

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 79/2023/DS-PT

Ngày: 17 - 4 - 2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, nợ hui và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt*”.

**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 tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thanh

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Nguyễn Văn Đức

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Anh Thi – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 17 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 02/2022/TLPT-DS ngày 05/12/2022, về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, nợ hui và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 50/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 Tòa án nhân dân huyện ĐT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 45/2023/QĐ-PT ngày 01/02/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* bà Trần Thị Hồng Th, sinh năm 1963. Địa chỉ: số MBN NCT, phường H, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Trần Thị Hồng Th ủy quyền cho ông Lê Cao T, sinh năm: 1972; Địa chỉ: số MBN NCT, phường H, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 24/8/2021.

2. *Bị đơn:* ông Nguyễn N, sinh năm 1969; bà Nguyễn Thị Ngọc S, sinh năm 1973. Địa chỉ: thôn AH, xã LH, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

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

3.1. Bà Trần Thị Mỹ L, sinh năm 1968. Địa chỉ: số KS thôn AB, xã LH, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Ông Nguyễn Nhật V; bà Đặng Thị Bích T. Địa chỉ: tổ B, thôn AH, xã LH, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

3.3. Văn phòng công chứng N. Địa chỉ: Quốc lộ HK, thị trấn LN, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

3.4. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng

Do có kháng cáo của nguyên đơn Bà Trần Thị Hồng Th

(Ông T, bà L có mặt; ông N, bà S, đại diện Văn phòng công chứng N, ông V, bà T, đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐT vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà Trần Thị Hồng Th và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết hàng xóm nên khi bà S làm nhà thiếu tiền nên ngày 08/4/2014 bà S có đến mượn của bà 160.000.000đ quy ra 04 tấn cà phê nhân khô loại Robusta. Khi vay thỏa thuận không tính lãi mà thỏa thuận cuối năm trả bằng cà phê, do đó 02 chót giấy nợ là vay 04 tấn cà phê. Ngoài ra, ngày 02/8/2014 bà S đến gặp bà Th chót tiền nợ và tiền huê (hụi) tổng cộng là 215.600.000đ; trong đó tiền vay 200.000.000đ và bà S có tham gia chơi hụi do bà Th làm chủ cái hụi, đây hụi đã kết thúc và đến ngày 02/8/2014 bà S còn nợ lại tiền hụi 15.680.000đ; sau khi chót nợ hai bên thỏa thuận cuối năm sẽ thanh toán, không thỏa thuận tiền lãi; tổng cộng cả nợ vay và nợ hụi bà S nợ bà Th 215.680.000đ và 04 tấn cà phê nhân khô loại Robusta (04 tấn cà phê nhân khô loại Robusta quy ra thành tiền là 160.000.000đ). Đến ngày hẹn, bà S không trả tiền và cà phê như thỏa thuận và bà đòi nợ bà S nhiều lần nhưng bà S không chịu trả nên bà đã khởi kiện yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Ngọc S trả cho bà Th số tiền nợ gốc 215.680.000đ và 04 tấn cà phê nhân khô loại Robusta quy ra thành tiền là 160.000.000đ.

Ngoài ra, trong thời gian tòa án thụ lý giải quyết vụ án thì ngày 03/7/2015 ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị Ngọc S và bà Trần Thị Mỹ L đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 1468 tờ bản đồ 17, xã LH tại Văn phòng công chứng N (trước đây là Văn phòng Công chứng A); ngày 10/7/2015 nguyên đơn bà Th có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ”, đề nghị phong tỏa tài sản của ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị Ngọc S đối với thửa đất số 1468 tờ bản đồ 17 xã Liên Hiệp. Tòa án cũng đã ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ, nhưng theo xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐT thì các bên đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong và ngày 08/7/2015 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức xác nhận cập nhật biến động trang 4 sang tên bà Trần Thị Mỹ L; và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ L có yêu cầu hủy bỏ quyết định áp dụng khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ và Tòa án đã ra quyết định hủy bỏ khẩn cấp tạm thời số 47/2021/QĐ-BPKCTT ngày 07/6/2021 về việc hủy biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” quy

định tại Điều 126 Bộ luật Tố tụng dân sự đã được Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quyết định số 03/2015/QĐ-BPKCTT ngày 14/7/2015.

Do vậy, bà Th yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2015 giữa ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị Ngọc S và bà Trần Thị Mỹ L, yêu cầu hủy cập nhật thay đổi nội dung ngày 08/7/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐT sang tên cho bà Trần Thị Mỹ L đối với thửa đất 1468 tờ bản đồ 17 xã Liên Hiệp, huyện ĐT.

Nguyên đơn, bà Th đề nghị Tòa án áp dụng diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1262m² thuộc thửa 1468 tờ bản đồ 17 xã Liên Hiệp, huyện ĐT và kết quả thẩm định giá theo chứng thư thẩm định giá ngày 24/3/2021 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đ và báo giá tài sản tranh chấp của phòng tài chính huyện ĐT ngày 16/3/2022 và những chứng cứ trên để giải quyết vụ án.

2. Bị đơn bà S vắng mặt, tuy nhiên quá trình thu thập chứng cứ, bà S khai:

Giữa bà và bà Th có quan hệ hàng xóm láng giềng và bà có vay của bà Th số tiền 20.000.000đ vào năm 2013. Ngoài ra bà có tham gia chơi huê (hụi) do bà Th làm chủ cái huê từ năm 2013. Đến ngày 02/8/2014 bà có ký giấy mượn tiền với bà Th xác nhận số tiền 215.600.000đ kể cả tiền huê và ngày 08/4/2014 bà có mượn của bà Th 04 tấn cà phê nhân khô Robusta nhưng chưa được nhận số cà phê này, bà chưa tìm được chứng cứ nên chưa có chứng cứ xuất trình cho Tòa án xem xét. Nay bà còn nợ bà Th 20.000.000đ, về nợ hụi yêu cầu Tòa án giải quyết theo pháp luật; về nợ cà phê do chưa được nhận cà phê nên không đồng ý trả.

Ông N bà S khai đối với yêu cầu của bà Th về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N bà S với bà L thì ngày 03/7/2015 ông bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L lô đất có diện tích 1.262m² trong đó có 200m² đất ONT thuộc thửa 1468 tờ bản đồ 17 xã Liên Hiệp, ĐT thuộc quyền sở hữu của ông bà. Việc chuyển nhượng đã hoàn thành, ông bà đã giao nhà đất và nhận đủ tiền và giấy tờ đã sang tên bà L. Nay ông bà không đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N bà S với bà L.

Đại diện ủy quyền của bà S, ông Trần Quang Tích vắng mặt, quá trình giải quyết vụ án ông Tích trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Th yêu cầu bà S trả 04 tấn cà phê nhân khô loại Robusta nhưng theo như bà S trao đổi thì bà S chưa được nhận cà phê nên không đồng ý trả cho bà Th. Đối với số tiền 215.680.000đ trong đó có cả tiền vay và tiền huê (hụi) thì bà S thừa nhận là có nhưng chỉ đồng ý trả nợ vay là 20.000.000đ, đối với nợ huê (hụi) thì yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông N (và đại diện theo ủy quyền của bà S) trình bày:

Đối với số nợ vay tiền và nợ cà phê thì ông không biết vì đó là giao dịch giữa bà Th và bà S nên ông không liên quan. Đối với yêu cầu của bà Th yêu cầu hủy

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2015 giữa ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị Ngọc S và bà Trần Thị Mỹ L và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) cấp cho bà Trần Thị Mỹ L thì bà S và ông không đồng ý vì tài sản là của ông bà thì có quyền chuyển nhượng cho bà L theo đúng quy định pháp luật.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị Mỹ L trình bày:

Bà có nhu cầu muốn sang nhượng nhà đất và ông N bà S đồng ý sang nhượng nhà đất cho bà và hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 850.000.000 đồng; bà L đã bỏ tiền ra để trả tiền tại Quỹ tín dụng để lấy GCNQSDĐ ra và ngày 03/7/2015 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1262m² trong đó có 200m² đất ONT thuộc thửa 1468 tờ bản đồ 17 xã Liên Hiệp, ĐT và ngày 08/7/2015 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐT cập nhật sang tên Trần Thị Mỹ L. Nay bà Th yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà S và bà L và yêu cầu hủy cập nhật thay đổi nội dung ngày 08/7/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐT (hủy GCNQSDĐ cấp cho bà Trần Thị Mỹ L) thì bà L không đồng ý.

Và đại diện ủy quyền của bà Trần Thị Mỹ L, bà Đinh Thị Kim L1 trình bày:

Bà Th yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà S và bà L và yêu cầu hủy cập nhật thay đổi nội dung ngày 08/7/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐT (hủy GCNQSDĐ cấp cho bà Trần Thị Mỹ L) thì bà L không đồng ý. Vì bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1468 tờ bản đồ 17 Liên Hiệp, ĐT đúng theo quy định.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Nhật V, bà Đặng Thị Bích T trình bày:

Ông bà đang trực tiếp sinh sống trên nhà và đất thuộc thửa 1468 tờ bản đồ 17 Liên Hiệp, ĐT. Đất này là của bà L (là mẹ của ông bà). Nay diện tích đất này có tranh chấp thì ông bà không có ý kiến, mọi vấn đề liên quan diện tích đất này do mẹ của ông bà trình bày ý kiến và quyết định.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng N trình bày:

Vào ngày 03/7/2015, Văn phòng công chứng N (trước đây là Văn phòng Công chứng A) có nhận được yêu cầu của ông Nguyễn Nhân về việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã Liên Hiệp, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng theo GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 315678 do UBND huyện ĐT cấp ngày 08/05/2012.

Sau khi nhận được yêu cầu, Văn phòng công chứng đã thụ lý hồ sơ và được công chứng viên tiến hành kiểm tra toàn bộ hồ sơ có liên quan. Qua kiểm tra nhận thấy, hồ sơ người yêu cầu công chứng cung cấp gồm có:

+ Đây đủ giấy tờ tùy thân là chứng minh nhân dân của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng;

+ Sổ hộ khẩu hai bên;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 315678 do UBND huyện ĐT cấp ngày 08/05/2012 mang tên ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị Ngọc S;

+ Đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất có xác nhận đóng dấu của Ngân hàng;

+ Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất có xác nhận của UBND xã.

Đối chiếu toàn bộ hồ sơ có liên quan với các quy định của pháp luật, nhận thấy, hồ sơ đủ điều kiện để thực hiện công chứng và công chứng viên cho tiến hành soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Cùng ngày 03/7/2015, Văn phòng công chứng N đã tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 12091, quyền số 28TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 03/7/2015 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị Ngọc S và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị Mỹ L.

Việc Văn phòng công chứng N thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 12091, quyền số 28TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 03/7/2015 là đúng quy định trình tự thủ tục quy định tại Điều 40, 41 Luật công chứng 2014, Bộ luật Dân sự và các pháp luật có liên quan.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐT, tại văn bản số 411/CNVPĐKĐĐ ngày 13/6/2018 trình bày:

Năm 2015 ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị Ngọc S chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho bà Trần Thị Mỹ Lê, được Văn phòng Công chứng A (nay là Văn phòng công chứng N) công chứng số 12091, quyền số 28/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/7/2015. Cùng ngày Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐT nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Sau khi tiếp nhận hồ sơ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐT đã cập nhập cơ sở dữ liệu địa chính, kiểm tra hồ sơ, chuyển thông tin đến Chi cục thuế và xác nhận việc chuyển nhượng vào trang 4 của GCNQSDĐ theo đúng quy trình giải quyết hồ sơ hành chính. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì 1468/1262m² (200m² ONT và 1062m² HNK) tờ bản đồ số 17, xã LH không bị kê biên, không bị thu hồi đất...; Việc ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị Ngọc S chuyển nhượng quyền sử dụng đất đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Điều 188, Luật đất đai năm 2013. Do vậy, việc xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐT là đúng với quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị Hồng Th sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện:

Bà Th xin rút một phần yêu cầu khởi kiện; bà Th yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà S trả cho bà 04 tấn cà phê khô loại Rôbusta và 200.000.000đ; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2015 giữa ông Nguyễn N,

bà Nguyễn Thị Ngọc S và bà Trần Thị Mỹ L; yêu cầu hủy GCNQSDĐ cấp cho bà Trần Thị Mỹ L. Không yêu cầu Tòa án giải quyết về số tiền nợ huê (hụi) 15.680.000đ, không yêu cầu bà S trả cho bà Th số tiền nợ huê (hụi) 15.680.000đ.

Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không được.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 16/9/2022, Tòa án nhân dân huyện ĐT đã xử:

Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Hồng Th đối với bà Nguyễn Thị Ngọc S về việc: “*Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản*”.

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc S phải trả cho bà Trần Thị Hồng Th số tiền nợ gốc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) và 04 tấn cà phê nhân khô loại Rôbusta (giá cà phê tại thời điểm xét xử là 47.000/kg).

Đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu của nguyên đơn bà Th yêu cầu bà S trả 15.680.000đ nợ hụi.

Không chấp nhận phần yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 12091, quyền số 28TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 03/7/2015 giữa ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị Ngọc S và bà Trần Thị Mỹ L tại Văn phòng công chứng A (nay là Văn phòng công chứng N) đối với thửa đất số 1468 tờ bản đồ 17 xã Liên Hiệp, ĐT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 315678 do UBND huyện ĐT cấp ngày 08/5/2012 và yêu cầu hủy cập nhật thay đổi nội dung trang 4 ngày 08/7/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐT sang tên bà Trần Thị Mỹ L (hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trần Thị Mỹ L).

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 19/10/2022 nguyên đơn bà Trần Thị Hồng Th đã làm đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Đối với nội dung tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản, nợ hụi thì nguyên đơn đồng ý với bản án sơ thẩm không có kháng cáo.

Nguyên đơn chỉ kháng cáo đối với nội dung: Không chấp nhận phần yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 12091, quyền số 28TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 03/7/2015 giữa ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị Ngọc S và bà Trần Thị Mỹ L tại Văn phòng công chứng A (nay là Văn phòng công chứng N) đối với thửa đất số 1468 tờ bản đồ 17 xã Liên Hiệp, ĐT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 315678 do UBND huyện ĐT cấp ngày 08/5/2012 và yêu cầu hủy cập nhật thay đổi nội dung trang 4 ngày 08/7/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐT sang tên bà Trần Thị Mỹ L (hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trần Thị Mỹ L) và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo;

Bà L không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: ông N, bà S mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp L nhưng vắng mặt. Anh V, chị T, Văn phòng công chứng N, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐT có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 Tòa án tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là *“Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, nợ hui và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt (hủy điều chỉnh cập nhật trang tư của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* là có căn cứ.

Tòa án nhân dân huyện ĐT không đưa UBND huyện ĐT vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút kháng cáo đối với tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản, nợ hui. Nội dung này bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo và Viện kiểm sát không kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đề cập đến.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn thì thấy rằng:

Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong hạn luật định. Người kháng cáo, thủ tục kháng cáo và thời hạn kháng cáo theo đúng quy định tại các Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[5] Xét kháng cáo đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 12091, quyền số 28TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 03/7/2015 giữa ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị Ngọc S và bà Trần Thị Mỹ L tại Văn phòng công chứng A (nay là Văn phòng công chứng N) đối với thửa đất số 1468 tờ bản đồ 17 xã Liên Hiệp, ĐT theo GCNQSSĐ số BK 315678 do UBND huyện ĐT cấp ngày 08/5/2012 và yêu cầu hủy cập nhật thay đổi nội dung trang 4 ngày 08/7/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐT sang tên bà Trần Thị Mỹ L (hủy GCNQSDĐ cấp cho bà Trần Thị Mỹ L).

Theo quy định khoản 1 Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 18/7/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự thi: *“Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản nào khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Khi kê biên tài sản, nếu có người khác tranh chấp thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật thi hành án dân sự. Trường hợp đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà tài sản bị chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án; Chấp hành viên có văn bản yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đối với tài sản đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch tài sản đó”*.

Tại thời điểm ông N, bà S lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Mỹ L ngày 03/7/2015 đối với thửa đất 1468 tờ bản đồ 17, xã Liên Hiệp, huyện ĐT thì không có bản án, quyết định nào của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật liên quan trách nhiệm thi hành án của ông N, bà S cũng như không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên việc nguyên đơn bà Th cho rằng ông N bà S lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Mỹ L là hành vi tẩu tán tài sản trốn tránh nghĩa vụ trả nợ là không có cơ sở;

Sau khi bà Trần Thị Mỹ L hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐT điều chỉnh cập nhật thay đổi nội dung trang 4 của GCNQSSĐ vào ngày 08/7/2015. Đến ngày 13/7/2015 nguyên đơn mới có đơn đề nghị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, ngày 14/7/2015 Tòa án nhân dân huyện ĐT ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2015/QĐ-BPKCTT ngày 14/7/2015. Đến ngày 07/6/2021 Tòa án nhân dân huyện ĐT đã ban hành Quyết định hủy bỏ khẩn cấp tạm thời số 47/2021/QĐ-BPKCTT ngày 07/6/2021 về việc hủy biện pháp khẩn cấp tạm thời “phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” quy định tại Điều 126 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013: *“Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất:*

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất...”

Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 1468 tờ bản đồ 17 xã Liên Hiệp, huyện ĐT thì ông N bà S có đầy đủ các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Hơn nữa, đối với số nợ tiền vay, tiền hui và việc mượn cà phê nhân khô là do một mình bà S mượn của bà Th và bà Th cũng chỉ khởi kiện yêu cầu một mình bà S có nghĩa vụ trả nợ vay, nợ hui và nợ cà phê mà không yêu cầu ông N trả nợ, nên ông N không có nghĩa vụ trả nợ cho bà Th và GCNQSSĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 1468 tờ bản đồ 17, xã Liên Hiệp, huyện ĐT cấp cho ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị Ngọc S.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm đã xử không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2015 giữa ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị Ngọc S và bà Trần Thị Mỹ L, yêu cầu hủy cập nhật thay đổi nội dung ngày 08/7/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐT sang tên cho bà Trần Thị Mỹ L là có căn cứ. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để làm thay đổi tính chất, nội dung vụ án. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ.

[7] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn chịu 10.516.000đ chi phí tố tụng đối với yêu cầu xem xét thẩm định, định giá tài sản tranh chấp (nguyên đơn đã nộp đủ và đã được Tòa án nhân dân huyện ĐT quyết toán xong).

[8] *Về án phí*: do chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp vay tài sản nên buộc bị đơn bà S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với tiền vay gốc 200.000.000đ và 04 tấn cà phê nhân khô loại Rôbusta (theo giá tại thời điểm xét xử 01kg nhân khô loại Rôbusta có giá 47.000đ/kg, thành tiền là 188.000.000đ); cho nên bị đơn bà S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm cụ thể như sau: $388.000.000đ \times 5\% = 19.400.000đ$.

Do không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy cập nhật thay đổi nội dung trang 4 ngày 08/7/2015 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐT (hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trần Thị Mỹ L) đối với thửa 1468 tờ bản đồ 17 xã Liên Hiệp, ĐT nên nguyên đơn phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ 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 L phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Hồng Th.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 16/9/2022, Tòa án nhân dân huyện ĐT.

Xử:

1. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Hồng Th đối với bà Nguyễn Thị Ngọc S về việc: *“Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản”*.

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc S phải trả cho bà Trần Thị Hồng Th số tiền nợ gốc là 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*) và 04 tấn cà phê nhân khô đủ độ loại Rôbusta (Giá cà phê tại thời điểm xét xử là 47.000đ/kg).

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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.2. Đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu của nguyên đơn bà Th yêu cầu bà S trả 15.680.000đ nợ hui.

1.3. Không chấp nhận phần yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 12091, quyển số 28TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 03/7/2015 giữa ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị Ngọc S và bà Trần Thị Mỹ L tại Văn phòng công chứng A (nay là Văn phòng công chứng N) đối với thửa đất số 1468 tờ bản đồ 17 xã Liên Hiệp, ĐT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 315678 do UBND huyện ĐT cấp ngày 08/5/2012 và yêu cầu hủy cập nhật thay đổi nội dung trang 4 ngày 08/7/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐT sang tên bà Trần Thị Mỹ L (hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trần Thị Mỹ L).

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn chịu 10.516.000đ chi phí tố tụng đối với yêu cầu xem xét thẩm định, định giá tài sản tranh chấp (nguyên đơn đã nộp đủ và đã được Tòa án nhân dân huyện ĐT quyết toán xong).

3. *Về án phí*: Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc S phải chịu 19.400.000đ (*Mười chín triệu bốn trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc bà Trần Thị Hồng Th phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Th đã nộp và hoàn trả cho bà Th số tiền 10.792.000đ (*Mười triệu bảy trăm chín mươi hai nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí mà bà Th đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2013/0002909 ngày 16/6/2015 và biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2013/0005451 ngày 16/7/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐT.

- 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 ĐT (01);
- Chi cục THADS H. ĐT (01);
- Đường sự (06);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Nguyễn Văn Thanh