| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH LÂM ĐỒNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |
| Bản án số: 30/2023/DS-PT<br>Ngày: 28 - 02 - 2023<br>**V/v:** Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng Dân sự vay tài sản. | |

**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 Văn Đức

Ông Nguyễn Thành Tâm

***- Thư ký phiên toà:*** Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:*** Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 190/2022/TLPT-DS ngày 01/11/2022 về tranh chấp: *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng Dân sự vay tài sản"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 61/2022/DS-ST ngày 28/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 338/2022/QĐ-PT ngày 30/11/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 338/2022/QĐ-PT ngày 22/12/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 348/2022/QĐ-PT ngày 22/12/2022; Thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự số 66/TB-PT ngày 06/02/2023 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Hứa Văn T, sinh năm: 1987; cư trú tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Triếc K'T, sinh năm: 1992; cư trú tại số 671, tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền số 4291, quyển số 05/2021 T/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng coongc hứng N chứng thực ngày 23/12/2021), có mặt.

*Bị đơn:* Ông Nguyễn Đăng L, sinh năm 1989; cư trú tại thôn V, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Đình H, sinh năm: 1970; cư trú tại thôn P, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 4038, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng N chứng thực ngày 20/4/2022), có mặt.

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

1/ Bà Hứa Thị Minh Th, sinh năm: 1990; cư trú tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

2/ Vợ chồng ông Hứa Văn C, sinh năm: 1963, bà Vy Thị M, sinh năm: 1963; cư trú tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, ông C có măt, bà M vắng mặt.

3/ Ông Phùng Văn L, sinh năm: 1989; cư trú tại thôn M, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

4/ Ông Nguyễn Đình H, sinh năm: 1970; cư trú tại thôn P, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

5/ Văn phòng công chứng N; Địa chỉ: tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Ngô Văn Th, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng), có đơn xin vắng mặt.

6/ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L.

Địa chỉ: tầng 2, Trung tâm hành chính tỉnh Lâm Đồng; số 36, đường Trần Phú, Phường 4, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Nguyễn Phú T, là người đại diện theo pháp luật (Giám đốc).

+ Ông Lê Trung K, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 05/GUQ-VPĐKĐĐ ngày 25/02/2022), vắng mặt.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo: Ông Hứa Văn T – Nguyên đơn; vợ chồng ông Hứa Văn C, bà Vy Thị M – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 22/12/2021 của ông Hứa Văn T, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Triếc K'T, người đại diện theo ủy quyền của ông T, thì: Cha của ông T là ông Hứa Văn C có một lô đất thuộc thửa đất số TĐ 02, tờ bản đồ số mảnh trích đo

5/2017, diện tích 6.257m$^2$, tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH546912 ngày 25/10/2017, trên đất có một căn nhà xây cấp 4. Năm 2019 do có nhu cầu vay vốn Ngân hàng, ông T có mượn của ông C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Để thuận tiện cho việc làm thủ tục vay vốn, ông C đã làm thủ tục tặng cho và sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T đứng tên nhưng trên thực tế ông C không cho ông T. Do đến hạn trả nợ Ngân hàng, ông T không có tiền trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện ông T tại Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng, qua giới thiệu ông T được biết Ông Nguyễn Đăng L là người chuyên cho vay tiền. Ông L đồng ý sẽ cho ông T vay một số tiền để trả nợ cho Ngân hàng, nhưng để đảm bảo cho khoản vay thì ông T phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông L. Ông L cam kết khi nào ông T trả đủ tiền thì các bên sẽ ký hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên, trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông T. Ông L có nói với ông T là tổng số tiền trả cho Ngân hàng là 620.000.000đ. Do đó ông T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5947, quyển số 05/2021 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 23/6/2021 cho Ông L. Mục đích của việc ký chuyển nhượng là để đảm bảo cho khoản vay mà Ông L cho ông T vay để trả nợ Ngân hàng, không có việc chuyển nhượng trên thực tế. Hiện nay toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất đều do ông Hứa Văn C sử dụng, do trên thực tế không có việc chuyển nhượng nên ông T không bàn giao tài sản cho Ông L.

Sau đó ông T đã trả cho Ông L được 380.000.000đ, ông T yêu cầu Ông L hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì sẽ trả đủ số tiền còn lại. Ông L có hẹn ông T đến ký hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng nhưng sau đó không thực hiện.

Vừa qua có nhóm 06 người do Ông Phùng Văn L dẫn tới nhà ông T có hành vi chặt phá cây cối, đập camera lắp ở nhà, hàn lại cửa nhà, đuổi cha, mẹ ông T ra khỏi nhà. Khi đó ông T mới được biết, ngay sau khi ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông Nguyễn Đăng L thì Ông Nguyễn Đăng L đã tự ý đăng ký sang tên Giấy chuyển nhượng và sau đó ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ lô đất cho Ông Phùng Văn L. Ông Phùng Văn L đến đuổi cha, mẹ ông T (ông Hứa Văn C) ra khỏi nhà, trong khi thực tế ông T không có chuyển nhượng đất cho ai.

Do đó, nay ông T có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5947 quyển số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2021 giữa Ông Hứa Văn T và Ông Nguyễn Đăng L; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8502, quyển số 07/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/9/2021 giữa Ông Nguyễn Đăng L và Ông Phùng Văn L. Hủy cập nhật biến động chuyển nhượng tại mục IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH546912 sang tên Ông Nguyễn Đăng L

và sang tên Ông Phùng Văn L. Ông T đồng ý trả cho Ông L số tiền 620.000.000đ đã bao gồm cả tiền làm hồ sơ mà Ông Nguyễn Đăng L trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu, Chi nhánh Đà Lạt và ông T đồng ý trả cho Ông Nguyễn Đăng L số tiền lãi tính từ ngày Ông L rút sổ (ngày 21/6/2021) đến khi vụ án được Tòa án đưa ra xét xử tạm tính là 300.000.000đ. Tổng số tiền ông T đồng ý trả cho Ông Nguyễn Đăng L là 920.000.000đ.

- Theo lời trình bày Ông Nguyễn Đăng L thì: ông không đồng ý việc ông T yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông lý do: ông là người đi đầu tư và biết ông T cần chuyển nhượng đất nên ông đã lấy tiền của cá nhân để nhận chuyển nhượng đất của ông T và được Văn phòng công chứng N chứng thực. Sau khi chuyển nhượng thì do thấy gia đình ông T có hoàn cảnh khó khăn nên ông đã làm thêm một thỏa thuận viết giấy tay cho ông T chuộc lại mảnh đất trong vòng hai tháng kể từ thời điểm công chứng, chuyển nhượng. Nếu sau thời hạn 60 ngày ông T không chuộc lại thì ông có quyền định đoạt mảnh đất nêu trên nhưng hết thời hạn 60 ngày mà ông T không có đủ tiền để chuộc lại nên ông có quyền quyết định chuyển nhượng đất nêu trên.

Nay ông không đồng ý việc ông T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8502 quyển số 07/2021 TP/CC-SCC/HĐCN ngày 27/9/2021 giữa ông và Ông Phùng Văn L, lý do: trong thỏa thuận viết tay giữa ông và ông T ông cho gia đình ông T thời hạn 02 tháng (60 ngày) nhưng đến hạn gia đình ông T không có đủ tiền để chuộc lại đến ngày 27/9/2021 ông quyết định chuyển nhượng lô đất trên cho Ông Phùng Văn L là đúng thỏa thuận viết tay giữa ông với ông T, vì vậy ông T không có quyền yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng nói trên. Ông không đồng ý hủy phần cập nhật biến động chuyển nhượng tại mục IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH546912 sang tên Nguyễn Đăng Long và sang tên cho Ông Phùng Văn L, lý do: việc làm thủ tục chuyển nhượng đất đều được thực hiện tại Văn phòng công chứng; sau đó bên nhận chuyển nhượng phải được sang tên là hoàn toàn đúng pháp luật. Việc ông T đưa ra tài liệu chứng cứ về đoạn hội thoại Zalo thì theo ông được biết là đoạn hội thoại do ông T tạo ra một tài khoản khác mạo danh và tương tác qua lại với tài khoản của bên khởi kiện để làm chứng cứ giả. Trong đơn khởi kiện có đoạn viết đã trả cho Ông L số tiền hơn 300.000.000đ nhưng Ông L không cho chuộc lại mảnh đất là không đúng. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết tiếp tục duy trì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và Ông Hứa Văn T; giữa ông và Ông Phùng Văn L đối với lô đất có diện tích 6.257m$^2$ thuộc thửa số TĐ 02, tờ bản đồ số mảnh trích đo 5/2017 bộ bản đồ địa chính xã T, huyện L. Trường hợp Tòa án không tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với Ông Hứa Văn T thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng. Ông yêu cầu Ông Hứa Văn T phải trả cho ông số tiền là 2.800.000.000đ.

- Theo lời trình bày của Ông Phùng Văn L thì: vào khoảng tháng 10/2021 ông có nhận chuyển nhượng một lô đất thửa đất số TĐ 02, tờ bản đồ số: Mảnh trích đo 5/2017, diện tích 6.257m$^2$, tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 546912 ngày 25/10/2017 mang tên Ông Nguyễn Đăng L. Theo tìm hiểu ban đầu thì ông được biết Ông L nhận chuyển nhượng lại của ông T theo đúng quy định của pháp luật. Việc chuyển nhượng giữa ông với Ông L đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh sang tên theo quy định của pháp luật. Qua yêu cầu khởi kiện của ông T cũng như vợ chồng ông C, bà M thì ông không đồng ý. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết tiếp tục duy trì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với Ông Nguyễn Đăng L đối với diện tích đất 6.257m$^2$ thuộc thửa số TĐ 02, tờ bản đồ số: mảnh trích đo 5/2017 bộ bản đồ địa chính xã T, huyện L. Trường hợp Tòa án không tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với Ông Nguyễn Đăng L thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng. Ông yêu cầu Ông Nguyễn Đăng L phải trả cho ông số tiền là 2.700.000.000đ.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Hứa Văn C, bà Vy Thị M thì: Gia đình ông, bà có lô đất thuộc thửa số TĐ 02, tờ bản đồ số: mảnh trích đo 5/2017, diện tích 6.257m$^2$, tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH546912 ngày 25/10/2017. Trên đất có một căn nhà xây, gia đình ông, bà đang sinh sống tại đây. Do con trai ông là Ông Hứa Văn T có nhu cầu vay vốn Ngân hàng nên có mượn vợ chồng ông, bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp, vợ chồng ông, bà đã làm thủ tục tặng cho Ông Hứa Văn T với mục đích cho ông T mượn để vay vốn Ngân hàng chứ thực tế không có tặng cho gì, toàn bộ diện tích đất này gia đình ông, bà vẫn đang sử dụng. Tuy nhiên, sau khi vay Ngân hàng thì ông T không có khả năng trả tiền gốc và tiền lãi nên bị Ngân hàng khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện L. Khi đó Ông Nguyễn Đăng L hứa sẽ vay hộ tiền để trả cho Ngân hàng với điều kiện ông T sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH546912 cho Ông L để đảm bảo khoản vay, khi nào trả đủ tiền thì Ông L sẽ sang tên Giấy chứng nhận quyền sửu dụng đất số CH546912 lại cho ông T. Ông L cho biết phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền là 620.000.000đ.

Sau đó vợ chồng ông, bà đã đưa cho con gái là Bà Hứa Thị Minh Th số tiền là 300.000.000đ để trả cho Ông L, sau đó bà Thảo có đưa thêm cho Ông L số tiền 80.000.000đ. Vợ chồng ông, bà có yêu cầu Ông L sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sẽ trả tiếp cho Ông L số tiền 240.000.000đ.

Tuy nhiên sau đó một nhóm 06 người do Ông Phùng Văn L dẫn tới nhà vợ chồng ông, bà mang theo dao, đồ ăn thức uống, đội mũ có sao vàng nói do Công an tỉnh cấp cho, phá khóa cửa khi không có ai ở nhà, dùng dao phát bờ hồ, câu cá, khi gia đình ông, bà bắt gặp thì nói rằng đất của gia đình ông, bà đã được Ông Phùng Văn L mua lại. Khi đó vợ chồng ông bà mới được biết Ông Nguyễn Đăng L đã lừa

đảo, sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông, bà cho Ông Phùng Văn L và chiếm đoạt của của vợ chồng ông, bà số tiền 380.000.000đ. Vợ chồng ông, bà không thể liên lạc được với Ông Nguyễn Đăng L và cũng không biết Ông Nguyễn Đăng L hiện nay đang ở đâu, vợ chồng ông, bà yêu cầu Ông Phùng Văn L gọi Ông Nguyễn Đăng L đến làm việc nhưng không được.

Vợ chồng ông, bà đã làm đơn tố cáo về hành vi của Ông L, ngày 09/02/2022 công an đã mời các bên lên làm việc. Tại buổi làm việc, Ông Nguyễn Đăng L thừa nhận việc ông T ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ nhằm đảm bảo cho khoản vay trả nợ cho Ngân hàng nhưng do ông T không trả nợ nên đã sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Phùng Văn L.

Nay vợ chồng ông, bà yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5947, quyển số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2021 giữa ông T và Ông Nguyễn Đăng L; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8502, quyển số 07/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/9/2021 giữa Ông Nguyễn Đăng L và Ông Phùng Văn L; Hủy cập nhật biến động chuyển nhượng tại mục IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH546912 sang tên Ông Nguyễn Đăng L và Ông Phùng Văn L.

- Theo lời trình bày của Bà Hứa Thị Minh Th thì: Trong khoảng tháng 6/2021 bà và ông T có vay của Ông Nguyễn Đăng L để đóng tiền Ngân hàng và rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Đến tháng 8/2021 bà có liên lạc với Ông L trao đổi về đất thì Ông L nói chỉ đứng tên tài sản dùm cho ông Hòa và nhóm thôi chứ Ông L không có quyền quyết định vì làm ăn chung với nhóm. Qua thời gian thì Ông L nói đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu cha, mẹ bà phải chuộc lại với số tiền 3.000.000.000đ. Cha, mẹ bà không đồng ý và nói vay bao nhiêu thì trả bấy nhiêu và tiền lãi. Sau đó Ông L cho người vào phá dỡ nhà của gia đình bà. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo đơn khởi kiện của Ông Hứa Văn T.

- Ông Nguyễn Đình H cho biết trong vụ án này ông không liên quan gì. Tòa án gửi thông báo thụ lý vụ án thì ông đã nhận được.

- Theo Văn bản trình bày của Ông Lê Trung K, người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L, thì: Trên cơ sở nghiên cứu nội dung Công văn số 15/CV - TA ngày 14/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện L và hồ sơ có liên quan, ông có ý kiến về quá trình Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa TĐ 02, tờ bản đồ số mảnh trích đo 5/2017, xã Tân Văn như sau:

+ Hồ sơ chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa Ông Hứa Văn T với Ông Nguyễn Đăng L: Ngày 23/6/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số TĐ 02, tờ bản đồ số mảnh trích đo 5/2017 xã T, huyện L giữa bên chuyển nhượng là Ông Hứa Văn T với bên nhận chuyển nhượng là Ông Nguyễn Đăng L do Bộ phận tiếp nhận

và trả kết quả của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L chuyển đến theo phiếu kiểm soát quá trình giải quyết hồ sơ số 006.02.22.H36 - 210623 - 0115/KSGQHS ngày 23/6/2021. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Hứa Văn T với Ông Nguyễn Đăng L, gồm có: 01 bản phiếu kiểm soát quá trình giải quyết hồ sơ số 006.02.22.H36 -210623-0115/KSGQHS ngày 23/6/2021 của Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L; 01 bản đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất ngày 23/6/2021; 01 bản giấy ủy quyền giữa Ông Nguyễn Đăng L với Ông Nguyễn Đình H được Văn phòng công chứng N công chứng số 5948, quyển số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2021; 01 bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Hứa Văn T với Ông Nguyễn Đăng L được Văn phòng công chứng N công chứng số 5947, quyển số 05/2021 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 23/6/2021; 01 bản tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 23/6/2021; 01 bản tờ khai thuế thu nhập cá nhân ngày 23/6/2021; 01 bản phiếu thẩm định hồ sơ đăng ký chuyển nhượng QSDĐ mã hồ sơ số 006.02.22.H36 - 210623 - 0115; 01 bản phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 006.02.22.H36 - 210623 - 0115/PCTTĐC ngày 23/6/2021; 01 bản thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ số 006.02.22.H36-210623-0115/TB-CN ngày 24/6/2021; tất cả đều của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L; 01 bản thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB2170311-TK0017259/TB-CCT ngày 25/06/2021 của Chi cục thuế khu vực L - Đ; 01 bản thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản số LTB2170311-TK0017260/TB-CCT ngày 25/6/2021 của Chi cục thuế khu vực L - Đ; 02 bản giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước số 3833212 và 3833171 ngày 28/6/2021; 01 bản biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0187943; 01 bản Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH546912 cấp cho ông Hứa Văn C, bà Vy Thị M đối với thửa đất số TĐ 02, tờ bản đồ số mảnh trích đo 5/2017 xã Tân Văn, đã điều chỉnh tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nội dung: Ngày 27/02/2019 chuyển nhượng toàn bộ diện tích 6.257m$^2$ cho Ông Hứa Văn T; ngày 25/6/2021 chuyển nhượng toàn bộ diện tích 6.257m$^2$ cho Ông Nguyễn Đăng L.

+ Hồ sơ chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Đăng L với Ông Phùng Văn L: Ngày 04/10/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số TĐ 02, tờ bản đồ số mảnh trích đo 5/2017 xã Tân Văn giữa bên chuyển nhượng là Ông Nguyễn Đăng L, sinh năm 1989, số chứng minh nhân dân là 183818360, địa chỉ thường trú tại xã Hoài Đức, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (theo Văn bản thỏa thuận về tài sản số 6515, quyển số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng công chứng N - tỉnh Lâm Đồng ngày 07/7/2021) với bên nhận chuyển nhượng là Ông Phùng Văn L, sinh năm 1989, số chứng minh nhân dân là 250667215, địa chỉ thường trú tại xã Hoài Đức, huyện L, tỉnh Lâm Đồng do bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L chuyển đến theo phiếu

kiểm soát quá trình giải quyết hồ sơ số 006.02.22.H36 - 211004 - 0063/KSGQHS, hẹn trả kết quả ngày 18/10/2021. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Đăng L với Ông Phùng Văn L, gồm có: 01 bản phiếu kiểm soát quá trình giải quyết hồ sơ số 006.02.22.H36 -211004-0063/KSGQHS ngày 04/10/2021 của bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L; 01 bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Đăng L với Ông Phùng Văn L được Văn phòng công chứng N công chứng số 8502, quyển số 07/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/9/2021; 01 bản văn bản thỏa thuận về tài sản giữa Ông Phùng Văn L, sinh năm 1989, CMND 250667215 cùng vợ là bà Nguyễn Thị Cúc, sinh năm 1989, CMND 250667100, cùng địa chỉ thường trú tại xã Hoài Đức, huyện L, tỉnh Lâm Đồng được Văn phòng công chứng N công chứng số 8503, quyển số 07/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/9/2021; 01 bản đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất ngày 27/9/2021 của Ông Phùng Văn L; 01 bản tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 27/9/2021 của Ông Phùng Văn L; 01 bản tờ khai thuế thu nhập cá nhân ngày 27/9/2021 của Ông Phùng Văn L; 01 bản phiếu thẩm định hồ sơ đăng ký chuyển nhượng QSDĐ mã hồ sơ số 006.02.22.H36 -211004-0063; 01 bản phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 006.02.22.H36 -211004 - 0063/PCTTĐC ngày 11/10/2021; 01 bản thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ số 006.02.22.H36-211004-0063/TB - CNLHA ngày 11/10/2021 tất cả đều của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L; 01 bản thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB2170311-TK0029306/TB - CCT ngày 14/10/2021 của Chi cục thuế khu vực L - Đ; 01 bản thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản số LTB2170311-TK0029305/TB - CCT ngày 14/10/2021 của Chi cục thuế khu vực L - Đ; 02 bản giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước số 5230666 và 5230628 ngày 14/10/2021; 01 bản biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0253735 ngày 14/10/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L; 01 bản Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH546912 cấp cho ông Hứa Văn C, bà Vy Thị M đối với thửa đất số TĐ 02, tờ bản đồ số mảnh trích đo 5/2017 xã Tân Văn, đã điều chỉnh tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nội dung: ngày 27/02/2019 chuyển nhượng toàn bộ diện tích 6.257m$^2$ cho Ông Hứa Văn T; ngày 25/6/2021 chuyển nhượng toàn bộ diện tích 6.257m$^2$ cho Ông Nguyễn Đăng L; ngày 11/10/2021 chuyển nhượng toàn bộ diện tích 6.257m$^2$ cho Ông Phùng Văn L.

Trình tự, thủ tục giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Hứa Văn T với Ông Nguyễn Đăng L; giữa Ông Nguyễn Đăng L với Ông Phùng Văn L được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thực hiện đúng theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

- Theo văn bản trình bày của Ông Ngô Văn TH, người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng N, thì: Văn phòng công chứng N có lập hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Hứa Văn T với Ông Nguyễn Đăng L và giữa Ông Nguyễn Đăng L với Ông Phùng Văn L đối với diện tích đất 6.257m$^2$ thuộc thửa số TĐ 02, tờ bản đồ số mảnh trích đo 5/2017, địa chỉ thửa đất xã T, huyện L. Ngày 23/6/2021 Ông Hứa Văn T với Ông Nguyễn Đăng L đến Văn phòng công chứng N yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên. Ngày 27/9/2021 Ông Nguyễn Đăng L với Ông Phùng Văn L có đến Văn phòng công chứng N yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên. Sau khi kiểm tra chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu và các giấy tờ có liên quan đến công chứng ông thấy đầy đủ và hợp lệ nên đã giao cho chuyên viên văn phòng soạn thảo hợp đồng cụ thể: Ông Hứa Văn T đồng ý chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH546912 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 25/10/2017 cho Ông Nguyễn Đăng L với diện tích đất 6.257m$^2$ thuộc thửa số TĐ 02, tờ bản đồ số mảnh trích đo 5/2017, địa chỉ thửa đất xã T, huyện L.

Ông Nguyễn Đăng L đồng ý chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH546912 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 25/10/2017 cho Ông Phùng Văn L với diện tích đất 6.257m$^2$ thuộc thửa số TĐ 02, tờ bản đồ số mảnh trích đo 5/2017, địa chỉ thửa đất xã T, huyện L, sau khi soạn thảo hợp đồng xong ông đã cho các bên đọc lại hợp đồng. Các bên đã đồng ý với toàn bộ nội dung hợp đồng và đồng ý ký, điểm chỉ vào hợp đồng trước sự chứng kiến của ông và Văn phòng công chứng đã phát hành hợp đồng theo đúng quy trình của Luật công chứng. Việc công chứng trên đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 61/2022/DSST ngày 28/7/2022; Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Hứa Văn T đối với Ông Nguyễn Đăng L về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Hứa Văn T với Ông Nguyễn Đăng L đối với diện tích đất 6.257m$^2$ thuộc thửa đất số TĐ 02, tờ bản đồ số mảnh trích đo 5/2017, bộ bản đồ địa chính xã T, huyện L đã được công chứng tại Văn phòng công chứng N chứng thực số 5947, quyển số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2021 và yêu cầu tuyên bố hợp đồng nêu trên vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Hứa Văn T đối với Ông Nguyễn Đăng L về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Đăng L với Ông Phùng Văn L đối với diện tích đất 6.257m$^2$ thuộc thửa đất số TĐ 02, tờ bản đồ số mảnh trích đo 5/2017, bộ bản đồ địa chính xã T, huyện L đã được công chứng tại Văn phòng công chứng N chứng thực số

8502, quyển số 07/2021 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 27/9/2021 và yêu cầu tuyên bố hợp đồng nêu trên vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Hứa Văn T đối với Ông Nguyễn Đăng L về việc yêu cầu hủy phần cập nhật biến động chuyển nhượng tại mục IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH546912 từ Ông Hứa Văn T sang tên Ông Nguyễn Đăng L, theo hồ sơ số 06230115 và từ Ông Nguyễn Đăng L sang tên Ông Phùng Văn L, theo hồ sơ số 10040063.

- Tiếp tục duy trì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Hứa Văn T và Ông Nguyễn Đăng L đối với diện tích đất 6.257m$^2$ thuộc thửa đất số TĐ 02, tờ bản đồ số mảnh trích đo 5/2017, bộ bản đồ địa chính xã T, huyện L đã được công chứng tại Văn phòng công chứng N ngày 23/6/2021, số công chứng 5947, quyển số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Hứa Văn C, bà Vy Thị M đối với yêu cầu: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Hứa Văn T với Ông Nguyễn Đăng L đối với diện tích đất 6.257m$^2$ thuộc thửa đất số TĐ 02, tờ bản đồ số mảnh trích đo 5/2017, bộ bản đồ địa chính xã T, huyện L đã được công chứng tại Văn phòng công chứng N ngày 23/6/2021, số công chứng 5947 quyển số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD;

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Đăng L với Ông Phùng Văn L đối với diện tích đất 6.257m$^2$ thuộc thửa đất số TĐ 02, tờ bản đồ số mảnh trích đo 5/2017, bộ bản đồ địa chính xã T, huyện L đã được công chứng tại Văn phòng công chứng N chứng thực số 8502, quyển số 07/2021 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 27/9/2021 và yêu cầu hủy phần cập nhật biến động chuyển nhượng tại mục IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH546912 từ Ông Hứa Văn T sang tên Ông Nguyễn Đăng L, theo hồ sơ số 06230115 và từ Ông Nguyễn Đăng L sang tên Ông Phùng Văn L, theo hồ sơ số 10040063.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông Phùng Văn L đối với Ông Nguyễn Đăng L về việc yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Phùng Văn L với Ông Nguyễn Đăng L đối với diện tích đất 6.257m$^2$ thuộc thửa đất số TĐ 02, tờ bản đồ số mảnh trích đo 5/2017, bộ bản đồ địa chính xã T, huyện L đã được công chứng tại Văn phòng công chứng N ngày 27/9/2021, số công chứng 8502, quyển số 07/2021 TP/CC - SCC/HĐGD.

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

Ngày 12/8/2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐKNPT – VKS - DS kháng nghị đối với Bản án nói trên; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm

theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Hứa Văn T về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng Dân sự vay tài sản" đối với Ông Nguyễn Đăng L.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Hứa Văn T và Ông Nguyễn Đăng L theo giấy đặt cọc chuyển nhượng vườn cà phê (không ghi ngày tháng) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng N chứng thực số 5947, quyển số 05/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2021 đối với diện tích 6.257m$^2$, thuộc thửa TĐ 02, tờ bản đồ mảnh trích đo 5/2017 xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc Ông Hứa Văn T phải trả cho Ông Nguyễn Đăng L số tiền 756.744.444đ, trong đó nợ gốc là 620.000.000đ, tiền lãi là 136.744.444đ.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Đăng L và Ông Phùng Văn L theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng N chứng thực số 8502, quyển số 07/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/9/2021 đối với diện tích 6.257m$^2$, thuộc thửa TĐ 02, tờ bản đồ mảnh trích đo 5/2017 xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc Ông Phùng Văn L phải giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH546912 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 25/11/2017 cho Ông Hứa Văn T.

Ngày 10/8/2022 Ông Hứa Văn T, vợ chồng ông Hứa Văn C, bà Vy Thị M kháng cáo Bản án sơ thẩm với nội dung:

+ Ông Hứa Văn T đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông Phùng Văn L.

+ Vợ chồng ông Hứa Văn C, bà Vy Thị M đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông, bà; không chấp nhận yêu cầu của Ông Phùng Văn L.

*Tại phiên tòa,*

Các đương sự thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Hứa Văn T và Ông Nguyễn Đăng L, giữa Ông Nguyễn Đăng L và Ông Phùng Văn L.

Ông Triếc K'T, người đại diện theo ủy quyền của ông T, đồng ý trả lại cho Ông Nguyễn Đăng L số tiền 14.000.000đ phí thi hành án, 29.000.000đ thuế thu nhập cá nhân, đồng ý tính lãi theo mức lãi suất là 1%/tháng trên số tiền 1.062.000.000đ tính đến ngày xét xử phúc thẩm; tổng cộng là 1.296.691.000đ.

Ông Nguyễn Đình H, người đại diện theo ủy quyền của Ông Nguyễn Đăng L, và Ông Phùng Văn L thống nhất không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng giữa Ông Nguyễn Đăng L và Ông Phùng Văn L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Đồng thời 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 Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng, chấp nhận kháng cáo của ông T, vợ chồng ông C, bà M; sửa Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của đương sự.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc Ông Hứa Văn T có mượn của vợ chồng ông Hứa Văn C, bà Vy Thị M Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH546912 ngày 25/10/2017, trên đất có 01 căn nhà cấp 4, để thuận tiện cho việc vay vốn Ngân hàng nên ông C đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và sang tên cho ông T. Do đến hạn trả nợ ông T không có khả năng thanh toán Ngân hàng đã khởi kiện ông T tại Tòa án nhân dân huyện L. Do đó ông T đã vay của Ông L số tiền 620.000.000đ để trả nợ cho Ngân hàng, để đảm bảo cho số tiền vay nói trên nên ông T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông L đối với diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên, thỏa thuận sau khi trả đủ tiền vay thì hai bên sẽ tiến hành làm các thủ tục hủy bỏ hợp đồng vừa nêu. Sau khi ông T trả cho Ông L số tiền 380.000.000đ thì đã yêu cầu Ông Nguyễn Đăng L hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng Ông L không đồng ý, sau đó đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên cho Ông Phùng Văn L nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản"* là có căn cứ và đúng pháp luật.

[2] Theo hướng dẫn tại đoạn 5 mục 2 phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao "Thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính" thì "khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy Giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào Bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều

chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án". Tòa án cấp sơ thẩm đưa Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L tham gia tố tụng trong vụ án là không cần thiết, trái với quy định vừa viện dẫn nói trên.

[3] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng và kháng cáo của Ông Hứa Văn T, vợ chồng ông C, bà M thì thấy rằng:

[3.1] Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì thể hiện: Ngày 23/6/2021 giữa Ông Hứa Văn T và Ông Nguyễn Đăng L có thỏa thuận chuyển nhượng lô đất có diện tích 6.257m$^2$, thuộc thửa số TĐ 02, tờ bản đồ số mảnh trích đo 5/2017, bộ bản đồ địa chính xã Tân Hà, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng N chứng thực số 5947, quyển số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD là có xảy ra trong thực tế. Theo ông T trình bày thì tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thì ông và ông Đăng L có viết giấy tay thỏa thuận với nhau, theo đó ông Đăng L cho ông vay số tiền 620.000.000đ để trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Á, Phòng giao dịch L, việc ông T ký hợp đồng chuyển nhượng đất quyền sử dụng đất với ông Đăng L là để đảm bảo cho khoản tiền vay 620.000.000đ. Ông Đăng L thì trình bày việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật, hợp đồng đã được Văn phòng công chứng N chứng nhận theo đúng quy định.

[3.2] Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, do thấy gia đình ông T khó khăn nên ông Đăng L và ông T có viết giấy thỏa thuận với nội dung cho ông T thời gian 02 tháng để chuộc lại diện tích đất nói trên, do quá thời hạn nhưng ông T không chuộc lại nên ông Đăng L đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho Ông Phùng Văn L, cơ quan có thẩm quyền đã điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho ông Phùng Văn L theo quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án Ông Nguyễn Đăng L cho rằng số tiền chuyển nhượng đất nói trên là 1.062.000.000đ, Ông L đã thanh toán cho ông T số tiền 620.000.000đ là trả vào Ngân hàng, số tiền còn lại 442.000.000đ ông L thanh toán cho ông T bằng tiền mặt và có quay clip. Ông T thừa nhận có nhận của Ông L số tiền 620.000.000đ để trả nợ cho Ngân hàng, số tiền còn lại 442.000.000đ không nhận của Ông L mà đây là tiền chênh lệch giá sau 02 tháng chuộc lại diện tích đất.

[3.3] Xét thấy, tại giấy thỏa thuận hai bên việc chuộc lại lô đất sau khi chuyển nhượng ngày 21/6/2021 giữa ông T và Ông L, có người làm chứng là Bà Hứa Thị Minh Th thể hiện *"Ông Hứa Văn T, sinh năm 1987; CMND 251017109, thường trú tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; thường trú tại Vân Khánh, Hoài Đức, Lâm Hà, Lâm Đồng. Hai bên thỏa thuận như sau: Sau 02 tháng nếu Ông Hứa Văn T có đủ số tiền 1.062.000.000đ (một tỷ không trăm sáu mươi hai triệu đồng) thì Ông Nguyễn Đăng L sẽ trả lại sổ đỏ mảnh đất số TĐ 02, tờ bản đồ số mảnh đo 02/2017 địa chỉ tại xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, diện tích 6.257m$^2$ đất trồng cây lâu năm,*

*thời hạn sử dụng 01/7/2064 được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 25/10/2017 và hủy Hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Nếu sau 02 tháng (60 ngày) Ông Hứa Văn T không chuộc lại sổ và đất thì Ông L có quyền sở hữu và toàn quyền định đoạt mảnh đất trên...".* Đồng thời tại biên bản ghi lời khai ngày 19/11/2021 của Công an xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng thể hiện *"...Thông qua một người bạn tôi là anh Hùng nhà ở Hoài Đức giới thiệu thì tôi biết Tiến và Thảo có nợ xấu tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu (ACB) nên anh Hùng đề nghị tôi cho Thảo vay để giải quyết nợ xấu, đồng thời Thảo và Tiến sẽ chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của Tiến cho tôi để làm tin...".* Mặt khác, tại biên bản đối chất ngày 10/01/2022 tại Công an huyện L thì Ông L khai *"...Vào tháng 6/2021 thông qua một số người bạn thì tôi biết anh Hứa Văn Tiến có khoản nợ xấu ở Ngân hàng ACB mất khả năng chi trả và anh Tiến muốn vay tiền để trả nợ Ngân hàng, sau đó tôi đã gặp anh Tiến và Thảo ở quán cà phê để thống nhất việc vay mượn, theo đó tôi sẽ cho Tiến và Thảo vay tiền để trả nợ Ngân hàng và lấy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất trong Ngân hàng ra thì anh Tiến sẽ chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho tôi, hẹn trong vòng 02 tháng sẽ trả nợ nếu anh Tiến không trả được nợ trong 02 tháng thì tôi có toàn quyền sử dụng mảnh đất trên...".* Như vậy, thực tế giữa ông T và Ông Nguyễn Đăng L có quan hệ vay tài sản với số tiền là 620.000.000đ để trả nợ cho Ngân hàng.

[3.4] Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng N chứng nhận số 5947, quyển số 05/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2021 giữa Ông Hứa Văn T và Ông Nguyễn Đăng L đối với diện tích 6.257m$^2$, thuộc thửa số TĐ 02, tờ bản đồ mảnh trích đo 5/2017, tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản giữa ông T và ông Đăng L.

Theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo thì: *"1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan. 2. Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu".* Do đó, hợp đồng nói trên bị vô hiệu do giả tạo và Tòa án phải giải quyết giao dịch bị che dấu là hợp đồng vay tài sản mới phù hợp.

[4] Quá trình giải quyết vụ án ông T trình bày khi Ông Nguyễn Đăng L cho ông T vay số tiền 620.000.000đ, hai bên thỏa thuận lãi suất là 3.000đ/1.000.000đ/ngày nhưng không xuất trình được căn cứ chứng minh. Bị đơn thì cho rằng ông T vay tổng cộng 1.062.000.000đ.

Tại phiên tòa hôm nay các bên thống nhất tính tiền lãi là 1%/tháng trên tổng số tiền 1.062.000.000đ tính từ thời điểm cho vay cho đến nay, đồng thời nguyên

đơn đồng ý trả cho bị đơn 43.000.000đ tiền phí thi hành án và lệ phí trước bạ; tổng cộng là 1.296.691.000đ; xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật nên cần ghi nhận.

[5] Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Ông Nguyễn Đăng L và Ông Phùng Văn L thì thấy rằng: Mặc dù Ông Phùng Văn L đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động trên trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên như trên đã phân tích do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Hứa Văn T và Ông Nguyễn Đăng L bị vô hiệu do giả tạo. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Đăng L và Ông Phùng Văn L không phát sinh hiệu lực, do đó cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Đăng L và Ông Phùng Văn L là vô hiệu. Quá trình giải quyết vụ án Ông Nguyễn Đăng L và Ông Phùng Văn L đều thừa nhận ông Đăng L đã nhận đủ số tiền 1.800.000.000đ của ông Văn L. Tại phiên tòa hôm nay ông Văn L không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Đăng L là vô hiệu nên không đề cập. Sau này các bên phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[6] Cấp sơ thẩm chưa đánh giá đúng tính chất của vụ án nên cần chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng, chấp nhận một phần kháng cáo của Ông Hứa Văn T, vợ chồng ông Hứa Văn C, bà Vy Thị M để sửa Bản án sơ thẩm; ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[7] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản là 25.348.000đ; nguyên đơn đã tạm nộp và được quyết toán xong. Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên buộc bị đơn phải chịu 1/2 chi phí nói trên là phù hợp. Do nguyên đơn đã nộp và quyết toán xong nên cần buộc bị đơn có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn số tiền 12.674.000đ.

Ngoài ra chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ theo yêu cầu của Ông Phùng Văn L hết số tiền 1.748.000đ (Ông Phùng Văn L đã nộp và quyết toán xong). Do diện tích đất này nằm trước diện tích đất tranh chấp mà Ông Phùng Văn L nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Hòa, bà Tuyên, không liên quan gì đến phần đất tranh chấp nên buộc Ông Phùng Văn L phải chịu toàn bộ chi phí này là phù hợp.

[8] Về án phí:

- Ông Hứa Văn T phải chịu 50.900.700đ án phí Dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho Ông Nguyễn Đăng L (36.000.000đ + 496.961.000đ x 3%, làm tròn).

- Ông Nguyễn Đăng L và Ông Phùng Văn L mỗi người phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

- Vợ chồng ông Hứa Văn C, bà Vy Thị M không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm.

Do kháng cáo được chấp nhận nên các đương sự không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, các Điều 157, 165, 300 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 khoản 2, 4, 6 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27, khoản 2 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 Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/8/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Chấp nhận một phần kháng cáo của Ông Hứa Văn T, vợ chồng ông Hứa Văn C, bà Vy Thị M; sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Hứa Văn T về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng Dân sự vay tài sản".

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Nguyễn Đăng L về việc "Yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Hứa Văn C, bà Vy Thị M về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông Phùng Văn L về việc "Yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

5. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Hứa Văn T và Ông Nguyễn Đăng L đối với lô đất có diện tích 6.257m$^2$ thuộc thửa số TĐ 02, tờ bản đồ số mảnh trích đo 5/2017, bộ bản đồ địa chính xã T, huyện L được Văn phòng công chứng N chứng nhận số 5947, quyển số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2021 là vô hiệu.

6. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Đăng L với Ông Phùng Văn L đối với lô đất có diện tích 6.257m$^2$ thuộc thửa số TĐ 02, tờ bản đồ số mảnh trích đo 5/2017, bộ bản đồ địa chính xã T, huyện L được Văn

phòng công chứng N chứng nhận số 8502, quyển số 07/2021 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 27/9/2021.

7. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Lâm Đồng căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, xóa điều chỉnh các đăng ký biến động đã đăng ký tại các trang 3, 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH546912 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho vợ chồng ông Hứa Văn C, bà Vy Thị M ngày 25/10/2017, sang tên cho Ông Nguyễn Đăng L ngày 25/6/2021, sang tên cho Ông Phùng Văn L ngày 11/10/2021.

8. Buộc Ông Hứa Văn T có trách nhiệm trả cho Ông Nguyễn Đăng L số tiền 1.296.691.000đ (một tỷ hai trăm chín mươi sáu triệu sáu trăm chín mươi mốt nghìn đồng).

9. Buộc Ông Nguyễn Đăng L phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH546912 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 25/10/2017 mang tên ông Hứa Văn C, bà Vy Thị M; được đăng ký biến động sang tên Ông Hứa Văn T ngày 27/02/2019; sang tên Ông Nguyễn Đăng L ngày 25/6/2021, sang tên cho Ông Phùng Văn L ngày 11/10/2021.

10. Về chi phí tố tụng:

Ông Hứa Văn T và Ông Nguyễn Đăng L mỗi người phải chịu 12.674.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản.

Buộc Ông Nguyễn Đăng L có trách nhiệm trả lại cho Ông Hứa Văn T 12.674.000đ (mười hai triệu sáu trăm bảy mươi bốn nghìn đồng).

Buộc Ông Phùng Văn L phải chịu 1.748.000đ chi phí xem xét tại chỗ, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản (đã nộp và quyết toán xong).

11. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Ông Hứa Văn T phải chịu phải chịu 50.900.700đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 20.100.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002889 ngày 19/01/2022 và số 0003170 ngày 28/4/2022 và 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 0003447 ngày 11/8/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Ông T còn phải nộp 30.500.700đ.

Ông Nguyễn Đăng L phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 44.600.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003004 ngày 11/3/2022 và số 0003133 ngày 21/4/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Ông Nguyễn Đăng L được nhận lại 44.300.000đ tạm ứng án phí còn thừa.

Ông Phùng Văn L phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 43.300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003003 ngày 11/3/2022 và số 0003128 ngày 20/4/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Ông Nguyễn Đăng L được nhận lại 43.000.000đ tạm ứng án phí còn thừa.

Vợ chồng ông Hứa Văn C, bà Vy Thị M không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm; vợ chồng ông C, bà M được nhận lại số tiền 600.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003002 ngày 11/3/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

- Án phí phúc thẩm:

Ông Hứa Văn T không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vợ chồng ông Hứa Văn C, bà Vy Thị M không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm, vợ chồng ông C, bà M được nhận lại số tiền 600.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003445 và số 0003446 ngày 11/8/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

12. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 KT-NV & THA (01);
- TAND huyện L (01);
- Chi cục THADS huyện L (01);
- Đương sự (08);
- 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**