475,8m² thuộc thửa số 454, tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 845265 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 26/4/2013; được Văn phòng C5 tỉnh Lâm Đồng công chứng số 3168, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/6/2018.

2.5. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T2 và ông Huỳnh Đức H đối với đối với lô đất có diện tích 475,8m² thuộc thửa số 454, tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 845265 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày

26/4/2013; được Văn phòng C1, quyển số 36 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/10/2018.

2.6. Buộc ông Huỳnh Đức H phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 845265 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 26/4/2013 cho vợ chồng ông K, bà K'Đem. Trường hợp đương sự không thực hiện việc giao Giấy chứng nhận nói trên thì cơ quan có thẩm quyền thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

Vợ chồng ông K, bà K'Đem được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Chi nhánh Văn phòng Đ4 căn cứ vào Bản án của Tòa án để để giải quyết điều chỉnh biến động, thu hồi hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2.7. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông K, bà K'Đem về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến việc chuyển nhượng lô đất có diện tích 2.048m² thuộc thửa số 312, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 695273 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 06/9/2010.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng giải quyết lại phần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo thủ tục chung.

4. Về chi phí tố tụng: sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

5. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Vợ chồng ông K, bà K'Đem không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm; bị đơn được nhận lại số tiền 1.500.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0015019, 0015020, 0015021, 0015022 và số AA/2016/0015023 cùng ngày 06/01/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 3 - Lâm Đồng).

Buộc ông Huỳnh Đức H phải chịu 600.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được nhận lại số tiền 37.144.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0014807 ngày 16/10/2020 và 0014949 ngày 08/8/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 3 - Lâm Đồng). Số tiền tạm

ứng án phí Dân sự sơ thẩm còn lại là 36.544.000đ sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại phần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Lương Viết N, bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 600.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Phạm T, bà Nông Thị Đ phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Phạm Văn T6 phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm: Ông Huỳnh Đức H không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm; ông H được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005051 ngày 02/12/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 3 - Lâm Đồng).

6. Về nghĩa vụ thi hành án:

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng GĐ, KTr, TTr & THA (01);
- TAND khu vực 3 - Lâm Đồng (01);
- THADS tỉnh Lâm Đồng (01);
- Các đương sự (15);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch