

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 50/2025/DS-PT
Ngày: 20-3-2025
V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng 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 tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Vân

Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: 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 Nguyễn Thị Thu Hà – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2025 về tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 92/2024/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 64/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Trần Thị Mỹ D, sinh năm: 1981; cư trú tại số I, quốc lộ B, tổ C, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

- **Bị đơn:** Vợ chồng ông Hồ Vũ Hoàng N, sinh năm: 1977, bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm: 1980; cư trú tại số A, thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm: 1979; cư trú tại số D, đường P, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Hoàng Nhất N1, sinh năm: 1979; địa chỉ: thôn P, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Kim X, sinh năm: 1973; địa chỉ: số A, đường L, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 5948, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 24/10/2022), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N1: Luật sư Huỳnh T, sinh năm: 1958; địa chỉ: số C, đường H, Phường E, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Luật sư của Văn phòng L - Đoàn Luật sư tỉnh L, có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Yên X1, sinh năm: 1988; cư trú tại số G, đường P, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

4. Văn phòng C2; địa chỉ: quốc lộ B, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Đức K, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng), vắng mặt.

5. Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4); địa chỉ: số A, đường B, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hoàng Đức N2, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng), vắng mặt.

6. Bà Phạm Thị T1; sinh năm: 1965; cư trú tại số I, quốc lộ B, tổ C, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

7. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm: 1979; cư trú tại số I, quốc lộ B, tổ C, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Hoàng Nhất N1 – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của bà Trần Thị Mỹ D thì: Vào ngày 16/6/2021 vợ chồng ông N, bà H có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng bà diện tích đất 738m² thuộc thửa đất số 1049, tờ bản đồ 31 (đo năm 2007), thôn N, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, giá chuyển nhượng 4.500.000.000đ. Sau khi thỏa thuận, hai bên viết giấy tay với nhau và vợ chồng bà đã thanh toán cho vợ chồng ông N, bà H số tiền 2.500.000.000đ, được căn trừ vào số tiền nợ mà bà H đang nợ vợ chồng bà. Số tiền còn lại 2.000.000.000đ sẽ thanh toán khi hai bên ra Văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên do bị đơn đang thế chấp giấy chứng nhận vay tiền tại E nên bà H yêu cầu vợ chồng bà phải trả đủ 2.000.000.000đ còn lại để rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về và mang đi công chứng việc chuyển nhượng. Vì vậy đến ngày 12/7/2021 vợ chồng bà cùng bà H đến E để trả 2.000.000.000đ nợ gốc để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra đi công chứng. Lúc này chồng bà là ông H1 chuyển khoản số tiền 1.100.000.000đ vào tài khoản của bà H và 900.000.000đ tiền mặt vợ chồng bà đưa

trực tiếp cho bị đơn; hai bên có lập giấy nhận tiền nhưng lại ghi là giấy mượn tiền, thực tế đây là tiền vợ chồng bà thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông N, bà H. Như vậy vợ chồng bà đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất cho bị đơn.

Sau đó vợ chồng ông N, bà H cùng bà đến Văn phòng C2 để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; sau khi công chứng xong thì bà H giới thiệu cho bà là có bà Nguyễn Thị Diệu C nhận làm nhanh các thủ tục giấy tờ sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sau đó bà H gọi bà D1 đến gặp bà tại Văn phòng công chứng, bà D1 nói số tiền chi phí làm nhanh là 15.000.000đ. Bà đồng ý và đưa trước cho bà D1 10.000.000đ cùng toàn bộ hồ sơ là bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 573458 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 24/12/2012 mang tên bà H và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã công chứng tại Văn phòng C2 để bà D1 đi làm thủ tục đăng ký biến động. Nhưng sau này bà mới biết bà D1 không nộp hồ sơ vào bộ phận một cửa tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Đến ngày 21/7/2021 bà D1 báo cho bà là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và vợ chồng ông N, bà H không thực hiện được do Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngày 20/7/2021 trong một vụ án tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản giữa nguyên đơn bà Huỳnh Nguyễn Tú N3 và bị đơn Nguyễn Thị Thu H, Tòa án thụ lý ngày 19/7/2021. Bà D1 không đưa lại cho bà toàn bộ hồ sơ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng, mặc dù bà đã nhiều lần gặp trực tiếp cũng như gọi điện thoại cho bà D1.

Nay bà có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung cụ thể như sau:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 4160, quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/5/2021 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Hoàng Nhất N1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thu H có hiệu lực.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 6379, quyền số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/7/2021 do Văn phòng C2 công chứng giữa ông Hồ Vũ Hoàng N, bà Nguyễn Thị Thu H và bà Trần Thị Mỹ D có hiệu lực.

+ Công nhận diện tích đất 738m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1049, tờ bản đồ 31, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của bà.

+ Yêu cầu vợ chồng ông N, bà H, ông N1 và bà Yến X1 có nghĩa vụ giao trả cho bà diện tích đất 738m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1049, tờ bản đồ 31 (đo năm 2007), thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Bà yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng, được nhận đất và tài sản gắn liền với đất mà vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng. Trong trường hợp không công nhận hợp đồng này thì đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông N, bà H phải trả cho bà số tiền 4.500.000.000đ và tiền lãi suất 1%/tháng.

+ Buộc bà Nguyễn Thị D1 phải trả lại toàn bộ hồ sơ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 573458 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 24/12/2012 mang tên bà Nguyễn Thị Thu H và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ ông N, bà H với bà đã được công chứng.

Đối với yêu cầu độc lập của ông N1 thì bà không đồng ý vì khi bà nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên thì bà H nói tài sản này là của vợ chồng bà H thì bà mới nhận chuyển nhượng. Mặt khác qua xem xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H đã được đứng tên hợp pháp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, tại thời điểm đó thì vợ chồng ông N, bà H đang thế chấp tài sản này để vay vốn ngân hàng. Trước khi nhận chuyển nhượng thì bà H có đưa vợ chồng bà đi xem nhà, quyền sử dụng đất hai lần, hiện trạng đất trống, trên đất có căn nhà cấp 4 xây tạm đã cũ đóng cửa; không có người ở, vợ chồng bà tin tưởng vợ chồng bà H nên đồng ý nhận chuyển nhượng. Ngày bà và vợ chồng ông N, bà H ra công chứng thì ông N1 đã chở bà H đến nhà của bà, sau đó hai bên cùng nhau đến Văn phòng công chứng Trần Đức K để vợ chồng ông N, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà. Việc ông N1 trình bày cho bà H mượn đất thì bà hoàn toàn không biết, đó là việc giữa bà H và ông N1, hai bên tự giải quyết với nhau.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Yến X1 đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N, bà H và bà thì không đồng ý. Việc bà X1 cho rằng khi ký hợp đồng tặng cho ông N1 quyền sử dụng đất nêu trên bà X1 bị bệnh tâm thần thì bà X1 có nghĩa vụ tự chứng minh.

- Theo lời trình bày của bà Nguyễn Thị Thu H thì: diện tích 738m² đất thuộc thửa số 1049, tờ bản đồ 31, thôn N, thị trấn T, huyện Đ trước đây là của ông N1, sau đó ông N1 thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này để vay Ngân hàng MB số tiền 300.000.000đ, do ngân hàng định giá tài sản cho vay thấp, không vay được nhiều nên ông N1 có nhờ bà liên hệ xem Ngân hàng nào cho vay nhiều tiền hơn, sau khi bà liên hệ với Ngân hàng K1- Phòng G1 để vay tiền thì bà có cho ông N1 vay 300.000.000đ để trả nợ cho Ngân hàng M để rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để sang Ngân hàng K1 vay. Ông N1 thế chấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay đang tranh chấp và 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất khác của ông N1) để vay Ngân hàng K1 số tiền 1.800.000.000đ. Sau khi vay được thì bà vay lại của ông N1 là 1.500.000.000đ, lãi suất 1.500đ/1.000.000.000đ/ngày, bà trả lãi cho ông N1 được khoảng 150.000.000đ (đưa tiền mặt cho ông N1 để ông N1 đi trả nợ lãi ngân hàng hàng tháng).

Đến lúc này thì ông N1 vẫn đang nợ bà số tiền 300.000.000đ. Do cho rằng Ngân hàng K1 nhận thế chấp hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên với số tiền thấp nên ông N1 đã nói bà đi vay tiền nóng 2.000.000.000đ để trả nợ Ngân hàng và lấy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để vay ngân hàng khác cao hơn. Khi vay được 2.000.000.000đ thì bà trực tiếp đến Ngân hàng K1 để trả khoản vay 1.800.000.000đ và lãi suất khoảng 25.000.000đ thay cho ông N1. Số tiền còn lại dùng để làm thủ tục và nộp thuế sang tên từ ông N1 sang cho bà. Vì khi lấy 02 Giấy chứng nhận về thì ông N1 đi vay tại E nhưng ngân hàng không cho vay nên ông N1 đã sang tên cho bà thửa đất số 1049 để bà vay của 2.000.000.000đ để trả nợ tiền bà đã vay tiền nóng lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng K2 về. Do ông N1 cần số tiền 1.500.000.000đ mua nhà và bà chưa có tiền để trả nợ cho ông N1 nên bà có thỏa thuận với ông N1 để bà chuyển nhượng thửa đất 1049 cho bà D, mục đích sau khi bà D thanh toán tiền thì bà sẽ trả nợ Ngân hàng và đưa cho ông N1 1.500.000.000đ để ông N1 mua nhà tại L. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D thì bà thống nhất với ông N1, ông N1 biết và đồng ý cho bà chuyển nhượng thì bà mới chuyển nhượng cho bà D.

Đối với việc chuyển nhượng thửa đất trên thì bà D đã thanh toán cho bà đủ số tiền 4.500.000.000đ, trong giấy sang nhượng đất ngày 16/6/2021 thể hiện bà D có đưa trước cho vợ chồng bà số tiền 2.500.000.000đ nhưng thực tế bà D không đưa cho bà số tiền này hai bên thống nhất căn trừ vào số tiền nợ mà bà đang nợ bà D vì trước đây giữa bà và bà D có làm ăn với nhau và bà còn nợ bà D 3.000.000.000đ; số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ lại 2.000.000.000đ thì vợ chồng ông H1, bà D chuyển khoản 1.100.000.000đ và đưa tiền mặt 900.000.000đ để bà trả vào Ngân hàng lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ E về để làm thủ tục sang tên cho bà D và hai bên có lập giấy nhận tiền nhưng lại ghi là giấy mượn tiền, thực tế đây là tiền vợ chồng ông H1, bà D thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà. Hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C2 vào ngày 16/7/2021, sau khi ký xong thì bà D giữ hợp đồng và Giấy chứng nhận để làm thủ tục sang tên.

Mặc dù trong hợp đồng ghi số tiền chuyển nhượng là 850.000.000đ vì trước đây ông N1 chuyển nhượng cho bà ghi trong hợp đồng là 800.000.000đ thì bà cũng chuyển nhượng lại cho bà D 850.000.000đ mục đích là để giảm tiền thuế. Sau đó bà Nguyễn Thị D1 có quen biết với bà và có hỏi bà là làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong chưa, nếu chưa xong thì bà D1 làm nhanh cho, sau đó bà gọi điện thoại cho bà D nói bà D mang toàn bộ hợp đồng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gấp để nhờ bà D1 làm nhanh cho vì bà D1 chuyên đi làm các thủ tục giấy tờ. Sau đó bà và bà D đến gặp bà D1 thì bà D1 chở bà và bà D qua huyện Đ để làm thủ tục. Do dịch Covid nên các bên không qua huyện Đ làm được nên bà D1 đã đưa các giấy tờ cho bà T1 để làm, bà T1 cũng là người chuyên làm dịch vụ giấy tờ và có quen biết bà D1. Việc bà sang tên thửa đất nêu trên cho bà D là do ông N1 biết và đồng ý thì bà mới chuyển nhượng cho bà D. Sau khi bà chuyển nhượng cho

bà D, do ông N1 biết bà D1 đang làm thủ tục khẩn cấp tạm thời không cho bà chuyển nhượng thửa đất 1049 cho bà D thì giữa bà và ông N1 thỏa thuận giá trị lô đất 4.700.000.000đ, bà đã viết giấy nợ ông N1 4.700.000.000đ (giấy nợ ông N1 giữ) nhưng sau đó ông N1 đã làm đơn tố cáo bà lên Công an tỉnh L. Sau khi Công an triệu tập các bên lên làm việc thì bà T1 đã nộp cho Công an tỉnh L Giấy chứng nhận bản chính của thửa đất số 1049; việc ông N1 tố cáo bà tại Công an tỉnh L hiện nay đã giải quyết xong, Công an ra quyết định không khởi tố vụ án. Hiện nay Công an tỉnh L đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất số 1049 chưa trả cho bà.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà D yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 6379, Quyền số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/7/2021 do Văn phòng C2 công chứng giữa vợ chồng bà và bà Trần Thị Mỹ D có hiệu lực thì vợ chồng bà đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của ông N1 thì bà không đồng ý vì khi vợ chồng bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D thì ông N1 biết và đồng ý cho bà chuyển nhượng. Bà sẽ có trách nhiệm thanh toán cho ông N1 số tiền 4.700.000.000đ (giá trị lô đất) mà giữa bà và ông N1 đã thỏa thuận.

Qua tính toán hiện nay ông N1 còn nợ bà 300.000.000đ. Nay bà có yêu cầu phản tố yêu cầu ông N1 có nghĩa vụ phải trả cho bà số tiền 300.000.000đ.

Bà không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà X1 về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N1 với bà, yêu cầu huỷ cập nhật trang 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà, đồng thời đồng ý với yêu cầu độc lập của bà X1 yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà với bà D.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn Hoàng Nhất N1 thì: Ông và bà H quen biết nhau qua việc vay tiền của nhau. Khoảng tháng 5/2021 bà H có đặt vấn đề mượn ông một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp Ngân hàng vay lấy tiền làm ăn và bà H nói chuyển tên qua cho bà H để bà H vay được số tiền nhiều hơn. Ông đã tin tưởng và làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua cho bà H đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời bà H viết giấy thỏa thuận xác nhận là bà H có mượn ông G chứng nhận quyền sử dụng đất này; khi nào ông cần thì bà H sẽ rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển tên lại cho ông (giấy thỏa thuận ngày 13/5/2021). Khi bà H vay được tiền thì mỗi tháng sẽ chuyển cho ông 40.000.000đ nên ông tin tưởng và đồng ý chuyển tên cho bà H đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp Ngân hàng. Ngày 12/5/2021 ông và bà H đã ra Văn phòng công chứng Trần Đức K lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1049, tờ bản đồ số 31 đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 573458 ngày 24/12/2012. Bà H đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này tại E để vay và có nói lại với ông Ngân H2 đã cho bà H vay 2.000.000.000đ,

tuy nhiên bà H không trả cho ông số tiền 40.000.000đ/tháng như đã hứa trước đây. Sau này bà H trả nợ cho E và rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra lúc nào ông cũng không được biết. Vào khoảng đầu tháng 7/2021 ông nghe tin bà H đã rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại E ra và mang tài sản của ông chuyển nhượng cho người khác, ông đã gặp bà H nhiều lần và yêu cầu chuyển tên quyền sử dụng đất trên lại cho ông tuy nhiên bà H không thực hiện. Ngày 16/7/2021 bà H và chồng là ông N đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D tại Văn phòng C2 theo hợp đồng công chứng số 6319, quyền số 03/2021 TP/CC-SCC/HDGD.

Từ đó, ông đã làm đơn tố cáo vợ chồng ông N, bà H tại Công an tỉnh L. Sau khi cơ quan Công an thụ lý việc tố giác của ông thì đã mời vợ chồng ông N, bà H và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan khác lên làm việc. Đến ngày 08/6/2022 cơ quan Công an tỉnh L đã ban hành thông báo số 561/TB-VPCQCSĐT thông báo cho ông biết không khởi tố vụ án. Không đồng ý với kết luận của cơ quan Công an, ông đã làm đơn khiếu nại đến cơ quan Công an tỉnh L và Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng và đã được 02 cơ quan này trả lời bác đơn khiếu nại của ông vào ngày 24/6/2022 và 15/8/2022, đồng thời ông đã làm đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương và đã được Tòa án thụ lý ngày 20/6/2022. Tuy nhiên ông được Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng mời làm việc và đã đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án này nên ông đã rút đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương và có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng giải quyết.

Đối với giấy vay tiền ngày 10/5/2021 thì vào thời điểm đó bà H đang nợ nần nhiều người và những người này khởi kiện bà H nên bà H mới viết giấy khống vay tiền ngày 10/5/2021 với nội dung là có vay của ông số tiền 4.700.000.000đ, mục đích là để ông đi kiện bà H để giữ nhà cho bà H. Giấy này không liên quan gì đến diện tích đất đang tranh chấp vì ông không chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do vậy, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà D, không đồng ý với lời trình bày của bà H và đề nghị Tòa án giải quyết:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà H ngày 12/5/2021 tại Văn phòng C2 và hủy điều chỉnh trang 04 sang tên bà H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 573458 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 24/12/2012.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N, bà H với bà D ngày 16/07/2021 tại Văn phòng C2 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Đối với yêu cầu phản tố của bà H yêu cầu ông có nghĩa vụ phải trả cho bà H số tiền 300.000.000đ thì ông có ý kiến và có yêu cầu độc lập bổ sung như sau: Trước đây bà H biết ông đang vay 300.000.000đ tại Ngân hàng M thì bà H đặt vấn

đề vay tiền của ông nhưng ông không có tiền, bà H nói là bà cho ông vay 300.000.000đ để cho ông trả Ngân hàng M, rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để sang Ngân hàng K1 xin vay tăng lên 1.800.000.000đ, ngày 14/12/2020 ông làm thủ tục vay 1.800.000.000đ tại Ngân hàng K1, sau khi giải ngân ông cho bà H vay 1.500.000.000đ, lãi suất hai bên thỏa thuận là 4,5%/tháng trong đó ông đóng lãi Ngân hàng 1% và tiền lãi bà H trả cho ông là 3,5%/tháng nhưng trong thời gian đó bà H chỉ chuyển tiền cho ông 02 lần tổng cộng là 100.000.000đ để ông đóng lãi Ngân hàng còn tiền lãi của ông thì bà H chưa trả cho đồng nào, ông và bà H thỏa thuận cần trừ tiền lãi vào khoản vay 300.000.000đ mà ông đã vay của bà H, vào ngày 06/5/2021 khi bà H trả 1.800.000.000đ vào Ngân hàng K1 rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thì ông không còn nợ 300.000.000đ nữa. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà H; nay ông có yêu cầu độc lập bổ sung: yêu cầu bà H trả cho ông số tiền lãi hai bên đã thỏa thuận bằng lời nói của khoản tiền vay 1.500.000.000đ từ ngày 14/12/2020 đến ngày 06/5/2021 là 05 tháng: $1.500.000.000đ \times 4,5\%/tháng \times 5 \text{ tháng} = 337.500.000đ - 100.000.000đ = 237.500.000đ$. Sau khi cần trừ số tiền 300.000.000đ ông còn nợ thì ông chỉ có trách nhiệm trả cho bà H 62.500.000đ và nay đồng ý trả cho bà H số tiền này. Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Yến X1 thì ông đồng ý.

- Theo lời trình bày của bà Nguyễn Thị Yến X1 thì: Nguồn gốc thửa đất số 1049, tờ bản đồ 31 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 573458 là tài sản của cha, mẹ bà chia cho bà nên đây là tài sản riêng của bà; bà là người xây nhà ở trên đất, bà là người quản lý và sử dụng, canh tác đất từ trước cho đến nay. Trước năm 2017 do buồn chuyện gia đình nên bà bị ức chế tâm lý dẫn đến bị trầm cảm và chuyển qua bị bệnh tâm thần, bà phải đi điều trị bệnh tại Bệnh viện T2, Đồng Nai. Năm 2018 ông N1 anh trai bà đưa bà đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng tặng cho ông N1 thửa đất nêu trên, sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N1 với mục đích để ông N1 vay Ngân hàng để điều trị bệnh cho bà, tuy nhiên bà không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ ông N1. Do tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho, bà đang bị bệnh tâm thần nên hoàn toàn không làm chủ được hành vi của mình vì vậy bà đã ký hợp đồng tặng cho thửa đất trên cho ông N1. Việc ông N1 ký giấy cho bà H mượn đất sau đó sang tên cho bà H để thế chấp Ngân hàng vay tiền bà hoàn toàn không biết, ông N1 cũng không nói cho bà biết, sau khi ông N1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H, bà H đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đã thế chấp vay vốn Ngân hàng, rồi sau đó bà H thực hiện chuyển nhượng thửa đất trên cho bà D. Khi các bên xảy ra tranh chấp, Tòa án đến đo đất thì bà mới được biết sự việc trên. Việc làm của ông N1, vợ chồng ông N, bà H và bà D đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Nay bà có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết:

+ Tuyên bố hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà và ông Nguyễn Hoàng Nhất N1, số công chứng 6504, quyền số 04/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày

10/09/2018 của Văn phòng C3. Hủy việc đăng ký biến động trên trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 573458 mang tên Nguyễn Hoàng Nhất N1.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng Nhất N1 và bà Nguyễn Thị Thu H, số công chứng 4160, quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/5/2021 của Văn phòng C2. Hủy việc đăng ký biến động trên trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 573458 mang tên Nguyễn Thị Thu H.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng ông Hồ Vũ Hoàng N, bà Nguyễn Thị Thu H và bà Trần Thị Mỹ D, số công chứng 6379, quyền số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/7/2021 của Văn phòng C2.

- Theo lời trình bày của ông Trần Đức K, người đại diện hợp pháp của Văn phòng C2, thì: Ngày 12/5/2021 ông Nguyễn Hoàng Nhất N1 cùng bà Nguyễn Thị Thu H đến Văn phòng C2 đề nghị văn phòng C5 và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi công chứng viên kiểm tra hồ sơ yêu cầu công chứng thì thấy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 573458, diện tích 738m² thuộc thửa đất 1049, tờ bản đồ số 31(2007), thị trấn T, huyện Đ do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Nguyễn Thị Yến X1 ngày 24/12/2012 và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đăng ký biến động vào trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nội dung tặng cho ông Nguyễn Hoàng Nhất N1 vào ngày 26/12/2018. Qua kiểm tra hệ thống cơ sở dữ liệu và các tài liệu do các bên cung cấp thì thấy thửa đất nêu trên đủ điều kiện để công chứng chuyển nhượng theo quy định nên công chứng viên tiến hành cho soạn thảo và công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo trình tự thủ tục. Bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Hoàng Nhất N1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thu H, công chứng số 4160, quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 16/7/2021 bà Nguyễn Thị Thu H cùng chồng là ông Hồ Vũ Hoàng N và bà Trần Thị Mỹ D đến Văn phòng công chứng Trần Đức K yêu cầu soạn thảo và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 573458, diện tích 738m² thuộc thửa đất 1049, tờ bản đồ số 31 (đo năm 2007), thị trấn T, huyện Đ, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đăng ký biến động vào trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/5/2021 với nội dung chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu H. Sau khi công chứng viên kiểm tra toàn bộ hồ sơ yêu cầu công chứng nhận thấy có đủ điều kiện để công chứng theo quy định nên công chứng viên cho tiến hành soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng theo trình tự thủ tục: Bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thu H cùng chồng là ông Hồ Vũ Hoàng N, bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị Mỹ D, được công chứng số 6379, quyền số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

Văn phòng C2 nhận thấy việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 4160, quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/5/2021 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 6379, quyền số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/7/2021 đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Nay các bên xảy ra tranh chấp 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 C4 thì: Vào ngày 10/9/2018 Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4) có công chứng 01 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 6504, quyền số 04/2018 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị Yến X1 với ông Nguyễn Hoàng Nhất N1 cùng cư trú tại thị trấn T, huyện Đ. Nội dung: công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại tổ dân phố N, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đối với thửa đất số 1049, tờ bản đồ số 31(2007), diện tích 738m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 573458 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 24/12/2012. Việc Văn phòng C3 công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật, vì vậy đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn Văn H1 thì: Vào ngày 16/6/2021 vợ chồng ông N, bà H có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông thửa đất số 1049, tờ bản đồ 31, thôn N, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Diện tích thửa đất 738m², đất trồng cây HNK với giá chuyển nhượng 4.500.000.000đ. Sau khi thỏa thuận, cùng ngày hai bên viết giấy tay với nhau và vợ chồng ông đã thanh toán cho vợ chồng ông N. bà H số tiền 2.500.000.000đ, số tiền này căn trừ vào số tiền nợ mà bà H đang nợ vợ chồng ông; số tiền 2.000.000.000đ còn lại vợ chồng ông sẽ thanh toán đủ khi hai bên ra Văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên do vợ chồng ông N, bà H đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để vay tiền tại E nên đã yêu cầu vợ chồng ông phải trả đủ 2.000.000.000đ còn lại để bà H rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về và ra công chứng chuyển nhượng sang tên cho vợ ông.

Vì vậy đến ngày 12/7/2021 vợ chồng ông cùng bà H đến E để trả 2.000.000.000đ nợ gốc và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để đi làm thủ tục công chứng. Như vậy vợ chồng ông đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông N, bà H là 4.500.000.000đ.

Ông thống nhất và đồng ý với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của vợ ông là bà D. Ông đồng ý để cho vợ ông đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Theo lời trình bày của bà Nguyễn Thị D1 thì: Bà D yêu cầu bà trả lại toàn bộ hồ sơ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 573458 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 24/12/2012 mang tên bà Nguyễn Thị

Thu H và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã công chứng thì bà có ý kiến như sau: Do bà có quen biết với bà H nên vào ngày 16/7/2021 bà H có nhờ bà làm hồ sơ dịch vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà H cho bà D. Do vậy bà đã nhận toàn bộ hồ sơ công chứng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông N, bà H và bên nhận chuyển nhượng là bà D, phí làm dịch vụ hai bên thỏa thuận là 15.000.000đ nhưng đưa trước 10.000.000đ. Do lúc đó bà H không có tiền nên có nói bà D đưa trước cho bà 10.000.000đ, sau khi nhận tiền và hồ sơ thì bà đã mang toàn bộ giấy tờ hồ sơ đến Văn phòng một cửa của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ nộp hồ sơ nhưng do Chi nhánh bị phong tỏa do bị covid nên bà không nộp được hồ sơ. Sau đó bà đã nhờ bà Phạm Thị T1, địa chỉ: số B, đường H, thị trấn T, huyện Đ nộp hồ sơ dùm bà. Đến ngày 19/7/2021 do bà Huỳnh Nguyễn Tú N3 (con gái bà) kiện bà Nguyễn Thị Thu H đòi nợ, bà N3 đã yêu cầu Tòa án phong tỏa tài sản của bà H. Do vậy việc chuyển nhượng giữa vợ chồng bà H và bà D không thực hiện được. Sau đó bà H bị kiện lên Công an tỉnh L về việc bà H nợ tiền, bà H đã khai trên Công an tỉnh do vậy Công an tỉnh đã yêu cầu bà nộp toàn bộ hồ sơ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ công chứng của vợ chồng bà H với bà D cho Công an tỉnh L.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà D về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà H và bà D thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với số tiền 10.000.000đ bà đã trả cho bà D, còn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông N, bà H và toàn bộ hồ sơ công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà H và bà D thì hiện nay Công an tỉnh L đang thu giữ. Nếu sau này Công an tỉnh L giao trả lại cho bà G chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ hồ sơ công chứng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà H và bà D thì bà sẽ có trách nhiệm trả lại cho bà H.

- Theo lời trình bày của bà Phạm Thị T1 thì: Trước đó bà D1 có đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H cho bà xóa thế chấp dùm và sau đó có đưa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà D cho bà đi nộp vào Văn phòng một cửa để làm thủ tục sang tên, nhưng thời gian đó thị trấn T đang bị cách ly do dịch Covid nên hồ sơ không nộp được. Sau đó bà D1 có nói bà là giữ lại bộ hồ sơ đó vì bà H thiếu nợ tiền của bà N3 là con gái bà D1 (lúc này bà D1 có thiếu nợ tiền của bà); chờ bà N3 khởi kiện bà H sẽ trả tiền cho bà; nay bà đã nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị Thu H cho điều tra viên Công an tỉnh L và bà đã giao toàn bộ hợp đồng đã công chứng cho bà Nguyễn Thị Thu H. Do vậy bà không liên quan gì trong vụ án này.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 92/2024/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2024; Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ D.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 4160, quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/5/2021 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Hoàng Nhất N1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thu H và xác nhận tại trang 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đứng tên bà Nguyễn Thị Thu H có hiệu lực pháp luật.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 6379, quyền số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/7/2021 do Văn phòng C2 công chứng giữa bà Nguyễn Thị Thu H, ông Hồ Vũ Hoàng N và bà Trần Thị Mỹ D có hiệu lực pháp luật.

Công nhận diện tích đất 738m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1049, tờ bản đồ 31 (đo năm 2007), thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của bà Trần Thị Mỹ D.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu H, ông Hồ Vũ Hoàng N, ông Nguyễn Hoàng Nhất N1 và bà Nguyễn Thị Yến X1 có nghĩa vụ giao trả cho bà Trần Thị Mỹ D diện tích đất 738m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1049, tờ bản đồ 31 (đo năm 2007), thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị Mỹ D về việc bà Trần Thị Mỹ D đồng ý hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị Yến X1 số tiền 7.000.000đ.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ D về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị D1 có nghĩa vụ trả cho bà bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 573458 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 24/12/2012.

Bà Trần Thị Mỹ D được quyền liên hệ với Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh L để nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính số BM 573458 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 24/12/2012.

Bà Trần Thị Mỹ D được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để hoàn tất thủ tục sang tên, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị các cơ quan chức năng tiến hành thủ tục truy thu các khoản tiền thuế, lệ phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu H, ông Hồ Vũ Hoàng N và bà Trần Thị Mỹ D số công chứng 6379, quyền số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/7/2021 do Văn phòng C2 công chứng.

3. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thu H về việc tranh chấp hợp đồng Dân sự vay tài sản với ông Nguyễn Hoàng Nhất N4; chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Hoàng Nhất N1 về việc yêu cầu bà H có nghĩa vụ thanh toán cho ông N1 số tiền lãi suất còn thiếu.

Buộc ông Nguyễn Hoàng Nhất N1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền 180.595.000đ.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng Nhất N1 về việc: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng Nhất N1 và bà Nguyễn Thị Thu H, số công chứng 4160, quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/05/2021 tại Văn phòng C2 và hủy điều chỉnh trang 04 sang tên bà Nguyễn Thị Thu H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 573458 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 24/12/2012; không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Hồ Vũ Hoàng N, bà Nguyễn Thị Thu H với bà Trần Thị Mỹ D, số công chứng 6379, Quyền số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/07/2021 do Văn phòng C2 công chứng.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Yến X1 về việc yêu cầu: Tuyên bố hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho bà Nguyễn Thị Yến X1 và bên được tặng cho ông Nguyễn Hoàng Nhất N1, số công chứng 6504, quyền số 04/2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/09/2018 của Văn phòng C3. Hủy việc đăng ký biến động trên trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 573458 mang tên ông Nguyễn Hoàng Nhất N1; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Hoàng Nhất N1 và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thu H, số công chứng 4160, Quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/5/2021 của Văn phòng C2. Hủy việc đăng ký biến động trên trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 573458 mang tên Nguyễn Thị Thu H; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thu H, ông Hồ Vũ Hoàng N và bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Mỹ D, số công chứng 6379, quyền số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/7/2021 của Văn phòng C2.

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 25/11/2024 ông Nguyễn Hoàng Nhất N1 kháng cáo không đồng ý với Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa,

Ông Nguyễn Hoàng Nhất N1 vẫn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Mỹ D và bà Nguyễn Thị Thu H; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông.

Vợ chồng ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị Mỹ D không đồng ý với kháng cáo của ông N1, đề nghị giải quyết như 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 năm 2015. Về nội dung: Đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung do vi phạm thủ tục tố tụng.

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 Nguyễn Hoàng Nhất N1; 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 thì thấy rằng:

[2.1] Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 10/9/2018 bà X1 lập hợp đồng tặng cho ông N1 lô đất có diện tích 738m², mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác, thuộc thửa số 1049, tờ bản đồ số 31 (đo năm 2007), thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, tại thời điểm tặng cho thì diện tích đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/12/2012 cho bà X1. Hợp đồng được Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4) chứng nhận theo quy định.

Ngày 12/5/2021 ông N1 lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho bà H tại Văn phòng C2, số công chứng 4160, quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

Sau đó, ngày 16/7/2021 bà H tiếp tục chuyển nhượng cho bà Trần Thị Mỹ D; hợp đồng cũng được Văn phòng C2 công chứng, số công chứng 6379, quyền số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD; các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.2] Xét thấy, diện tích đất chuyển nhượng là thửa đất số 738m²; mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác, thuộc thửa số 1049, tờ bản đồ số 31 (đo năm 2007), thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Đối tượng mà các bên tham gia giao dịch và hướng đến là bất động sản tại huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 quy định về thẩm quyền của Tòa án theo lãnh thổ thì: *“Đối tượng tranh chấp là bất động sản thì chỉ Tòa án nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết”*. Như vậy, trong vụ án này liên quan đến tài sản là quyền sử dụng đất có địa chỉ tại huyện Đ; diện tích đất mà các bên đang tranh chấp được cơ quan có thẩm quyền của huyện Đ thực hiện việc điều chỉnh, đăng ký biến động; Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng không có thẩm quyền đánh giá tính hợp pháp của các quyết định hành chính, hành vi hành chính của cơ quan có thẩm quyền của huyện Đ (nếu có); tuy nhiên, Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng lại căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn; cho

rằng bị đơn có địa chỉ tại huyện Đ để thụ lý, giải quyết vụ án là không đúng thẩm quyền, vi phạm thủ tục tố tụng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần phải hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thẩm quyền giải quyết; cần phải hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm để giải quyết lại đúng thẩm quyền nên chưa xem xét kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng Nhất N1 về nội dung vụ án.

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

[4] Về án phí: Do hủy án sơ thẩm nên ông N1 không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Án phí Dân sự sơ thẩm sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 92/2024/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ D với bị đơn vợ chồng ông Hồ Hoàng N, bà Vũ Thị Thu H3; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D1, ông Nguyễn Hoàng Nhất N1, bà Nguyễn Thị Yến X1, Văn phòng C2, Văn phòng C4, bà Phạm Thị T1, ông Nguyễn Văn H1.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

- Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Hoàng Nhất N1 không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm; ông N1 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 0000316 ngày 04/12/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng Tr, Ktr & THA (01);
- TAND huyện Đức Trọng (01);
- Chi cục THADS huyện Đức Trọng (01);
- Các đương sự (09);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Châu Thạch