

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 57/2022/DS-PT

Ngày: 21 - 01 - 2022

V/v Tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Lê Hoàng Tấn

Bà Trần Thị Thúy Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyên - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Bùi Minh Nghĩa - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 528/2019/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2019 về việc “Tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng nghị, kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2383/2021/QĐ-PT ngày 03 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Bà Nguyễn Thị ND, sinh năm 1963 (có mặt)

1.2 Ông Lê Quốc NĐ1, sinh năm 1956 (vắng mặt)

- Người đại diện theo ủy quyền cho ông Lê Quốc NĐ1: Bà Nguyễn Thị NĐ, sinh năm 1963 (có mặt).

Cùng địa chỉ thường trú: 513A Trần Phú, P. B2, Tp. B1, tỉnh Lâm Đồng.

Cùng chỗ ở hiện nay: Số 391 tổ 13, TT. B8, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trịnh Văn BĐ1, sinh năm 1957; Địa chỉ: 51/4 Nguyễn Thị Minh Khai, phường B2, thành phố B1, tỉnh Lâm Đồng. Bà Đoàn Thị BĐ2, sinh năm 1958. Địa chỉ: số 89/57 đường 59, Phường 14, quận B3, Thành phố Hồ Chí Minh (đều vắng mặt).

2.2. Bà Lý Thị Ngọc BĐ3, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: 725A Nguyễn Văn Cừ, phường B4, thành phố B1, tỉnh Lâm Đồng.

- Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn bà Lý Thị Ngọc BĐ3: Ông Nguyễn Trần B6, sinh năm 1984 (có mặt)

Địa chỉ: 336/83 Phan Văn Trị, phường 11, quận B7, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 19/10/2019, tại Văn phòng Công chứng B7)

2.3. Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 52 Phan Đình Phùng, phường 2, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn 06, xã K2, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Ông Mai Thế A2, sinh năm 1957 (vắng mặt)

Trú tại: Tổ 17, phường B4, thành phố B1, tỉnh Lâm Đồng.

3.3. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trung K, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung K1 - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 02 Nguyễn Tất Thành, tổ 08, thị trấn B8, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

3.4. Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện: Ông Nguyễn Văn T – Chi cục trưởng (có mặt).

Địa chỉ: Số 10 Nguyễn Tất Thành, tổ 08, thị trấn B8, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

3.5. Văn phòng công chứng A6 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 308, Quốc lộ 20, thị trấn Liên Nghĩa, huyện A2, tỉnh Lâm Đồng.

3.6. Văn phòng công chứng Đ2 (nay là Văn phòng công chứng Đ3) (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 43/7 Hà Giang, phường 1, thành phố B1, tỉnh Lâm Đồng.

3.7. Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh B1 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 52 Lê Thị Pha, phường 1, thành phố B1, tỉnh Lâm Đồng.

3.8. Ủy ban nhân dân xã A, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phùng Văn B10, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã A (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lục Văn D, Chủ tịch Ủy ban mặt trận Tổ quốc xã A (có mặt);

3.9. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Phú Tuấn, chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Quốc A5 - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B (vắng mặt);

3. 10. Ông Hà Văn K3, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Trú tại: Thôn 11, xã Đam B'ri, Tp. B1, tỉnh Lâm Đồng.

4. *Người kháng cáo, kháng nghị:*

4.1. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng

4.2 Nguyên đơn bà Nguyễn Thị ND

4.3. Bị đơn bà Lý Thị Ngọc BD3

4.4. Bị đơn Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng

4.5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Y

4.6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự huyện B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 02/5/2012, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị NĐ trình bày:* Vào ngày 22/01/2009 vợ chồng ông BĐ1, bà BĐ2 ủy quyền tài sản là quyền sử dụng đất, diện tích 72.236m² thửa số 04, tờ bản đồ 00 xã A, huyện B, tỉnh Lâm Đồng cho Công ty trách nhiệm hữu hạn A1 (viết tắt Công ty TNHH A1) được dùng tài sản này để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Chi nhánh Lâm Đồng số tiền 2.000.000.000đ. Sau khi vay, bà NĐ nhận tiền từ ngân hàng về và giao đủ cho ông BĐ1, bà BĐ2 sử dụng được ông BĐ1, bà BĐ2 viết giấy tay nhận tiền.

Khi đến hạn, do không trả được nợ cho Ngân hàng nên ông BĐ1, bà BĐ2 đã thỏa thuận để bà NĐ trả nợ thay và lấy tài sản thế chấp cầm trả nợ. Đến ngày 05/10/2010 ông BĐ1, bà BĐ2 và bà NĐ thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 72.236m² đất trên cho bà NĐ để cầm trả vào khoản nợ mà bà NĐ đã trả cho Ngân hàng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hai bên ký kết và công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng A6, huyện A2, tỉnh Lâm Đồng theo quy định pháp luật.

Sau đó, bà NĐ nộp hồ sơ chuyển nhượng tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B để đăng ký lập thủ tục sang tên trước bạ nhưng bị dừng lại do bà Nguyễn Thị Y khiếu nại và khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện B.

Tại Bản án số 118/2011/DSST ngày 19/9/2011 của Tòa án nhân dân huyện B đã tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông BĐ1, bà BĐ2 với bà Y; buộc bà Y phải trả lại toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất cho ông BĐ1, bà BĐ2; buộc ông BĐ1, bà BĐ2 phải trả cho bà Y số tiền 2.095.343.000đ. Đến ngày 22/11/2011, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà NĐ với ông BĐ1, bà BĐ2 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B đăng ký, điều chỉnh tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển nhượng từ ông BĐ1, bà BĐ2 sang tên cho bà NĐ theo quy định của pháp luật về đất đai.

Tuy nhiên, cũng vào ngày 22/11/2011, Chi cục thi hành án dân sự huyện B đã ban hành công văn số 219/CV-THA đề nghị ngăn chặn không cho giao dịch thửa đất trên nên Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đã tạm ngưng, không chuyển thông tin địa chính thửa đất trên đến Chi cục Thuế huyện B nên bà NĐ vẫn không thực hiện được nghĩa vụ nộp thuế chuyển nhượng, sang tên theo quy định. Ngày 22/02/2012, Chi cục thi hành án dân sự huyện B tổ chức kê biên thửa đất này và bán đấu giá vào ngày 15/8/2012 thì bà Y mua trúng đấu giá. Ngày 22/10/2012, Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thông báo hủy bỏ nội dung đăng ký sang trang 4 đã ký ngày 22/11/2011 và lập thủ tục trình Ủy ban nhân

dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà Y. Ngày 03/4/2013, bà Y sang nhượng thửa đất này cho bà Lý Thị Ngọc BĐ3. Đến ngày 12/4/2013 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B điều chỉnh tại trang 4 sang tên bà Lý Thị Ngọc BĐ3. Hiện nay, toàn bộ thửa đất này do bà BĐ3 canh tác, sử dụng.

Trước đây bà NĐ yêu cầu bị đơn ông BĐ1, bà BĐ2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 05/10/2010, buộc bị đơn giao quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho vợ chồng bà NĐ. Tuy nhiên, theo đơn khởi kiện ngày 28/8/2018, bà NĐ yêu cầu không chấp nhận tư cách nguyên đơn của ông Lê Quốc NĐ1 vì cho rằng Văn bản cam kết ngày 05/10/2010 tại Văn phòng công chứng A6, ông Tru khẳng định việc bà NĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông BĐ1, bà BĐ2 là bằng tài sản riêng, ông không đóng góp gì vào việc mua tài sản này và cam kết không tranh chấp hay khiếu nại gì. Thửa đất tranh chấp đã được Văn phòng đăng ký đất đai huyện B ký sang trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà NĐ nên hợp đồng đã có hiệu lực pháp luật. Tại phiên tòa hôm nay, bà NĐ yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Văn BĐ1, bà Đoàn Thị BĐ2 với bà Nguyễn Thị NĐ được Văn phòng công chứng A6 chứng thực ngày 05/10/2010.

- Công nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 408463 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B điều chỉnh sang tên bà Nguyễn Thị NĐ ngày 22/11/2011.

- Hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 59/HĐMB ngày 15/8/2012 giữa Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng với Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, người mua được tài sản là bà Nguyễn Thị Y.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Y với bà Lý Thị Ngọc BĐ3 được Văn phòng công chứng Đ2 chứng thực ngày 03/4/2013;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 113532 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Nguyễn Thị Y ngày 29/10/2012, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B điều chỉnh tại trang 4 sang tên bà Lý Thị Ngọc BĐ3 ngày 12/4/2013;

- Bà Lý Thị Ngọc BĐ3 trả lại toàn bộ diện tích 72.236m² thửa số 04, tờ bản đồ 00 xã A, huyện B, tỉnh Lâm Đồng cho bà NĐ.

- Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng và các cơ quan liên quan phải bồi thường thiệt hại cho bà NĐ.

Nguyên đơn ông Lê Quốc NĐ1 trình bày: Ông không trực tiếp tham gia việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà NĐ và ông BĐ1, nhưng ông có biết và đồng ý nên ông Trạ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông BĐ1, bà BĐ2 phải làm thủ tục sang tên tài sản đã sang nhượng cho vợ chồng ông.

- Bị đơn ông Trịnh Văn BĐ1 trình bày: Vào ngày 16/11/2008 vợ chồng ông BĐ1, bà BĐ2 có sang nhượng cho bà Nguyễn Thị Y 01 lô đất diện tích là 72.236 m² trồng chè, cà phê và đất trống thuộc thửa số 04; tờ bản đồ số 00 tọa lạc tại Thôn 3, xã A, huyện B với giá 1.400.000.000đ. Do vợ chồng ông BĐ1, bà BĐ2 nợ bà Y 1.000.000.000đ nên hai bên cân trừ qua lại còn 400.000.000đ, bà Y có trách nhiệm trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển nhà Đồng bằng sông Cửu Long- Chi nhánh Lâm Đồng- PGD B1 (Nay là Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam- Chi nhánh Đ- PGD Hòa Trung), hạn trả là ngày 12/03/2009 nhưng bà Y không trả số tiền trên cho Ngân hàng nên ngày 22/01/2009 ông BĐ1 đã tự mình đi trả số nợ trên và xoá thế chấp để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về.

Ngày 21/01/2009 ông BĐ1 có nhờ bà Nguyễn Thị NĐ (Đại diện Công ty TNHH A1) đứng ra vay vốn ở Chi nhánh Ngân hàng đầu tư và phát triển Lâm Đồng số tiền 2.000.000.000đ. Sự việc này bà BĐ2 có biết và đã ủy quyền cho ông BĐ1 giao dịch vay vốn. Đến ngày 22/01/2010 là ngày phải trả nợ ngân hàng nhưng do ông BĐ1 không có tiền nên đã nhờ bà NĐ đứng ra trả nợ thay cả gốc và lãi.

Sau khi trả nợ xong, bà NĐ đã rút toàn bộ giấy tờ đã thế chấp cho ngân hàng. Đến ngày 05/10/2010 vợ chồng ông BĐ1, bà BĐ2 đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà NĐ thửa đất số 04; tờ bản đồ số 00; diện tích 72.236m² tọa lạc tại Thôn 3, xã A, huyện B (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 408463 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông BĐ1 ngày 23/01/2007) để cân trừ vào khoản nợ mà bà NĐ đã trả cho Ngân hàng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hai bên ký kết và công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật tại Văn phòng công chứng A6, huyện A2, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Y khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông BĐ1, bà BĐ2 tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng diện tích đất theo giấy viết tay ngày 16/11/2008 thì ông BĐ1 không đồng ý. Vì Giấy sang nhượng đất ngày 16/11/2008 là giấy viết tay chưa hoàn tất về mặt hình thức và khi sang nhượng diện tích đất trên thì tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển nhà Đồng bằng sông Cửu Long- Chi nhánh Lâm Đồng- PGD B1 (Nay là Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam- Chi nhánh Đ- PGD Hòa Trung). Ông BĐ1 thống

nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà NĐ. Còn khoản nợ giữa ông BĐ1 và bà Y thì ông BĐ1 sẽ trả tiền cho bà Y sau.

- *Bị đơn bà Đoàn Thị BĐ2 trình bày:* Việc ông BĐ1 có vay tiền của bà NĐ hay có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 04; tờ bản đồ số 00 diện tích 72.236m² tọa lạc tại Thôn 3, xã A, huyện B cho ai hay không bà BĐ2 hoàn toàn không biết. Vì bà BĐ2 cùng 03 con là Trịnh Thanh U1, Trịnh Kim U2, Trịnh Đức U3 đã lập giấy ủy quyền cho ông BĐ1 được toàn quyền quyết định việc mua bán, thế chấp vay vốn đối với diện tích đất trên. Nay bà NĐ khởi kiện thì bà BĐ2 và các con không có ý kiến gì.

- *Bị đơn bà Lý Thị Ngọc BĐ3 trình bày:* Vào ngày 03/4/2013 bà BĐ3 có nhận chuyển nhượng của bà Y 01 lô đất thuộc thửa số 04; tờ bản đồ số 00 diện tích 72.236m² tọa lạc tại Thôn 3, xã A, huyện B với giá 2.520.000.000đ. Do trước đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Y đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam- Chi nhánh Đ- PGD Hòa Trung nên hai bên thỏa thuận bà BĐ3 thanh toán hết tiền nợ cho Ngân hàng và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để làm thủ tục chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Đ2, thành phố B1. Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật, sau đó việc sang tên trước bạ đã hoàn tất và bà BĐ3 đã được toàn quyền sử dụng diện tích đất nói trên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 113532 vào ngày 12/4/2013. Sau khi sang nhượng xong, bà BĐ3 đã nhận đất và canh tác sử dụng từ đó cho đến nay.

Ngày 02/5/2013, bà BĐ3 đã ký hợp đồng thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên để vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển nhà Đồng Bằng Sông Cửu Long – Chi nhánh Lâm Đồng – PGD B1 (nay là Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh B1) để vay số tiền 3.000.000.000đ. Ngày 26/9/2018 bà BĐ3 đã trả hết nợ vay. Do đang nợ tiền phân bón của ông Hà Văn K3, đại lý phân bón Thiên Phú số tiền 1.900.000.000đ nên bà BĐ3 đã ký gửi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông Hà Văn K3 để làm tin.

Bà BĐ3 không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà BĐ3 với bà Y xác lập ngày 03/4/2013. Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y với bà BĐ3 xác lập ngày 03/4/2013 vô hiệu thì bà BĐ3 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- *Bị đơn Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng trình bày:* Theo Công văn số 52/CV-THA ngày 07/5/2012 về việc “Đăng ký hợp đồng bán

đấu giá” của Chi cục thi hành án dân sự huyện B cung cấp. Trung tâm đã ký Hợp đồng bán đấu giá số 198/2012/HĐBĐGTS ngày 28/5/2012 với Chi cục thi hành án huyện B để thực hiện bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất 72.236m² đất nông nghiệp và tài sản trên đất là công trình xây dựng và cây trồng thuộc thửa 04, tờ bản đồ 00, thôn 3, xã A, huyện B. Trung tâm đã thực hiện việc thông báo, niêm yết đầy đủ theo quy định của pháp luật. Ngày 15/8/2012 Trung tâm đã tổ chức đấu giá thành và người mua trúng đấu giá là bà Nguyễn Thị Y. Việc thực hiện bán đấu giá trên Trung tâm căn cứ vào các văn bản pháp lý do Chi cục thi hành án dân sự huyện B cung cấp.

Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 về bán đấu giá tài sản “*Khi ký kết hợp đồng bán đấu giá tài sản, người có tài sản bán đấu giá có trách nhiệm cung cấp cho tổ chức bán đấu giá tài sản giấy chứng nhận hợp pháp hoặc bằng chứng khác chứng minh quyền sở hữu hoặc quyền được bán tài sản theo quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về các bằng chứng đó*”. Hợp đồng bán đấu giá số 198/2012/HĐBĐGTS được ký kết giữa hai bên cũng quy định bên có tài sản đấu giá là Chi cục thi hành án dân sự huyện B chịu trách nhiệm về giấy tờ pháp lý của tài sản đưa ra bán đấu giá mà mình đã cung cấp. Vì vậy, nếu tài sản trên kê biên không đúng quy định của pháp luật thì cơ quan phải chịu trách nhiệm là Chi cục thi hành án dân sự huyện B. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá chỉ bị hủy trong trường hợp thỏa thuận giữa các bên tại khoản 1 Điều 48 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 khi tòa án tuyên vô hiệu hoặc khi có vi phạm về trình tự thủ tục đấu giá theo khoản 3 Điều 56 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 và Điều 29 Nghị định số 60/2009/NĐ-CP. Việc tổ chức đấu giá tài sản đã được Trung tâm thực hiện đầy đủ, đúng theo trình tự thủ tục mà pháp luật quy định.

Vì vậy Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà ND.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Y trình bày:* Vào ngày 10/11/2008 vợ chồng ông BD1, bà BD2 có lập Giấy ủy quyền cho bà Y được toàn quyền sử dụng thửa đất số 04; tờ bản đồ số 00 diện tích 72.236m² tọa lạc tại Thôn 3, xã A, huyện B với giá là 1.400.000.000đ; trong đó cần trừ nợ 1.000.000.000đ, còn 400.000.000đ bà Y đã trả nợ cho ông BD1 tại Quán cà phê Bích Câu, B1. Hai bên không viết giấy biên nhận nhưng sau đó ngày 16/11/2008 ông BD1 đã viết giấy sang nhượng quyền sử dụng đất viết tay có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã A, giấy sang nhượng có nội dung đã nhận đủ tiền và vợ chồng ông BD1, bà BD2 đã giao đất cho bà Y canh tác, sử dụng từ ngày

16/11/2008. Bà Y đã nhiều lần yêu cầu ông BĐ1 làm thủ tục chuyển nhượng cho bà nhưng ông BĐ1 đưa ra nhiều lý do và không thực hiện việc chuyển nhượng.

Sau đó bà Y biết được ông BĐ1 tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng lô đất trên cho bà NĐ nên bà Y đã khiếu nại đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B và khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện B.

Đến ngày 19/9/2011, Tòa án nhân dân huyện B đã xét xử vụ án và tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông BĐ1, bà BĐ2 với bà Y. Buộc bà Y phải trả lại toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất cho vợ chồng ông BĐ1, bà BĐ2. Vợ chồng ông BĐ1, bà BĐ2 phải trả cho bà Y số tiền 2.095.343.000đ.

Sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, bà Y đã làm đơn yêu cầu thi hành án, vợ chồng ông BĐ1 không có tiền trả nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện B đã tiến hành các thủ tục kê biên và bán đấu giá tài sản trên, bà Y là người mua trúng tài sản đấu giá đó. Toàn bộ diện tích đất trên đã được sang tên cho bà Y. Đến ngày 03/4/2013 bà Y đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà Lý Thị Ngọc BĐ3. Hiện nay bà không còn quản lý, sử dụng tài sản tranh chấp.

Việc bà đã mua trúng tài sản đấu giá là hoàn toàn đúng pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; công nhận kết quả bán đấu giá ngày 15/8/2012; bà Y không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà BĐ3 xác lập ngày 03/4/2013 vô hiệu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Thế A2 trình bày:* Ngày 20/12/2008 ông A2 có thuê của bà Nguyễn Thị Thuỷ 12.000m² đất trồng cà phê thuộc một phần diện tích thửa số 04 tờ bản đồ 00 tại Thôn 3, xã A, huyện B, thời hạn thuê đất tới ngày 20/12/2012, hình thức thuê là ông A2 chịu trách nhiệm làm tất cả từ chăm sóc cho đến đầu tư, thu hoạch và hàng năm ông A2 phải trả cho bà Y 1.000kg cà phê nhân khô. Sau khi bà Y khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên với vợ chồng ông BĐ1, bà BĐ2 thì ông A2 và bà Y đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc chấm dứt cho thuê đất và từ đó đến nay ông A2 không đầu tư, chăm sóc hay thu hoạch hoa màu trên diện tích đất nói trên. Nay ông không còn liên quan gì đến vụ án và đề nghị vắng mặt khi xét xử.

- *Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng có ông Nguyễn Trung K1 đại diện trình bày:* Căn cứ vào Tờ trình số 349/TTr-TN&MT ngày 24/10/2012 của Phòng TN&MT huyện B nên vào ngày 29/10/2012 Ủy ban nhân dân huyện B đã ban hành Quyết định số 6208/QĐ-UBND về việc hủy Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Trịnh Văn BĐ1, bà Đoàn Thị BĐ2 và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Y sử dụng đất tại thửa số 04; tờ bản đồ số 00 diện tích 72.236m² tọa lạc tại Thôn 3, xã A, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Nhưng do việc ban hành quyết định 6208/QĐ-UBND nói trên không đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật, nên ngày 18/7/2013 Ủy ban nhân dân huyện B đã ban hành Quyết định số 2716/QĐ-UBND về việc hủy bỏ Quyết định số 6208/QĐ- QĐ-UBND nói trên. Hiện nay quan điểm của Ủy ban nhân dân huyện B vẫn giữ nguyên Quyết định số 2716/QĐ-UBND ngày 18/7/2013. Bởi vì: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 00, diện tích 72.236m² tại Thôn 3, xã A, huyện B của hộ ông Trịnh Văn BĐ1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu AG 408463 là tài sản của Chi cục thi hành án dân sự huyện B kê biên, bán đấu giá để thi hành Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2011/DS-ST ngày 19/9/2011 được thông báo có hiệu lực theo Thông báo số 16/TB-TA ngày 31/10/2011 của Tòa án nhân dân huyện B.

Trung tâm dịch vụ bán đấu giá thuộc Sở tư pháp tỉnh Lâm Đồng thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 00, diện tích 72.236m² tại Thôn 3, xã A, huyện B và kết quả đấu giá bà Nguyễn Thị Y là người mua được tài sản đấu giá này. Do quyền sử dụng đất tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 00, diện tích 72.236m² tại Thôn 3, xã A, huyện B của hộ ông Trịnh Văn BĐ1 (được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu AG 408463) bị kê biên, bán đấu giá để thi hành án như nêu trên, cho nên hộ ông Trịnh Văn BĐ1 không còn quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu AG 408463. Vì thế, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu AG 408463 phải được thu hồi theo quy định tại Khoản 2 Điều 116 Luật thi hành án dân sự; để thực hiện theo thủ tục lưu tại Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định tại điểm s khoản 1 Điều 12 của Thông tư 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ tài nguyên và môi trường.

Bà Nguyễn Thị Y đăng ký để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 00, diện tích 72.236m² tại Thôn 3, xã A, huyện B do mua được tài sản kê biên bán đấu giá thi hành án (như đã nêu) là phù hợp với quy định của pháp luật tại khoản 5 Điều 49, khoản 5 Điều 50 của Luật đất đai; khoản 2 Điều 116, khoản 3 Điều 178 Luật thi hành án dân sự năm 2008.

Như vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu AG 408463 phải được thu hồi, lưu tại cơ quan thẩm quyền là theo quy định của pháp luật và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BL 113532 cho bà Nguyễn Thị

Y mua được tài sản kê biên bán đấu giá, do cơ quan có thẩm quyền tiến hành là phù hợp với quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Lâm Đồng trình bày:* Ngày 19/9/2011, Tòa án nhân dân huyện B đã xét xử và ban hành bản án dân sự sơ thẩm số 119/2011/DS-ST tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông BĐ1, bà BĐ2 với bà Y. Buộc bà Y phải trả lại toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất cho vợ chồng ông BĐ1, bà BĐ2. Vợ chồng ông BĐ1, bà BĐ2 phải trả cho bà Y số tiền 2.095.343.000đ. Sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật bà Y đã làm đơn yêu cầu thi hành án, vợ chồng ông BĐ1 không có tiền trả nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện B đã tiến hành các thủ tục kê biên và bán đấu giá tài sản trên, bà Y là người mua trúng tài sản đấu giá đó. Hiện nay diện tích đất trên đã được sang tên cho bà Y. Cho nên trình tự, thủ tục kê biên, định giá và bán đấu giá tài sản này là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật, đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Văn phòng công chứng A6, huyện A2 do ông Nguyễn Đức Tuấn làm đại diện trình bày:* Ngày 05/10/2010, ông BĐ1 và bà NĐ có đến Văn phòng công chứng A6 để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc toàn bộ thửa đất số 04; tờ bản đồ số 00 diện tích 72.236m² tọa lạc tại Thôn 3, xã A, huyện B. Ông BĐ1 và bà NĐ nộp đầy đủ giấy tờ trong đó có Đơn xin xác nhận đất ổn định, không có tranh chấp, khiếu nại được Ủy ban nhân dân xã A, huyện B xác nhận. Văn phòng công chứng A6 đã tiến hành công chứng hợp đồng trên là đúng quy định, đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam - chi nhánh B1 trình bày:* Ngày 06/5/2013 Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam-Chi nhánh Đ-PGD Hòa Trung có ký hợp đồng tín dụng số TA.0081.13/HĐTD với bà Lý Thị Ngọc BĐ3 để cho bà BĐ3 vay số tiền 2.500.000.000đ. Tài sản thế chấp gồm 06 tài sản trong đó có tài sản là bất động sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà BĐ3 tại thửa đất số 04; tờ bản đồ số 00, diện tích 72.236m² tọa lạc tại Thôn 3, xã A, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 113532 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 29/10/2012. Ngày 26/9/2018 bà BĐ3 đã trả hết nợ vay. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Ủy ban nhân dân xã A trình bày:* Ngày 10/11/2008, ông Trịnh Văn BĐ1, bà Đoàn Thị BĐ2 lập giấy ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Y với nội dung được toàn quyền sử dụng diện tích đất 72.236m² thửa 04 tờ bản đồ 00 xã B' Lát, huyện

B, tỉnh Lâm Đồng được Ủy ban nhân dân xã A vào sổ chứng thực số 155, quyền 01/TP/CC/SCT/HĐGD ngày 13/11/2008.

Tuy nhiên, đến ngày 22/01/2009 giữa ông Trịnh Văn BĐ1 với Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Lâm Đồng và Công ty TNHH A1 lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng diện tích đất 72.236m² thửa 04 tờ bản đồ 00 xã B' Lát, huyện B, tỉnh Lâm Đồng được Ủy ban nhân dân xã A vào sổ chứng thực số 17, quyền 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 23/01/2009. Lý do chứng thực hợp đồng thế chấp này đã có sự đồng ý của phía bà Y.

Ngày 25/02/2010 Ủy ban nhân dân xã A có xác nhận cho Đơn xin xác nhận của ông BĐ1 về việc đất đang sản xuất ổn định, không tranh chấp, khiếu nại. Tuy nhiên, đến ngày 15/10/2010 Ủy ban nhân dân xã nhận được đơn đề nghị của bà Nguyễn Thị Y về việc yêu cầu ông BĐ1 phải thực hiện hợp đồng mua bán đất ngày 10/11/2008. Ủy ban nhân dân xã đã mời ông BĐ1 đến thương lượng hòa giải nhưng ông BĐ1 không chấp hành. Vì vậy, Ủy ban nhân dân xã A ra Thông báo số 225/TB-UBND ngày 22/11/2010 ngăn chặn việc ông BĐ1 chuyển nhượng đất gửi các cơ quan chức năng và hướng dẫn bà Y làm đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện B. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Đại diện Văn phòng công chứng Đ2 (nay là Văn phòng công chứng Đ3) trình bày:* Văn phòng công chứng đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 113532 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 29/10/2012 giữa bà Nguyễn Thị Y và bà Lý Thị Ngọc BĐ3. Về trình tự thủ tục đầy đủ, đúng quy định pháp luật. Việc giao kết về nhân thân của hai bên tại thời điểm giao dịch là hợp lệ. Đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn K3 trình bày:* ông là người bán phân bón cho bà Lý Thị Ngọc BĐ3. Vì bà BĐ3 nói đang kẹt tiền nên có gửi cho ông 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 113532 để làm tin, khi nào bà BĐ3 trả tiền cho ông thì bà BĐ3 lấy lại sổ đỏ. Ông không cầm cố đất của bà BĐ3.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2011/DSST ngày 19/9/2011 của Tòa án nhân dân huyện B đã tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông BĐ1, bà BĐ2 với bà Y; buộc ông BĐ1, bà BĐ2 phải trả cho bà Y số tiền 2.095.343.000 đồng và buộc bà Y trả lại cho ông BĐ1, bà BĐ2 thửa đất số 04, tờ bản đồ 00 diện tích 72.236m² tại xã A, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật bà Y đã làm đơn yêu cầu thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện B đã tiến hành các thủ tục kê biên thửa đất số 04

và bán đấu giá tài sản trên và bà Y là người mua tài sản đấu giá. Sau đó bà Y chuyển nhượng thửa đất số 04 cho bà bà Lý Thị Ngọc BĐ3 03/4/2012.

Bà NĐ khiếu nại theo thủ tục giám đốc thẩm. Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng ký Quyết định kháng nghị số 07/2013/KN-GĐT Ngày 21/10/2013. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 13/2013/DS-GĐT Ngày 22/11/2013 Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2011/DSST ngày 19/9/2011 của Tòa án nhân dân huyện B. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện B giải quyết lại vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2015/DSST ngày 26/6/2015 của Tòa án nhân dân huyện B đã quyết định: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà NĐ với ông BĐ1, bà BĐ2 lập ngày 05/10/2010 vô hiệu. Buộc ông BĐ1 và bà BĐ2 trả cho bà NĐ số tiền 2.644.569.000 đồng; công nhận kết quả đấu giá thi hành án; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y với bà BĐ3 lập ngày 03/4/2012;

Bà NĐ kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân huyện B kháng nghị.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số: 27/2016/2011/DSPT ngày 23/02/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2015/DSST ngày 26/6/2015 của Tòa án nhân dân huyện B. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện B giải quyết lại vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2015/DSST ngày 10/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện B đã quyết định: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà NĐ với ông BĐ1, bà BĐ2 lập ngày 05/10/2010 vô hiệu. Buộc ông BĐ1 và bà BĐ2 trả cho bà NĐ số tiền 5.074.324.000 đồng; công nhận kết quả đấu giá ngày 15/8/2012; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y với bà BĐ3 lập ngày 03/4/2012; buộc bà Y hoàn trả cho ông BĐ1, bà BĐ2 số tiền 2.076.347.202 đồng; buộc Thi hành án dân sự huyện B trả cho ông BĐ1 ,bà BĐ2 số tiền 73.906.806 đồng.

Bà NĐ kháng cáo, Tại bản án dân sự phúc thẩm số: 79/2018/2018/DSPT ngày 21/6/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2015/DSST ngày 10/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện B. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện B giải quyết lại vụ án.

Tại Quyết định số 01/2018/QĐ-TA Ngày 16/8/2018 Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng quyết định rút hồ sơ vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa nguyên đơn ông Trư, bà NĐ với bị đơn ông BĐ1, bà BĐ2 hiện Tòa án nhân dân huyện đang thụ lý giải quyết được chuyển đến Tòa dân sự - Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng để giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị NĐ về việc “Tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; kiện đòi tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại” đối với bị đơn ông Trịnh Văn BĐ1, bà Đoàn Thị BĐ2; bà Lý Thị Ngọc BĐ3; Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Văn BĐ1, bà Đoàn Thị BĐ2 với bà Nguyễn Thị NĐ được Văn phòng công chứng A6 chứng thực ngày 05/10/2010.

- Công nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 408463 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B điều chỉnh sang tên bà Nguyễn Thị NĐ ngày 22/11/2011.

- Tuyên bố Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 198/2012/HĐBĐGTS ngày 28/5/2012 giữa Chi cục thi hành án dân sự huyện B với Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng bị vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 59/HĐMB ngày 15/8/2012 giữa Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng với bà Nguyễn Thị Y bị vô hiệu.

- Hủy kết quả bán đấu giá tài sản của Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng vào ngày 15/8/2012 đối với diện tích 72.236m², thửa 04, tờ bản đồ 00, xã A, huyện B.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 113532 đứng tên bà Nguyễn Thị Y được Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 29/10/2012 và hủy điều chỉnh biến động sang tên cho bà Lý Thị Ngọc BĐ3 tại trang 4 ngày 12/4/2013 đối với diện tích đất 72.236m² thuộc thửa đất 04, tờ bản đồ 00, xã A, huyện B.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị Y với bà Lý Thị Ngọc BĐ3 được Văn phòng công chứng Đ2 (nay là Văn phòng công chứng Đ3) chứng thực ngày 03/4/2013 đối với diện tích 72.236m², thửa 04, tờ bản đồ 00, xã A, huyện B.

- Buộc bà Lý Thị Ngọc BĐ3 giao lại toàn bộ diện tích 72.236m², thửa 04, tờ bản đồ 00, xã A, huyện B và tài sản, cây trồng gắn liền với đất đã được kiểm kê theo chứng thư thẩm định giá ngày 18/02/2019 cho bà Nguyễn Thị NĐ.

Bà Nguyễn Thị ND có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lý Thị Ngọc BD3 giá trị tài sản là công trình xây dựng và cây trồng trên đất số tiền 3.872.317.970 đồng (Ba tỷ, tám trăm bảy mươi hai triệu, ba trăm mười bảy ngàn, chín trăm bảy mươi đồng) (kèm theo chứng thư thẩm định giá ngày 18/02/2019)

Bà Nguyễn Thị ND có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, nộp các khoản lệ phí theo quy định của pháp luật.

- Xác định lỗi gây thiệt hại về tài sản thuộc về Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B và Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng làm căn cứ cho yêu cầu bồi thường của bà Nguyễn Thị ND về trách nhiệm bồi thường nhà nước.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lý Thị Ngọc BD3 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị Y với bà Lý Thị Ngọc BD3 được Văn phòng công chứng Đ2 (nay là Văn phòng công chứng Đ3) chứng thực ngày 03/4/2013 đối với diện tích 72.236m², thửa 04, tờ bản đồ 00, xã A, huyện B.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng khác và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 08/8/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định số 500/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm nêu trên, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị ND về việc yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày 15/8/2012 giữa Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng với bà Nguyễn Thị Y; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị ND về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Y với bà Lý Thị Ngọc BD3, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Y; hủy phần điều chỉnh sang tên cho bà BD3 và yêu cầu kiện đòi tài sản; Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lý Thị Ngọc BD3 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y và bà BD3; Xác định bà ND có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B và Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng bồi thường hoặc khởi kiện bằng vụ án khác để yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 7 Luật trách nhiệm bồi thường của Nhà nước năm 2017.

- Ngày 23/8/2019, Chi cục Thi hành án dân sự huyện B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu công nhận việc tổ chức thi hành án của Cơ quan thi hành án dân sự huyện B là đúng theo trình tự, thủ tục của pháp luật; Công nhận

hợp đồng bán đấu giá tài sản ngày 15/8/2012 giữa Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng với bà Nguyễn Thị Y. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng của bà Y với bà Lý Thị Ngọc BD3; Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị ND về việc yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày 15/8/2012 giữa Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng với bà Nguyễn Thị Y; Xem xét lại toàn bộ lỗi từ Bản án số 118/2011/DSST ngày 19/9/2011 của Tòa án nhân dân huyện B như Quyết định giám đốc thẩm số 12/2013/DS-GĐT ngày 22/11/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã nhận định. Việc xác định lỗi làm cơ sở để bà ND yêu cầu bồi thường theo quy định.

- Ngày 01/8/2019, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, không đồng ý bồi thường cho bà Nguyễn Thị ND.

- Ngày 30/7/2019, bà Lý Thị Ngọc BD3 kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì bản án gây thiệt hại đến quyền sử dụng hợp pháp của bà BD3 đối với diện tích đất 72.236m², thửa 04, tờ bản đồ 00, xã A, huyện B.

- Ngày 30/7/2019, bà Nguyễn Thị Y kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì bản án gây thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của bà là người mua trúng đấu giá diện tích đất 72.236m², thửa 04, tờ bản đồ 00, xã A, huyện B.

- Ngày 12/8/2019, bà Nguyễn Thị ND kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý thanh toán số tiền 3.872.317.9704 cho bà Lý Thị Ngọc BD3 và không đồng ý chịu án phí đối với số tiền phải thanh toán trên. Đề nghị đưa Chánh án Tòa án nhân dân huyện B - ông Nguyễn Văn Đức vào tham gia tố tụng và buộc ông Đức phải bồi thường thiệt hại cho bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao giữ nguyên Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị ND giữ nguyên kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý thanh toán số tiền 3.872.317.9704 cho bà Lý Thị Ngọc BD3 và không đồng ý chịu án phí đối với số tiền phải thanh toán trên. Đề nghị đưa Chánh án Tòa án nhân dân huyện B - ông Nguyễn Văn Đức vào tham gia tố tụng và buộc ông Đức phải bồi thường thiệt hại cho bà.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện B giữ nguyên kháng cáo yêu cầu công nhận việc tổ chức thi hành án của Cơ quan thi hành án dân sự huyện B là đúng theo trình tự, thủ tục của pháp luật; Công nhận hợp đồng bán đấu giá tài sản ngày 15/8/2012 giữa Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng với bà Nguyễn Thị Y. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng của bà Y với bà Lý Thị

Ngọc BD3; Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị ND về việc yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày 15/8/2012 giữa Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng với bà Nguyễn Thị Y; Xem xét lại toàn bộ lỗi từ Bản án số 118/2011/DSST ngày 19/9/2011 của Tòa án nhân dân huyện B như Quyết định giám đốc thẩm số 12/2013/DS-GĐT ngày 22/11/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã nhận định. Việc xác định lỗi làm cơ sở để bà ND yêu cầu bồi thường theo quy định.

- Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng giữ nguyên kháng cáo không đồng ý bồi thường cho bà Nguyễn Thị ND và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bị đơn bà Lý Thị Ngọc BD3 có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Trần B6 thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị Y với bà Lý Thị Ngọc BD3 được Văn phòng công chứng Đ2 (nay là Văn phòng công chứng Đ3) chứng thực ngày 03/4/2013 đối với diện tích 72.236m², thửa 04, tờ bản đồ 00, xã A, huyện B. Công nhận cho bà Lý Thị Ngọc BD3 được quyền sử dụng diện tích 72.236m², thửa 04, tờ bản đồ 00, xã A, huyện B và tài sản, cây trồng gắn liền với đất đã được kiểm kê theo chứng thư thẩm định giá ngày 18/02/2019.

- Bà Nguyễn Thị Y giữ nguyên kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì bản án gây thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của bà là người mua trúng đấu giá diện tích đất 72.236m², thửa 04, tờ bản đồ 00, xã A, huyện B. yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị Y với bà Lý Thị Ngọc BD3 được Văn phòng công chứng Đ2 (nay là Văn phòng công chứng Đ3) chứng thực ngày 03/4/2013 đối với diện tích 72.236m², thửa 04, tờ bản đồ 00, xã A, huyện B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật. Đơn kháng cáo của các đương sự hợp lệ đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, chấp nhận một phần kháng cáo của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị ND, bị đơn bà Lý Thị Ngọc BD3, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Y; sửa bản án sơ thẩm theo

hướng đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà NĐ về việc hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày 15/8/2012; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà NĐ về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y với bà BĐ3; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Y; Yêu cầu hủy phần điều chỉnh sang tên cho bà BĐ3 và đòi tài sản; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lý Thị Ngọc BĐ3 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị Y với bà Lý Thị Ngọc BĐ3, Xác định bà NĐ có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng bồi thường hoặc khởi kiện bằng vụ án khác để yêu cầu bồi thường theo Luật trách nhiệm bồi thường của Nhà nước năm 2017.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị NĐ, các bị đơn bà Lý Thị Ngọc BĐ3, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Y; Chi cục thi hành án dân sự huyện B và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bị đơn ông Trịnh Văn BĐ1, bà Đoàn Thị BĐ2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn K3, Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam - chi nhánh B1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai; Bị đơn Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Thế A2, Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Trung K1 - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B, Văn phòng công chứng A6 (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Đức Tuấn) có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Đức Tuấn, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng có người đại diện theo ủy quyền là ông Vũ Quốc A5 đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Phần đất tranh chấp có diện tích 72.236m², thửa 04, tờ bản đồ 00, xã

A, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ thể hiện ngày 16/11/2008 vợ chồng ông BD1, bà BD2 làm giấy ủy quyền cho bà Y thừa đất số 04 diện tích 72.236m², thửa 04, tờ bản đồ 00, xã A, huyện B, tỉnh Lâm Đồng với giá 1.400.000.000 đồng. Ông BD1, bà BD2 đã giao đất cho bà Y canh tác từ 16/11/2008 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã A, huyện B.

Theo ông BD1 khai theo thỏa thuận 16/11/2008, thì bà Y còn có trách nhiệm trả số tiền 400.000.000 đồng cho Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển nhà Đồng bằng sông Cửu Long - Chi nhánh Lâm Đồng - PGD B1. Nhưng khi đến hạn ngày 12/3/2009 bà Y không trả tiền nên ông BD1 đi trả nợ tại Ngân hàng và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp tại Ngân hàng. Đến ngày 21/01/2009 ông BD1 ủy quyền cho công ty TNHH A1 có bà NĐ là người đại diện để vay số tiền 2.000.000.0000 đồng tại ngân hàng đầu tư và phát triển Lâm Đồng là thế chấp quyền dụng đất là thửa đất số 04. Khi đến hạn trả nợ số tiền vay 2.000.000.0000 đồng, do không có tiền trả nợ nên bà NĐ đã trả nợ thay cho ông BD1. Vì vậy ngày 05/10/2010 vợ chồng ông BD1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà NĐ diện tích 72.236m², thửa 04, tờ bản đồ 00, xã A, huyện B, tỉnh Lâm Đồng để trừ số nợ do bà NĐ đã trả thay cho ông BD1.

Nguyên đơn bà NĐ khởi kiện cho rằng vào ngày 05/10/2010 ông BD1, bà BD2 và bà NĐ thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 72.236m² đất thửa 04, tờ bản đồ 00, xã A, huyện B, tỉnh Lâm Đồng để căn trừ vào khoản nợ mà bà NĐ đã trả thay cho vợ chồng ông BD1 tại Ngân hàng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực tại Văn phòng công chứng A6, huyện A2, tỉnh Lâm Đồng. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất, bà NĐ nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện B để đăng ký quyền sử dụng đất và đã được Văn phòng đăng ký đất đai huyện B chỉnh lý mặt 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông BD1 ngày 22/10/2011 nên bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông BD1 xác lập ngày 05/10/2010.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà NĐ với vợ chồng ông BD1, bà BD2 ngày 05/10/2010 mặc dù có lập thành văn bản và được công chứng viên chứng thực. Nhưng nội dung hợp đồng chuyển nhượng không xác định tình trạng đất, không xác định quyền lợi của người thứ ba là bà Y có liên quan đối với phần đất chuyển nhượng là chưa phù hợp theo quy định tại Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005. Trên thực tế, bà NĐ chưa được ông BD1, bà BD2 giao đất để sử dụng. Thời điểm khi ông BD1 lập hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất thửa số 04 cho bà NĐ thì trước đó ông BĐ1 đã thỏa thuận ủy quyền, chuyển nhượng và đã giao cho bà Y sử dụng thửa đất 04 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã A, huyện B. Khi bà Y phát hiện việc bà NĐ nhận chuyển nhượng đất của ông BĐ1 thì bà Y đã khiếu nại đến chính quyền địa phương và Ủy ban nhân dân xã A, huyện B đã có Thông báo số 225/TB-UBND ngày 22/11/2010 gửi các cơ quan chức năng ngăn chặn việc ông BĐ1 chuyển nhượng đất và hướng dẫn bà Y làm đơn khởi kiện theo quy định của pháp luật.

Theo Điều 129 Bộ luật dân sự 2005 quy định: *“Trong trường hợp xác lập giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch đó vô hiệu”*. Xét việc ông BĐ1 cố tình xác lập việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà NĐ trong khi ông đã thực hiện việc ủy quyền và thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà Y nên việc thỏa thuận chuyển nhượng đất của ông với bà NĐ bị vô hiệu.

Do đó, bà NĐ khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và vợ chồng ông BĐ1, bà BĐ2 xác lập ngày 05/10/2010 là chưa phù hợp với quy định tại Điều 129, 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Nên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà NĐ với vợ chồng ông BĐ1, bà BĐ2 lập ngày 05/10/2010 đối với diện tích đất 72.236m² thuộc thửa đất 04, tờ bản đồ 00, xã A, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây ra thiệt hại phải có nghĩa vụ bồi thường theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Bà NĐ khai số tiền chuyển nhượng đất là 1.900.000.000 đồng do bà đã bỏ tiền ra trả nợ thay cho ông BĐ1, bà BĐ2 tại Ngân hàng. Vì vậy ông BĐ1 và bà BĐ2 có trách nhiệm hoàn trả lại tiền và phải bồi thường thiệt hại cho bà NĐ do ông BĐ1, bà BĐ2 có lỗi dẫn đến việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Tại Chứng Thư thẩm định giá ngày 18/02/2019 đã xác định diện tích đất 72.236m² thuộc thửa đất 04, tờ bản đồ 00, xã A, huyện B, tỉnh Lâm Đồng có giá trị bằng tổng số tiền là: 5.976.412.039 đồng. Do ông BĐ1, bà BĐ2 có lỗi toàn bộ nên buộc ông BĐ1 và bà BĐ2 bồi thường thiệt hại cho bà NĐ toàn bộ giá trị diện tích đất 72.236m² thuộc thửa đất 04, tờ bản đồ 00, xã A, huyện B, tỉnh Lâm Đồng bằng tổng số tiền là: 5.976.412.039 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự 2005.

[2.3] Xét việc bà Y khai đã chuyển nhượng thửa đất số 04 của vợ chồng ông BĐ1, bà BĐ2 với số tiền 1.400.000.000 đồng bà đã trả trước 1.000.000.000 đồng theo giấy viết tay ngày 16/11/2008 sau đó trả thêm 400.000.000 đồng tại quán cà phê. Nhưng ông BĐ1 không thừa nhận đã nhận của bà Y số tiền

400.000.000 đồng. Bà Y cũng không có chứng minh việc trả tiền này. Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2011/DSST ngày 19/9/2011 của Tòa án nhân dân huyện B đã tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông BĐ1, bà BĐ2 với bà Y; buộc bà Y trả lại cho ông BĐ1, bà BĐ2 thửa đất số 04, tờ bản đồ 00 diện tích 72.236m² tại xã A, huyện B, tỉnh Lâm Đồng và buộc ông BĐ1, bà BĐ2 phải trả cho bà Y số tiền gốc 1.400.000.000 đồng và tiền lãi tổng cộng = 2.095.343.000 đồng. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 13/2013/DS-GĐT Ngày 22/11/2013 Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2011/DSST ngày 19/9/2011 của Tòa án nhân dân huyện B.

Sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định giám đốc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2011/DSST ngày 19/9/2011 của Tòa án nhân dân huyện B. Ông BĐ1, bà BĐ2 và bà Y đều không có yêu cầu giải quyết lại vụ án.

Do bà Y không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc đã trả cho ông BĐ1, bà BĐ2 số tiền 400.000.000 đồng theo thỏa thuận ngày 16/11/2008. Nên xác định bà Y trả tiền chuyển nhượng đất cho ông BĐ1 1.000.000.000 đồng tương ứng với 51.597m² đất. Bà Y còn nợ cho ông BĐ1, bà BĐ2 tiền chuyển nhượng đất của 20.639m² đất tại thửa số 04 chưa thanh toán. Tại Chứng Thư thẩm định giá ngày 18/02/2019 đã xác định giá trị diện tích đất 72.236m² thuộc thửa đất 04, tờ bản đồ 00, xã A, huyện B, tỉnh Lâm Đồng có giá trị bằng tiền là: 5.976.412.039 đồng. Do đó buộc bà Y có trách nhiệm trả cho ông BĐ1, bà BĐ2 giá trị bằng tiền của 20.639m² đất bằng tổng số tiền là 1.707.507.000 đồng (20.639m² đất x 82.734 đồng/m² = 1.707.507.000 đồng) là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Mặt khác, bà Y không chứng minh được số tiền 400.000.000 đồng đã trả cho ông BĐ1 nhưng bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2011/DSST ngày 19/9/2011 của Tòa án nhân dân huyện B buộc ông BĐ1, bà BĐ2 trả bà Y số tiền lãi 605.343.000 đồng trên tổng số tiền 1.400.000.000 đồng là không đúng. Vì vậy buộc bà Y trả lại cho ông BĐ1 số tiền lãi đối với số tiền 400.000.000 đồng được tính bằng 198.669.000 đồng.

Như vậy buộc bà Y có trách nhiệm trả cho ông BĐ1, bà BĐ2 số tiền: 1.906.176.000 đồng (1.707.507.000 đồng + 198.669.000 đồng) là có căn cứ.

[2.4] Xét việc Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng thực hiện tổ chức bán đấu giá tài sản đã kê biên, thấy rằng:

Tại thời điểm ngày 22/11/2011 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 04 và điều chỉnh sang tên cho bà NĐ theo hợp đồng chuyển nhượng ngày

05/10/2010 giữa ông BĐ1, bà BĐ2 và bà NĐ là chưa đảm bảo quyền lợi cho bà Y là người được thi hành án và chưa phù hợp với quy định của pháp luật bởi lẽ: Theo bản án số 118/2011/DSST ngày 19/9/2011 của Tòa án nhân dân huyện B, bà Y trả lại thửa đất số 04 cho ông BĐ1, bà BĐ2 đồng thời buộc vợ chồng bà BĐ2, ông BĐ1 có trách nhiệm trả lại cho bà Y số tiền 2.095.343.000 đồng. Vì vậy ông BĐ1 và bà BĐ2 cũng là người phải thi hành án trả tiền bà Y. Theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP- TANDTC-VKSNDTC Ngày 26/7/2010 Hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự: *“Kể từ thời điểm có bản án, quyết định sơ thẩm mà người phải thi hành án bán, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, cầm cố tài sản của mình cho người khác, không thừa nhận tài sản là của mình mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.”*

Án sơ thẩm nhận định tại thời điểm ngày 05/10/2010 ông BĐ1 lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà NĐ tại phòng Công chứng thì việc tranh chấp giữa bà Y và ông BĐ1 chưa có bản án giải quyết là chưa phù hợp với nhận định tại mục [2.2] nêu trên. Hơn nữa việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có hiệu lực pháp luật khi các bên đã làm thủ tục chuyển nhượng, đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện xong nghĩa vụ tài chính về nộp thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi bà NĐ gửi hồ sơ đến văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tại huyện B thì đã phát sinh nghĩa vụ thi hành án của ông BĐ1 và bà BĐ2, nên ngày 22/11/2011 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B xác nhận việc chuyển nhượng đất của ông BĐ1, bà BĐ2 là không đúng quy định của pháp luật. Do đó cùng ngày 22/11/2011 Chi cục Thi hành án dân sự huyện B ban hành Công văn số 219/CV-THA đề nghị ngăn chặn không cho ông BĐ1, bà BĐ2 thực hiện giao dịch thửa đất số 04 để đảm bảo việc thi hành án. Vì vậy bà NĐ chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về việc nộp thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên phần đất chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Đến ngày 22/10/2012 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B thông báo hủy bỏ nội dung xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông BĐ1, bà BĐ2 chuyển nhượng cho bà NĐ.

Mặt khác, khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện B ban hành Công văn số: 219/CV-THA đề nghị ngăn chặn không cho ông BĐ1, bà BĐ2 thực hiện giao dịch thửa đất số 04 để đảm bảo việc thi hành án, ngày 04/01/2012 bà NĐ gửi đơn xin giải tỏa việc ngăn chặn. Tại Công văn số 10/CV-THA Ngày 17/02/2012 Cơ quan Thi hành án có thông báo cho bà NĐ có quyền khởi kiện theo khoản 1

Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP- TANDTC-VKSNDTC Ngày 26/7/2010 quy định: “*Đương sự thực hiện việc khởi kiện tại Toà án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Hết thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được thông báo mà không có người khởi kiện thì cơ quan thi hành án xử lý tài sản để thi hành án*”. Sau đó, ngày 20/02/2012 Cơ quan Thi hành án dân sự huyện B kê biên tài sản là quyền sử dụng đất của ông BĐ1, bà BĐ2 đối với thửa đất số 04 và đến ngày 15/8/2012 tài sản kê biên mới tổ chức đấu giá cho Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng thực hiện là có căn cứ, đúng quy định điểm a khoản 1 Điều 101 Luật thi hành án dân sự năm 2008 và Điều 27 Nghị định số:17/2010/NĐ-CP Ngày 04/3/2010 của Chính phủ quy định về bán đấu giá tài sản.

Về hợp đồng bán đấu giá tài sản: Theo khoản 5 Điều 10 Thông tư số: 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ Tư pháp Quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của chính phủ về bán đấu giá tài sản quy định Người có tài sản bán đấu giá là Chấp hành viên, cơ quan thi hành án dân sự, cá nhân, tổ chức khác có thẩm quyền xử lý tài sản của người khác thông qua bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật. Do đó ngày 15/8/2012 chấp hành viên lập hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá là phù hợp với quy định khoản 5 Điều 10 Thông tư số: 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ Tư Pháp.

Đồng thời, tại Điều 36 của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP Ngày 04/3/2010 của Chính phủ quy định: “Quyền và nghĩa vụ của người mua được tài sản bán đấu giá được xác định từ thời điểm đấu giá viên tuyên bố người đó mua được tài sản bán đấu giá; Được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bán đấu giá”. Đối với tài sản đấu giá là thửa đất số 04, tờ bản đồ 00, diện tích 72.236m², tại xã A, huyện B, tỉnh Lâm Đồng do Trung tâm đấu giá thực hiện đúng trình tự thủ tục đấu giá và kết quả đấu giá là bà Y được mua tài sản đấu giá là đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá: Tại khoản 1 Điều 102 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 quy định: Đương sự, Chấp hành viên có quyền khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản. Điều 3 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 quy định: Đương sự bao gồm người được thi hành án, người phải thi hành án. Như vậy, đối chiếu với quy định trên thì chỉ có người phải thi hành án, người được thi hành án và chấp hành viên có quyền yêu cầu khởi kiện yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà NĐ về việc tranh chấp tài sản bị cưỡng chế kê biên để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án và yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 15/8/2012 của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá

tài sản tỉnh Lâm Đồng là chưa đúng quy định tại khoản 1 Điều 102 Luật Thi hành án dân sự; khoản 34 Điều 1 Luật thi hành án dân sự sửa đổi năm 2014 và khoản 12, 13 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Do đó, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, hủy đình chỉ về việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của bà NĐ về việc yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 15/8/2012 của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 192, điểm g Khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2.5] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y với bà BĐ3 xác lập ngày ngày 03/4/2013, xét thấy:

Sau khi Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Y sử dụng đất tại thửa số 04; tờ bản đồ số 00 diện tích 72.236m² tọa lạc tại Thôn 3, xã A, huyện B, tỉnh Lâm Đồng vào ngày 29/10/2012, đến ngày 03/4/2013, bà Y lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 04 cho bà Lý Thị Ngọc BĐ3. Đến ngày 12/4/2013 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B điều chỉnh tại trang 4 sang tên bà Lý Thị Ngọc BĐ3 và bà BĐ3 quản lý sử dụng đất từ 03/4/2013.

Đến ngày 18/7/2013 Ủy ban nhân dân huyện B ban hành quyết định số 2716/QĐ-UBND về việc hủy bỏ quyết định số 6208/QĐ-UBND ngày 29/10/2012 với lý do việc ban hành QĐ 2608 không đúng trình tự thủ tục theo quy định. Tuy nhiên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Y số BL 113532 đứng tên bà Nguyễn Thị Y được Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 29/10/2012 và hủy điều chỉnh biến động sang tên cho bà Lý Thị Ngọc BĐ3 tại trang 4 ngày 12/4/2013 đối với diện tích đất 72.236m² thuộc thửa đất 04, tờ bản đồ 00, xã A, huyện B không bị thu hồi.

Tại văn bản ngày 323/UBND ngày 06/3/2018 Ủy ban nhân dân huyện B trả lời bà NĐ (BL số 1988) có nội dung: Ủy ban nhân dân huyện không thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Y với lý do sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Y đã sang nhượng thửa đất cho bà BĐ3 và bà BĐ3 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý biến động là đúng quy định của pháp luật.

Đến ngày 22/11/2013 Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 13/2013/DS-GĐT quyết định hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2011/DSST ngày 19/9/2011 của Tòa án nhân dân huyện B.

Theo quy định tại Điều 138 Bộ luật Dân sự 2005: “1. Trong trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản giao dịch là động sản không phải đăng

ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp quy định tại Điều 257 của Bộ luật này.; 2. Trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc là động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa". Đồng thời tại Điều 258 Bộ luật dân sự năm 2005 cũng quy định: *"Chủ sở hữu được đòi lại động sản phải đăng ký quyền sở hữu và bất động sản, trừ trường hợp người thứ ba chiếm hữu ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa".* Do đó xét yêu cầu của bà ND, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 113532 đứng tên bà Nguyễn Thị Y được Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 29/10/2012 và hủy điều chỉnh biên động sang tên cho bà Lý Thị Ngọc BD3 tại trang 4 ngày 12/4/2013 đối với diện tích đất 72.236m² thuộc thửa đất 04, tờ bản đồ 00, xã A, huyện B; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị Y với bà Lý Thị Ngọc BD3 được Văn phòng công chứng Đ2 (nay là Văn phòng công chứng Đ3) chứng thực ngày 03/4/2013 đối với diện tích 72.236m², thửa 04, tờ bản đồ 00, xã A, huyện B; Buộc bà Lý Thị Ngọc BD3 giao lại toàn bộ diện tích 72.236m², thửa 04, tờ bản đồ 00, xã A, huyện B và tài sản, cây trồng gắn liền với đất đã được kiểm kê theo chứng thư thẩm định giá ngày 18/02/2019 cho bà Nguyễn Thị ND là chưa phù hợp với quy định tại Điều 138, 258 Bộ luật dân sự 2005 và 133 Bộ luật dân sự năm 2015.

Vì vậy, chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lý Thị Ngọc BD3, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Y; Chi cục thi hành án dân sự huyện B và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Sửa bản sơ thẩm: Hủy và đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 15/8/2012 của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà ND về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà ND với ông BD1 xác lập ngày 05/10/2010. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà ND với vợ chồng ông BD1, bà BD2 lập ngày 05/10/2010, buộc ông BD1 và bà BD2 trả lại cho bà ND

số tiền là 5.976.412.039 đồng. Buộc bà Y trả cho ông BD1, bà BD2 tổng số tiền là 1.906.176.000 đồng; Không chấp nhận yêu cầu của bà NĐ về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 113532 đứng tên bà Nguyễn Thị Y được Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 29/10/2012 và hủy điều chỉnh biên độ sang tên cho bà Lý Thị Ngọc BD3 tại trang 4 ngày 12/4/2013 đối với diện tích đất 72.236m² thuộc thửa đất 04, tờ bản đồ 00, xã A, huyện B; Không chấp nhận yêu cầu của bà NĐ về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị Y với bà Lý Thị Ngọc BD3 được Văn phòng công chứng Đ2 (nay là Văn phòng công chứng Đ3) chứng thực ngày 03/4/2013 đối với diện tích 72.236m², thửa 04, tờ bản đồ 00, xã A, huyện B. Chấp nhận yêu cầu của bà Lý Thị Ngọc BD3: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị Y với bà Lý Thị Ngọc BD3 được Văn phòng công chứng Đ2 (nay là Văn phòng công chứng Đ3) chứng thực ngày 03/4/2013 đối với diện tích 72.236m², thửa 04, tờ bản đồ 00, xã A, huyện B.

[3] Về án phí:

[3.1] Do sửa án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại:

- Bà NĐ khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy chứng nhận quyền sử dụng đất không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo luật định.

- Ông BD1 và bà BD2 là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

- Bà Y phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận theo quy định tại Điều 27 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.

- Bà BD3 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên những người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại 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. Hoàn trả cho các đương sự số tiền nộp tạm ứng án phí phúc thẩm.

[4] Các quyết khác của án sơ thẩm về lãi suất chậm thi hành án, về chi phí tố tụng không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, 4 Điều 308, điểm a Khoản 1 Điều 192, điểm g Khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Hủy và đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 15/8/2012 của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng.

- Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị ND; chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lý Thị Ngọc BĐ3, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng; Chi cục thi hành án dân sự huyện B; chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Y;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Áp dụng các Điều 129, 134, 137, 138, 258, 685 Bộ luật Dân sự năm 2005 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015; Điều 202 Luật Đất đai năm 2013; 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;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị ND về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị ND với ông Trịnh Văn BĐ1 xác lập ngày 05/10/2010.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà ND với vợ chồng ông Trịnh Văn BĐ1, bà Đoàn Thị BĐ2 lập ngày 05/10/2010.

- Buộc ông Trịnh Văn BĐ1 và bà Đoàn Thị BĐ2 trả lại cho bà Nguyễn Thị ND số tiền là 5.976.412.039 đồng (năm tỷ chín trăm bảy mươi sáu triệu bốn trăm mười hai nghìn không trăm ba mươi chín đồng).

2. Buộc bà Nguyễn Thị Y trả cho ông Trịnh Văn BĐ1, bà Đoàn Thị BĐ2 tổng số tiền là 1.906.176.000 đồng (một tỷ chín trăm lẻ sáu triệu một trăm bảy mươi sáu nghìn đồng). Tiếp tục quản lý số tiền để đảm bảo việc ông Trịnh Văn

BĐ1, bà Đoàn Thị BĐ2 thực hiện nghĩa vụ thi hành án đối với bà Nguyễn Thị NĐ.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị NĐ về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị Y với bà Lý Thị Ngọc BĐ3 được Văn phòng công chứng Đ2 (nay là Văn phòng công chứng Đ3) chứng thực ngày 03/4/2013 đối với diện tích 72.236m², thửa 04, tờ bản đồ 00, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu của bà Lý Thị Ngọc BĐ3: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị Y với bà Lý Thị Ngọc BĐ3 được Văn phòng công chứng Đ2 (nay là Văn phòng công chứng Đ3) chứng thực ngày 03/4/2013 đối với diện tích 72.236m², thửa 04, tờ bản đồ 00, xã A, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Giao cho bà Lý Thị Ngọc BĐ3 được quyền sử dụng đối với diện tích đất 72.236m² thuộc thửa đất 04, tờ bản đồ 00, xã A, huyện B hiện do hiện bà Lý Thị Ngọc BĐ3 đang quản lý sử dụng.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bà NĐ về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 113532 đứng tên bà Nguyễn Thị Y được Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 29/10/2012 và hủy điều chỉnh biến động sang tên cho bà Lý Thị Ngọc BĐ3 tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 72.236m² thuộc thửa đất 04, tờ bản đồ 00, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị NĐ nộp án phí dân sự sơ thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Khấu trừ số tiền 17.250.000 (mười bảy triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 04622 ngày 05/10/2012; 200.000 (hai trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001220 ngày 18/4/2013; 200.000 (hai trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003392 ngày 31/7/2015; 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0005030 ngày 08/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B và 900.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0010652 ngày 03/10/2018;

Bà Nguyễn Thị Y nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền 69.185.000 đồng. Được khấu trừ số tiền 73.906.806 đồng (Bảy mươi ba triệu, chín trăm lẻ sáu ngàn, tám trăm lẻ sáu đồng) án phí đã nộp theo biên lai thu số 03323 ngày 23/8/2012; số tiền 27.000.000 đồng (Hai mươi bảy triệu đồng) án phí đã nộp theo biên lai thu số 03034 ngày 28/3/2011.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị NĐ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0015846 ngày 21/8/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Y 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm (do ông Đỗ Trọng E nộp thay) theo biên lai thu số 0015827 ngày 05/8/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Hoàn trả cho Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lâm Đồng số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0015835 ngày 09/8/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Hoàn trả cho bà Lý Thị Ngọc BĐ3 số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nộp tạm ứng án phí phúc thẩm (do ông Đỗ Trọng E nộp thay) theo biên lai thu số 0015828 ngày 05/8/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

8. Các quyết khác của án sơ thẩm về lãi suất chậm thi hành án, về chi phí tố tụng không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

9. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Hoàng Tấn

Trần Thị Thúy Hồng

Trần Thị Hòa Hiệp