

**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: 214/2022/DS-PT

Ngày 13 – 4 – 2022

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
QSDĐ, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài
sản và yêu cầu hủy GCN. QSDĐ*”.

**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: Ông Nguyễn Văn Tửu

Các Thẩm phán:

Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Lê Thành Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - 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 Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 4 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 thụ lý số: 462/2021/TLPT-DS, ngày 15 tháng 10 năm 2021, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2021/DS-ST, ngày 12 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm **số: 2791/2021/QĐ-PT, ngày 07 tháng 12 năm 2021**, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Th, sinh năm 1974 và ông Trần Quang Đ, sinh năm 1965. Cùng trú tại: Xóm 3, thôn 11, xã ĐL, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng, (có mặt).

- Bị đơn:

1. Quỹ td nhân dân Phường 2, thành phố BL,

Địa chỉ: Số 27, đường VTS, Phường 2, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc H – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Tr, ông Đặng Trọng Kh,

ông Nguyễn Văn Qu, ông Phan Đình S (đều có mặt).

2. Ông Phạm Văn L, sinh năm 1960. Cư trú tại: Thôn 6, xã DL, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng, (có mặt).

3. Ông Nguyễn Đăng Kh1, sinh năm 1976. Cư trú tại: 127/4/9 PCT, Phường LT, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng, (vắng mặt).

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

1. Ông Trần Minh Đ1, sinh năm 1986. Cư trú tại: Số nhà 3/10/777, Quốc Lộ 20, thôn AM, xã LC, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1964. Cư trú tại: Xóm 3, thôn 11, xã DL, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

3. Bà Nguyễn Thị Đ2, sinh năm 1964. Cư trú tại: Số 03/10/777, Quốc lộ 20, thôn 2, AM, xã LC, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

4. Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1977. Cư trú tại: Số 82, LAX, xã LT, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

5. Văn phòng công chứng DHS,

Người đại diện theo pháp luật: Ông DHS, Chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 91/25, đường HG, Phường 1, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

6. Ủy ban nhân dân thành phố BL

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Kim B, Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phùng Ngọc H2, Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Đỗ Thị Th là nguyên đơn; ông Phạm Văn L là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn:* Bà Đỗ Thị Th và ông Trần Quang Đ trình bày: Vì nhu cầu cần tiền đầu tư mở rộng trang trại chăn nuôi của gia đình nên ngày 26/4/2016 nguyên đơn đã ký kết hợp đồng với Quỹ td nhân dân Phường II, thành phố BL để vay số tiền 2.300.000.000 đồng, thời hạn vay là 24 tháng (tính từ ngày 26/4/2016 đến ngày 26/4/2018) với lãi suất 0,85%/1 tháng. Tài sản thế chấp là 05: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là: GCN.QSDD). Đến hạn trả nợ nguyên đơn chậm thời hạn trả nợ là 02 tháng nên Quỹ td đã tự ý hoàn tất thủ tục đem 05 tài sản đang thế chấp của nguyên đơn để bán mà không cần sự đồng ý của nguyên đơn. Quỹ td đã định giá 05 GCN.QSDD của nguyên đơn với giá 2.847.000.000 đồng, Quỹ td đã bán 02 GCN.QSDD số BB 687731, BK 349163 cho ông Phạm Văn L, 01 GCN.QSDD số BH 202499 cho ông Nguyễn Đăng Kh1.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 11/10/2017 số công chứng 4177, quyền số 52TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng DHS giữa ông Nguyễn Văn Tr với ông Phạm Văn L.

Hợp đồng chuyển nhượng 02 lô đất GCN.QSDĐ số BB 687731 diện tích 19.093m² thửa đất số 136, 137, 140, 139, tờ bản đồ số 69 do UBND thành phố BL cấp ngày 16/6/2010 và BK 349163 diện tích 9.159m², thửa đất số 167, tờ bản đồ số 69 do UBND thành phố BL cấp ngày 15/5/2012.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo GCN.QSDĐ số BH202499 diện tích 9.580m² thửa đất số 9, tờ bản đồ số L23, I do UBND thành phố BL cấp ngày 07/02/2012.

Tuyên hủy điều chỉnh sang tên của 03 GCN.QSDĐ trên hiện đang mang tên ông Phạm Văn L và ông Nguyễn Đăng Kh1.

Buộc ông Phạm Văn L và ông Nguyễn Đăng Kh1 phải trả lại toàn bộ diện tích đất và vườn cây cà phê cho nguyên đơn.

Buộc Quỹ td nhân dân Phường 2, thành phố BL bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền 3.893.620.000 đồng.

Ngoài ra, nguyên đơn không ai trình bày gì thêm.

- *Bị đơn Quỹ td nhân dân Phường 2 trình bày:* Ngày 26/4/2016, Quỹ td nhân dân Phường 2 thành phố BL đã ký kết hợp đồng tín dụng số 1452-FH/16/HDTD với bà Đỗ Thị Th và ông Trần Quang Đ (nguyên đơn) với số tiền cho vay là 2.300.000.000 đồng, thời hạn vay là 24 tháng tính từ ngày 26/4/2016 đến ngày 26/4/2018 với lãi suất 0,85%/1 tháng. Theo hợp đồng tín dụng này thì kỳ hạn cuối cùng để trả nợ là ngày 26/4/2018. Hợp đồng tín dụng trên được đảm bảo bằng tài sản là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp số: 894/16 ngày 26/4/2016, bao gồm 05 tài sản:

1. GCN.QSDĐ số BB 687731 do UBND thành phố BL cấp ngày 16/6/2010, trị giá 946.000.000 đồng.

2. GCN.QSDĐ số BB202499 do UBND thành phố BL cấp ngày 07/02/2012, trị giá 476.000.000 đồng.

3. GCN.QSDĐ số BL 699675 do UBND thành phố BL cấp ngày 03/4/2012, trị giá 622.000.000 đồng.

4. GCN.QSDĐ số AP 845474 do UBND thành phố BL cấp ngày 02/01/2009, trị giá 348.000.000 đồng.

5. GCN.QSDĐ số BK 349163 do UBND thành phố BL cấp ngày 15/5/2012, trị giá 455.000.000 đồng.

Tổng giá trị tài sản bảo đảm cho khoản vay trên được định giá tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp là 2.847.000.000 đồng.

Ngày 29/7/2016, Quỹ td nhân dân Phường 2, thành phố BL đã ký kết hợp đồng tín dụng số 2723-N1/16/HĐTD với bà Th, ông Đ số tiền 400.000.000 đồng và tài sản đảm bảo cho hợp đồng là QSDĐ đã được cấp GCN.QSDĐ số BA 072820 do UBND thành phố BL cấp ngày 05/01/2010, trị giá 153.000.000 đồng. GCN.QSDĐ số AD 219411 do UBND thành phố BL cấp ngày 12/9/2005, trị giá 372.000.000 đồng.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo cho khoản vay hợp đồng tín dụng nêu trên tại thời điểm ký kết là 525.000.000 đồng.

Sau khi ký kết hai bên có ký kết thỏa thuận về việc định giá và giá bán tài sản thế chấp vào các ngày 26/4/2016 và ngày 29/7/2016.

Sau khi vay tiền thì nguyên đơn không tiến hành trả nợ theo thời hạn đối với khoản vay ngày 26/4/2016 ngày đến hạn 26/4/2018.

Hợp đồng vay trung hạn:

Trả nợ lần 1 ngày 26/4/2018 số tiền 800.000.000 đồng quá hạn ngày 08/5/2017.

Trả nợ lần 2 ngày 26/4/2018: Số tiền 1.500.000.000 đồng.

Do đó, Quỹ td nhân dân phường 2 và nguyên đơn thỏa thuận về việc xử lý nợ bằng phương án nguyên đơn tự nguyện giao tài sản cho Quỹ td nhân dân phường 2 để bán tài sản để trả nợ theo biên bản ngày 09/10/2017 và ngày 16/10/2017. Thời điểm trên, nguyên đơn còn là đối tượng thi hành án của một bản án khác. Do đó, theo thỏa thuận Quỹ td nhân dân phường 2 đã bán tài sản theo thỏa thuận với mức giá cao hơn định giá ban đầu và được nguyên đơn đồng ý nên cơ quan thi hành án không có ý kiến gì về giá bán. Sau khi bán tài sản, Quỹ td nhân dân phường 2 đã tất toán các khoản nợ còn lại của nguyên đơn thu nợ gốc là 1.914.955.000 đồng và nợ lãi 185.045.000 đồng. Số tiền còn lại 385.045.000 đồng.

Theo văn bản thỏa thuận về xử lý tài sản thế chấp ngày 15/10/2017, ngày 16/10/2017 Quỹ td nhân dân Phường 2 có bán 01 phần tài sản thế chấp để thu nợ cho hợp đồng tín dụng số 2723-N1/16/HĐTD ngày vay 29/7/2016 để thu nợ gốc 117.842.500 đồng và nợ lãi 35.157.500 đồng. Số tiền gốc còn lại là 282.157.500 đồng.

Sau khi xử lý tài sản bảo đảm để xử lý nợ thì số tiền nguyên đơn còn nợ lại Quỹ td nhân dân phường 2 của hai hợp đồng là 667.202.500 đồng.

Ngày 22/3/2018, nguyên đơn đã trả hết nợ gốc và lãi còn lại tại Quỹ td nhân dân Phường 2 và rút hết tài sản tại Quỹ td nhân dân Phường 2. Nay nguyên đơn khởi kiện thì Quỹ td nhân dân phường 2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì tài sản hiện nay đã chuyển nhượng sang tên cho người khác nên không đồng ý, vì thế đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn ông Phạm Văn L trình bày: Ông L và nguyên đơn có mối quan hệ phân tro và ứng tiền cà phê. Trong quá trình làm ăn, nguyên đơn có nợ ông L số

tiền gốc khoảng 270.000.000 đồng và lãi suất thỏa thuận 2%/tháng. Sau đó nguyên đơn vay tiền từ Quỹ td nhân dân Phường 2 và thế chấp tài sản là QSDĐ đối với thửa 136, 137, 139, 140 và thửa 167 tờ bản đồ số 69 xã ĐL. Do không trả được nợ nên Quỹ td nhân dân Phường 2 đã phát mãi tài sản để thu hồi nợ. Nguyên đơn đề nghị ông L mua lại giúp các thửa đất trên nên ông L đã yêu cầu nguyên đơn nếu muốn ông L mua lại thì phải làm tất cả các thủ tục. Nguyên đơn đồng ý chuyển nhượng toàn bộ QSDĐ tại các thửa đất trên với giá 2.850.000.000 đồng, nên ông L đã thỏa thuận xong với Quỹ td nhân dân phường 2 và đã chuyển số tiền 2.100.000.000 đồng cho Quỹ td nhân dân phường 2. Số tiền ông L còn nợ lại nguyên đơn 750.000.000 đồng nguyên đơn chấp nhận trừ 150.000.000 đồng đã nhận đặt cọc của ông Kh và tiền công nợ mà nguyên đơn còn nợ ông L 400.000.000 đồng. Sau khi trừ nợ xong ông L thống nhất còn nợ nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng và đã thanh toán xong sau đó có sự chứng kiến của ông Hồ Văn Tám (BL456). Sau đó, ông L đã liên hệ với Quỹ td nhân dân Phường 2 để ký hợp đồng chuyển nhượng đối với các thửa đất số 136, 137, 139, 140 và thửa đất số 167 tờ bản đồ số 69 tại xã ĐL ngày 11/10/2017, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng.

Trong quá trình mua bán ông Kh có đến tìm ông L và thông báo rằng ông Kh đã đặt cọc cho nguyên đơn số tiền 150.000.000 đồng và nguyên đơn hứa sang tên nhưng không thực hiện nên ông L đã chấp nhận để ông Kh mua lại tài sản thế chấp là GCN.QSDĐ số BH 202499 với giá 536.000.000 đồng. Do đó, nay nguyên đơn khởi kiện thì ông L không đồng ý, nên đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông Nguyễn Đăng Kh1 trình bày: Trước khi mua tài sản từ Quỹ td nhân dân Phường 2, ngày 08/12/2016 ông Kh và nguyên đơn đã có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất theo GCN.QSDĐ số 202499 do UBND thành phố BL cấp ngày 07/02/2012. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc nguyên đơn có cam kết với ông Kh trong vòng 10 ngày nguyên đơn không sang tên thì sẽ phải hoàn trả lại ông Kh tiền cọc và bồi thường một khoản tiền tương đương với số tiền cọc. Sau đó ông Kh đã giao tiền cho nguyên đơn ngày 08/12/2016 số tiền 100.000.000 đồng, hợp đồng đặt cọc được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Thị Nụ số chứng thực 27, quyển số 01-SCT/BS ngày 08/12/2016. Hết thời hạn 10 ngày nguyên đơn không thực hiện đúng như cam kết theo hợp đồng. Ngày 20/01/2017 ông Kh và bà Th có văn bản thỏa thuận ông Kh sẽ đưa cho bà Th thêm 50.000.000 đồng, sau 60 ngày bà Th sẽ sang nhượng đất cho ông Kh.

Sau 60 ngày nguyên đơn vẫn không sang tên đất cho ông Kh. Sau một năm ông Kh liên hệ Quỹ td nhân dân Phường 2 thì được biết nguyên đơn đã đồng ý chuyển nhượng tài sản trên cho ông Phạm Văn L. Tuy nhiên, tài sản trên do ông Kh đang quản lý, sử dụng. Nên sau đó ông L đồng ý để ông Kh nhận chuyển nhượng phần đất mà ông Kh đang quản lý, sử dụng với giá 536.000.000 đồng và hợp đồng chuyển nhượng được công chứng theo quy định của pháp luật. Như vậy, để nhận chuyển nhượng phần đất trên ông Kh đã bỏ ra 700.000.000 đồng

(536.000.000 đồng + 150.000.000 đồng tiền đặt cọc +14.000.000 đồng). Do đó, nay nguyên đơn khởi kiện thì ông Kh không đồng ý, vì thế đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Thanh H1 trình bày như sau: Nguồn gốc diện tích đất của gia đình ông H1 sang nhượng lại của anh trai ông H1 diện tích khoảng 7000m² và sử dụng ổn định từ năm 2006 cho đến nay không tranh chấp với ai. Nay ông H1 được biết một phần diện tích đất của ông diện tích 870m² đã được cấp GCN.QSDĐ cho nguyên đơn. Nay nguyên đơn khởi kiện thì ông H1 không đồng ý và có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án hủy GCN.QSDĐ số BK 349163 thửa đất số 167, tờ bản đồ số 69 tại thôn 11, xã ĐL, thành phố BL đã được UBND thành phố BL cấp ngày 15/5/2012 cho vợ chồng nguyên đơn.

Ngoài ra, không trình bày gì thêm.

2. Bà Nguyễn Thị Đ2 trình bày như sau: Nguồn gốc đất hiện nay bà đang sử dụng là sang nhượng lại của bà Ngân vào năm 2002 diện tích khoảng 30.000m² và sử dụng ổn định từ năm 2003 cho đến nay không tranh chấp với ai. Nay mới phát hiện diện tích đất của bà đang sử dụng đã được cấp GCN.QSDĐ cho nguyên đơn (phần diện tích đất 6.861m²) phần đất này bà Đ2 đã cho con trai là Trần Minh Đ1. Nay nguyên đơn khởi kiện thì bà Đ2 không đồng ý và có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án hủy GCN.QSDĐ số BK 349163 thửa đất số 167, tờ bản đồ số 69 tại thôn 11, xã ĐL, thành phố BL do UBND thành phố BL cấp ngày 15/5/2012 cho nguyên đơn.

3. Ông Trần Minh Đ1 trình bày như sau: Năm 2003 ông Đ1 và ông Trần Viết O có mua thửa đất số 167, 168 diện tích hơn 30.000m² địa chỉ thôn 11, xã ĐL, thành phố BL của ông Nguyễn Văn Ng với giá 75.000.000 đồng. Sau khi mua bán xong hai bên đã tiến hành bàn giao đất và gia đình ông Đ1 đã canh tác sử dụng ổn định cho đến nay.

Năm 2019, ông Đ1 được biết diện tích đất trên đã được cấp GCN.QSDĐ cho nguyên đơn. Nay nguyên đơn khởi kiện thì ông Đ1 không đồng ý nên yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Bà Nguyễn Thị S1 trình bày như sau: Nguồn gốc đất do bà nhận chuyển nhượng khoảng 7.000m² và sử dụng ổn định từ năm 2006 cho đến nay không tranh chấp với ai, quá trình sử dụng bà không biết một phần thửa đất diện tích 1.656m² của bà đã bị cấp nhầm cho nguyên đơn. Nay nguyên đơn khởi kiện thì bà không đồng ý và có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án hủy GCN.QSDĐ số BK 349163 thửa đất số 167, tờ bản đồ số 69 tại thôn 11, xã ĐL, thành phố BL do UBND thành phố BL cấp ngày 15/5/2012 cho nguyên đơn.

5. Văn phòng công chứng ĐHS trình bày như sau: Ngày 10/11/2017, ông ĐHS có trực tiếp công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông Trần Quang Diệu và bà Đỗ Thị Th ủy quyền cho Quỹ td nhân dân Phường 2,

thành phố BL và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn L theo GCN.QSDĐ và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 136, 137, 139, 140, 167 tờ bản đồ số 69 tại thôn 11 xã ĐL, thành phố BL diện tích 19.038m² số công chứng 4177 quyền số 52 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2017. Và hợp đồng thứ hai giữa vợ chồng ông Trần Quang Đ và bà Đỗ Thị Th ủy quyền cho Ủy ban nhân dân Phường 2 thành phố BL và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Đăng Khoa thửa đất số 09, tờ bản đồ số L.231.I tại thôn 11 xã ĐL, thành phố BL diện tích 9.580m² số công chứng 4178 quyền số 52/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2017. Trình tự thủ tục đúng theo quy định của luật công chứng. Do đó, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

6. UBND thành phố BL trình bày như sau: Nguồn gốc cấp GCN.QSDĐ cho hộ bà Trần Thị Thơm và ông Trần Quang Đ đối với thửa 167, tờ bản đồ số 69 diện tích 9.159m² là đúng theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2021/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

- Căn cứ Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;
- Căn cứ Điều 255 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 217, khoản 1 Điều 227 và khoản 1, 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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. Đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S1 và ông Nguyễn Thanh H1 đối với yêu cầu “Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 349163 thửa đất số 167, tờ bản đồ số 69 do Ủy ban nhân dân thành phố BL cấp ngày 15/5/2012 mang tên vợ chồng bà Đỗ Thị Th và ông Trần Quang Đ”.

1.1 Quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án của đương sự được thực hiện theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng bà Đỗ Thị Th và ông Trần Quang Đ đối với yêu cầu “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số công chứng 4177, quyền số 52 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng DHS chứng thực ngày 11/10/2017, thửa đất số 136, 137, 138, 139 và thửa 167 tờ bản đồ số 69 tại xã ĐL, thành phố BL đối với bị đơn ông Phạm Văn L. Hủy điều chỉnh sang tên tại trang tư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 349163 do Ủy ban nhân dân thành phố BL cấp ngày 15/5/2012 cho bà Đỗ Thị Th và ông Trần Quang Đ, đã điều chỉnh sang tên ông Phạm Văn L.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa vợ chồng bà Đỗ Thị Th và ông Trần Quang Đ với ông Phạm Văn L, số công chứng 4177, quyền số 52 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng ĐHS chứng thực ngày 11/10/2017 đối với thửa đất số 167, tờ bản đồ số 69 diện tích 9.159m² tại xã ĐL, thành phố BL đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 349163 do Ủy ban nhân dân thành phố BL cấp ngày 15/5/2012 mang tên vợ chồng bà Đỗ Thị Th và ông Trần Quang Đ.

Hủy điều chỉnh sang tên tại trang tư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 349163 do Ủy ban nhân dân thành phố BL cấp ngày 15/5/2012 cho bà Đỗ Thị Th và ông Trần Quang Đ, đã điều chỉnh tại trang tư ngày 17/10/2017 sang tên ông Phạm Văn L.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng bà Đỗ Thị Th và ông Trần Quang Đ đối với yêu cầu “*Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” số công chứng 4178, quyền số 52 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng ĐHS chứng thực ngày 11/10/2017, thửa đất số 07, tờ bản đồ số L.231.I tại xã ĐL, thành phố BL đối với bị đơn ông Nguyễn Đăng Kh1 và Hủy điều chỉnh sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 202499 do Ủy ban nhân dân thành phố BL cấp ngày 07/02/2012 cho vợ chồng bà Đỗ Thị Th và ông Trần Quang Đ đã điều chỉnh trang tư ngày 17/10/2017 sang tên ông Nguyễn Đăng Kh1.

4. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn vợ chồng bà Đỗ Thị Th và ông Trần Quang Đ yêu cầu Quỹ td Phường 2 thành phố BL bồi thường thiệt hại về tài sản số tiền 3.893.620.000 đồng.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ2, về việc yêu cầu “Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 349163 thửa đất số 167, tờ bản đồ số 69 diện tích 9.159m² tại thôn 11, xã ĐL, thành phố BL do Ủy ban nhân dân thành phố BL cấp ngày 15/5/2012 cho vợ chồng bà Đỗ Thị Th và ông Trần Quang Đ”.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 349163 thửa đất số 167, tờ bản đồ 69 diện tích 9.159m² tại thôn 11, xã ĐL, thành phố BL do Ủy ban nhân dân thành phố BL cấp ngày 15/5/2012 cho bà Đỗ Thị Th và ông Trần Quang Đ.

Bà Đ2 có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, lãi suất, quyền và nghĩa vụ trong thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

- Ngày 24 tháng 8 năm 2021, bà Đỗ Thị Th có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo: Bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà là không công bằng, không khách quan, không đúng quy định của pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên

đơn. Do vậy bà Th kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 07 tháng 9 năm 2021, ông Phạm Văn L có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo: Ông L là người nhận chuyển nhượng QSDĐ của nguyên đơn thông qua Quỹ td nhân dân Phường 2 xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn để thu hồi nợ. Việc nhận chuyển nhượng đã được công chứng chứng nhận hợp pháp và ông L đã được điều chỉnh sang tên tại trang tư GCN.QSDĐ nên việc Tòa sơ thẩm tuyên hủy việc điều chỉnh sang tên ông L và hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông L với nguyên đơn do Quỹ td nhân dân Phường 2 làm đại diện chuyển nhượng là gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông L; Tòa sơ thẩm xác định ông L là bị đơn là không đúng vì ông L nhận chuyển nhượng đất từ Quỹ td nhân dân Phường 2 nên ông L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn Quỹ td nhân dân Phường 2 mới là bị đơn. Vì thế ông L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, công nhận việc ông L nhận chuyển nhượng QSDĐ của nguyên đơn từ Quỹ tín dụng nhân dân Phường 2 ngày 11/10/2017 là hợp pháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- *Người kháng cáo bà Đỗ Thị Th, trình bày:* Giữ nguyên lý do và yêu cầu kháng cáo như đơn kháng cáo ngày 24/8/2021 nêu trên. Bà Th, ông Đ thừa nhận các văn bản thỏa thuận để Quỹ td nhân dân Phường 2 phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là do ông Đ, bà Th ký tên nhưng cho rằng việc ký tên là do bị Quỹ td nhân dân Phường 2 ép buộc ký chứ ông, bà không tự nguyện. Việc Quỹ td nhân dân Phường 2 phát mãi tài sản thế chấp bằng hình thức chuyển nhượng QSDĐ của ông, bà cho bên nhận chuyển nhượng là ông Kh, ông L là trái pháp luật; bà Th, ông Đ cũng thừa nhận thửa đất 167 thực tế theo đo đạc là thửa 112 hiện nay ông L đang sử dụng, còn thửa đất 167 thì thực tế từ trước đến nay bà Th, ông Đ chưa sử dụng ngày nào mà do các đương sự là bà S1, bà Đ2 (cho con là ông Đ1), ông H1 đang sử dụng; bà Th, ông Đ yêu cầu Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Th, ông Đ.

- *Người kháng cáo ông Phạm Văn L, trình bày:* Giữ nguyên lý do và yêu cầu kháng cáo như đơn kháng cáo ngày 07/9/2021 nêu trên, vì cho rằng việc ông nhận chuyển nhượng QSDĐ các thửa 136, 137, 139, 140 và 167 của bà Th, ông Đ từ Quỹ td nhân dân Phường 2 là hợp pháp, được Công chứng đúng quy định, trước khi Quỹ td nhân dân Phường 2 phát mãi các thửa đất trên thì bà Th, ông Đ đều biết và có nhờ ông nhận chuyển nhượng giúp, ông L cũng thừa nhận khi nhận chuyển nhượng thì ông không biết thửa đất 167 trên thực tế là thửa 112, lỗi này là thuộc Quỹ td nhân dân Phường 2 vì khi nhận thế chấp không kiểm tra thực tế; ông L yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông công nhận việc ông nhận chuyển nhượng các thửa đất nêu trên là hợp pháp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà S1, bà Đ2, ông Đ1, ông H1, trình bày: Bảo lưu trình bày và yêu cầu như nội dung án sơ thẩm vừa nêu trên.*

- *Đại diện viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Đối với kháng cáo của bà Th, ông L, xét: Khi xét xử Tòa sơ thẩm đã xem xét, đánh giá toàn diện chứng cứ, quyết định của Tòa sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Th, ông L, giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của đương sự và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

- Về thủ tục tố tụng:

+ Kháng cáo của bà Đỗ Thị Th và ông Phạm Văn L là còn trong hạn luật định nên đều hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

+ Về đương sự trong vụ án dân sự, tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định:

1. Đương sự trong vụ án dân sự là cơ quan, tổ chức, cá nhân bao gồm nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan...

2. Nguyên đơn trong vụ án dân sự là người khởi kiện, người được cơ quan, tổ chức, cá nhân khác do Bộ luật này quy định khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự khi cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của người đó bị xâm phạm.

Cơ quan, tổ chức do Bộ luật này quy định khởi kiện vụ án dân sự để yêu cầu Tòa án bảo vệ lợi ích công cộng, lợi ích của Nhà nước thuộc lĩnh vực mình phụ trách cũng là nguyên đơn.

3. Bị đơn trong vụ án dân sự là người bị nguyên đơn khởi kiện hoặc bị cơ quan, tổ chức, cá nhân khác do Bộ luật này quy định khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự khi cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bị người đó xâm phạm.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự là người tuy không khởi kiện, không bị kiện, nhưng việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ nên họ được tự mình đề nghị hoặc các đương sự

khác đề nghị và được Tòa án chấp nhận đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Trường hợp việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của một người nào đó mà không có ai đề nghị đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì Tòa án phải đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Với các quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự vừa nêu trên, xét: Theo đơn khởi kiện thì nguyên đơn bà Th và ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 11/10/2017 số công chứng 4177, quyền số 52TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng DHS giữa ông Nguyễn Văn Tr đại diện Quỹ td nhân dân Phường 2 với ông Phạm Văn L. Về việc ông L nhận chuyển nhượng các thửa đất số 136, 137, 139, 140 diện tích chung là 19.093m², tờ bản đồ số 69 theo GCN.QSDĐ số BB 687731 do UBND thành phố BL cấp ngày 16/6/2010 cho nguyên đơn và thửa đất số 167, diện tích 9.159m², tờ bản đồ số 69 theo GCN.QSDĐ số BK 349163 do UBND thành phố BL cấp ngày 15/5/2012 cho nguyên đơn. Đồng thời nguyên đơn yêu cầu: Tuyên hủy điều chỉnh sang tên trang tư GCN.QSDĐ mang tên ông Phạm Văn L; Buộc ông Phạm Văn L phải trả lại toàn bộ diện tích đất và vườn cây cho nguyên đơn. Vì thế, Tòa sơ thẩm xác định ông L là bị đơn trong vụ án là đúng với quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo của ông L cho rằng Tòa sơ thẩm xác định sai tư cách tố tụng của ông L là không có căn cứ chấp nhận.

- Về nội dung: Đối với kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị Th và phần kháng cáo còn lại của bị đơn ông Phạm Văn L, xét:

[1] Đối với yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển QSDĐ nhượng được ký kết ngày 11/10/2017, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1.1] Đối với yêu cầu nguyên đơn liên quan đến ông Phạm Văn L: Do nguyên đơn cần tiền để đầu tư vào trang trại nuôi heo nên năm 2016 vợ chồng nguyên đơn có vay Quỹ td nhân dân Phường 2 số tiền 2.700.000.000 đồng theo các hợp đồng tín dụng sau: Hợp đồng tín dụng số 1452/FH/16/HĐTD ngày vay 26/4/2016, số tiền vay là 2.300.000.000 đồng theo hợp đồng thế chấp số 894/16 gồm các tài sản thế chấp là GCN.QSDĐ: BI 699475, AP 845474, BK 349163, BH 202499, BB 687731, thời hạn trả nợ 26/4/2018 và Hợp đồng tín dụng số 2723-N1/16/HĐTD ngày vay 29/7/2016 số tiền vay 400.000.000 đồng theo hợp đồng thế chấp số 1566/16 gồm các tài sản là GCN.QSDĐ số BA 072820, số AD 219411, thời hạn trả nợ 29/12/2017.

Sau khi vay, đến hạn nguyên đơn mất khả năng thanh toán gốc và lãi nên Quỹ td nhân dân Phường 2 đã xử lý các tài sản mà nguyên đơn đã thế chấp tại Quỹ td nhân dân Phường 2 để thu hồi vốn vay. Nguyên đơn cho rằng không có đồng ý cho Quỹ td nhân dân Phường 2 bán các tài sản mà nguyên đơn đã thế chấp tại Quỹ td nhân dân Phường 2. Nhưng hồ sơ thể hiện, theo văn bản thỏa thuận ngày 09/10/2017 thì: *Tại mục 2 thể hiện bên B (nguyên đơn) đồng ý giao cho bên A (bị đơn – Quỹ td nhân dân*

phường 2) chọn người mua, tách riêng từng tài sản chuyển nhượng trực tiếp các tài sản và giá bán đó cho người mua như sau: QSDĐ theo GCN.QSDĐ số BK 349163 giá bán 513.000.000 đồng; QSDĐ theo GCN.QSDĐ số BH 202499 giá bán 536.000.000 đồng; QSDĐ theo GCN.QSDĐ số BB 687731 giá bán 1.051.000.000 đồng có chữ ký của vợ chồng ông Đ, bà Th (BL 133); tại biên bản xử lý nợ vay ngày 25/7/2017 thể hiện: Bên vay (nguyên đơn) đồng ý thỏa thuận bàn giao tài sản thế chấp để Quỹ td nhân dân Phường 2 (bị đơn) bán thu hồi vốn vay và lãi phải trả” có chữ ký của vợ chồng nguyên đơn bà Th, ông Đ (BL130); Ngoài ra tại lời khai của ông Phạm Văn L thể hiện: Ông L và nguyên đơn có mối quan hệ phân tro và ứng tiền cả phê. Trong quá trình làm ăn, nguyên đơn có nợ ông L số tiền gốc khoảng 270.000.000 đồng và lãi suất thỏa thuận 2%/tháng. Sau đó nguyên đơn vay tiền từ Quỹ td nhân dân Phường 2 và thế chấp tài sản là QSDĐ đối với thửa 136, 137, 139, 140 và thửa 167 tờ bản đồ số 69 xã ĐL. Do không trả được nợ nên Quỹ td nhân dân Phường 2 đã phát mãi tài sản để thu hồi nợ. Nguyên đơn đề nghị ông L mua lại giúp các thửa đất trên nên ông L đã yêu cầu nguyên đơn nếu muốn ông L mua lại thì phải làm tất cả các thủ tục... (BL456); lời khai ông Kh thể hiện: Ông có quen biết với vợ chồng bà Th, ông Đ và đất nhà ông sát với đất của vợ chồng nhà bà Th, ông Đ. Ông có biết vợ chồng bà Th, ông Đ đang thế chấp GCN.QSDĐ số BH 202499 thửa đất số 09, tờ bản đồ số L.23.1 nên ông thống nhất với vợ chồng bà Th, ông Đ ngày 08/12/2016 ông đã đặt cọc cho vợ chồng bà Th số tiền 100.000.000 đồng, sau khi đặt cọc thì vợ chồng bà Th, ông Đ đã giao đất cho ông canh tác cho đến nay. Sau này ông biết vợ chồng bà Th chưa trả nợ cho Quỹ td và hiện nay Quỹ td đang phát mãi tài sản thế chấp của vợ chồng bà Th, ông Đ nên ông đã liên hệ Quỹ td để đăng ký mua diện tích đất trên vì thửa đất trên ông đang canh tác.

Với các chứng cứ nêu trên, nên việc ngày 11/10/2017 Quỹ td nhân dân Phường 2 đã chuyển nhượng phần tài sản thế chấp của nguyên đơn cho ông Phạm Văn L theo GCN.QSDĐ số BK 349163 và BB 687731 với số tiền 1.564.000.000 đồng và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đăng Kh1 QSDĐ theo GCN.QSDĐ số BH 202499 giá 536.000.000 đồng là có căn cứ, đúng với thỏa thuận của các bên và không trái pháp luật.

Tuy nhiên, đối với thửa đất số 167, tờ bản đồ số 69 đã được cấp GCN.QSDĐ số BK 349163 cấp cho vợ chồng nguyên đơn. Theo bà Th trình bày: Ông, bà không biết vị trí thửa đất số 167 là thửa 112. Sau này tranh chấp bà mới biết vị trí thửa đất 167 đã được cấp cho gia đình bà hiện nay do ông H1, bà Đ2, bà S1 đang sử dụng. Ông, bà chưa canh tác trên thửa đất 167. Do đó, việc UBND thành phố BL cấp GCN.QSDĐ số BK 349163, thửa đất 167, diện tích 9.159m², tờ bản đồ số 69 tại xã ĐL, thành phố BL, cấp ngày 15/5/2012 mang tên vợ chồng bà là cấp nhầm (BL 418, 419).

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đồng ý hủy GCN.QSDĐ số BK 349163 đối với thửa đất số 167, tờ bản đồ số 69 mang tên nguyên đơn nêu trên, do thực tế hiện nay thửa đất 167 bà S1, bà Đ2 và ông H1 là người đang trực tiếp quản lý và sử dụng, còn thửa 167 cấp cho nguyên đơn và nguyên đơn thế chấp tại Quỹ td nhân dân

Phường 2 để vay vốn và sau đó Quỹ td nhân dân Phường 2 phát mãi và ông L nhận chuyển nhượng ngày 11/10/2017 thì theo kết quả đo đạc hiện nay là thửa 112 hiện do ông L đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Từ những viện dẫn nêu trên Tòa sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bên chuyển nhượng là nguyên đơn Trần Quang Đ, Đỗ Thị Th do Quỹ td nhân dân phường 2 làm đại diện chuyển nhượng với bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn L đối với thửa đất số 167 diện tích 9.150m², tờ bản đồ số 69 tọa lạc tại Thôn 11, xã ĐL, thành phố BL, số Công chứng 4177, Quyền số 52/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng ĐHS thực hiện ngày 11/10/2017 và Hủy phần chỉnh lý sang tên trang tư mang tên ông Phạm Văn L đối với thửa đất số 167 thuộc GCN.QSDĐ số BK 349163 do UBND thành phố BL cấp cho ông Đ, bà Th ngày 15/5/2012 được điều chỉnh sang tên ông Phạm Văn L ngày 17/10/2017 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật; song việc Tòa sơ thẩm: Hủy cả Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vừa nêu đối với cả các thửa đất số 136, 137, 139, 140 diện tích chung là 19.038m², tờ bản đồ số 69 tọa lạc tại thôn 11, xã ĐL, thành phố BL là không đúng quy định nên Hội đồng xét xử sửa phần này của án sơ thẩm. Chấp nhận phần kháng cáo này của ông L và không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể:

- Chấp một nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn L: Công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bên chuyển nhượng là nguyên đơn Trần Quang Đ, Đỗ Thị Th do Quỹ td nhân dân Phường 2 làm đại diện chuyển nhượng với bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn L đối với các thửa đất số 136, 137, 139, 140 diện tích chung là 19.038m², tờ bản đồ số 69 tọa lạc tại thôn 11, xã ĐL, thành phố BL thuộc GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 687731 do UBND thành phố BL cấp cho nguyên đơn ngày 16/6/2010, số Công chứng 4177, Quyền số 52/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng ĐHS thực hiện ngày 11/10/2017.

- Đối với phần thiệt hại (nếu có) liên quan đến thửa đất 167 mà ông L nhận chuyển nhượng của nguyên đơn bà Đỗ Thị Th, ông Trần Quang Đ do Quỹ td nhân dân Phường 2 làm đại diện chuyển nhượng, do tại cấp sơ thẩm ông L vắng mặt 2 lần không lý do và ông L trình bày không có ý kiến gì đối với thửa đất 167 nên Tòa sơ thẩm không xét và dành cho ông L một vụ kiện khác khi có yêu cầu là đã đảm bảo quyền lợi của ông L và do cấp sơ thẩm chưa xét nên không thuộc thẩm quyền xem xét của cấp phúc thẩm.

- Do công nhận việc ông Phạm Văn L nhận chuyển nhượng các thửa đất số 136, 137, 139, 140 diện tích chung là 19.038m², tờ bản đồ số 69 tọa lạc tại thôn 11, xã ĐL, thành phố BL thuộc GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 687731 do UBND thành phố BL cấp cho nguyên đơn ngày 16/6/2010, số Công chứng 4177, Quyền số 52/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng ĐHS thực hiện ngày 11/10/2017 là hợp pháp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận phần kháng cáo còn lại của bà Đỗ Thị Th đối với ông L, tức không chấp nhận yêu cầu

của nguyên đơn bà Đỗ Thị Th, ông Trần Quang Đ về yêu cầu hủy phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến các thửa đất số 136, 137, 139, 140 nêu trên và không chấp nhận phần yêu cầu hủy điều chỉnh sang tên tại trang tư GCN.QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 687731 do UBND thành phố BL cấp cho nguyên đơn ngày 16/6/2010 điều chỉnh sang tên ông Phạm Văn L ngày 17/10/2017.

[1.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn liên quan đến ông Nguyễn Đăng Kh1: Như nhận định vừa nêu trên hợp đồng chuyển nhượng QSĐĐ tại các thửa đất số 136, 137, 139, 140 là hợp pháp được công nhận, nên việc Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, về yêu cầu: *“Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* số công chứng 4178, quyền số 52 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng ĐHS công chứng ngày 11/10/2017, thửa đất số 9, tờ bản đồ số L.231.I tại xã ĐL, thành phố BL đối với bị đơn ông Nguyễn Đăng Kh1 và Hủy điều chỉnh sang tên trong GCN.QSĐĐ số BH 202499 do UBND thành phố BL cấp ngày 07/02/2012 cho vợ chồng bà Đỗ Thị Th và ông Trần Quang Đ đã điều chỉnh trang tư ngày 17/10/2017 sang tên ông Nguyễn Đăng Kh1 là có căn cứ, đúng pháp luật. Nên kháng cáo này của nguyên đơn bà Đỗ Thị Th là không có căn cứ để chấp nhận.

[2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Đỗ Thị Th và ông Trần Quang Đ yêu cầu Quỹ td nhân dân Phường 2 thành phố BL bồi thường số tiền 3.893.620.000 đồng thì thấy rằng: Việc vợ chồng bà Th, ông Đ thế chấp QSĐĐ cho Quỹ td nhân dân Phường 2 thành phố BL để vay vốn là hoàn toàn tự nguyện, trình tự thủ tục đúng theo quy định của pháp luật. Do đến thời hạn trả nợ vợ chồng nguyên đơn không có khả năng thanh toán nợ nên đã đồng ý cho Quỹ td nhân dân Phường 2 phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi vốn. Nguyên đơn biết và có làm văn bản thỏa thuận đồng ý cho Quỹ td nhân dân Phường 2 bán các tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ và Quỹ td nhân dân Phường 2 chỉ bán những tài sản đã định giá bao gồm đất và tài sản trên đất. Còn sau khi bán bàn giao diện tích đất cho người mua là ông L và ông Kh sử dụng thì ông Kh và ông L được thu hoặc hưởng hoa lợi, lợi tức trên đất là có căn cứ.

Mặc khác, hợp đồng tín dụng có ghi: *“Trong thời gian xử lý thì bên A có quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản thế chấp để thu nợ”* (BL số 120). Do đó, nguyên đơn yêu cầu Quỹ tín dụng nhân dân Phường 2 bồi thường thiệt hại về nguồn lợi ông L thu hái cà phê trên đất, nguồn lợi từ việc ông Kh thu hái chè trái phép, đền bù tiền phân bón, thuốc trừ sâu niên vụ 2017-2018 và một số vật dụng trên đất tổng cộng: 3.893.620.000 đồng là không có căn cứ, nên Tòa sơ thẩm không chấp nhận là đúng quy định.

[3] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà S1, bà Đ2, ông H1, xét: Qua xác minh thực tế và theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố BL ngày 02/3/2020 thì hiện nay thửa đất số 167 do bà S1 sử dụng diện tích 1.656m², bà Đ2 sử dụng diện tích 6.861m², ông H1 sử dụng diện tích 870m². Tổng cộng: 9.387m² (trong khi đó GCN.QSĐĐ được cấp là 9.159m²). Trong khi nguyên đơn thừa nhận không biết việc UBND

thành phố BL cấp GCN.QSĐĐ thửa 167 cho nguyên đơn là cấp nhằm và từ trước đến nguyên đơn nay chưa sử dụng thửa đất 167 ngày nào. Nên việc UBND thành phố BL không tiến hành xác minh người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất nhưng vẫn tiến hành xét cấp GCN.QSĐĐ cho bà Th, ông Đ là cấp không đúng đối tượng, không đúng quy định tại khoản 1 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất là ông H1, bà S1, bà Đ2.

Do đó, ông H1, bà Đ2, bà S1 khởi kiện yêu cầu tuyên hủy GCN,QSĐĐ số BK 349163 do UBND thành phố BL cấp ngày 15/5/2012 cho bà Đỗ Thị Th và ông Trần Quang Đ đối với diện tích 9.156m² thuộc thửa đất số 167, tờ bản đồ số 69 tại thôn 11, xã ĐL, thành phố BL là có căn cứ. Tuy nhiên, ông H1, bà S1 đã được Tòa sơ thẩm triệu tập hợp lệ nhưng không có mặt tại phiên tòa. Nên Tòa sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của bà S1, ông H1 và chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ2, về việc yêu cầu hủy GCN.QSĐĐ số BK 349163 thửa đất số 167, tờ bản đồ số 69 do UBND thành phố BL cấp ngày 15/5/2012 mang tên vợ chồng bà Đỗ Thị Th và ông Trần Quang Đ là có căn cứ, đúng pháp luật. Nên cũng không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Th.

[4] Từ những Viện dẫn vừa nêu trên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị Th, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn L, sửa một phần án sơ thẩm như nêu trên.

[5] Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả bà Đỗ Thị Th 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, theo biên lai thu tiền số 0007429 ngày 06/9/2021 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

[6] Quyết định khác của án sơ thẩm về đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S1 và ông Nguyễn Thanh H1; về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, các Điều 309, 273, 147, 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng các Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 166, 167, 168, 168 Luật đất đai năm 2013; Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn L; không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị Th, sửa án sơ thẩm, cụ thể:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Th, ông Trần Quang Đ: Hủy một phần “Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất” giữa bên chuyển nhượng là nguyên đơn ông Trần Quang Đ, bà Đỗ Thị Th do Quỹ td nhân dân Phường 2 làm đại diện chuyển nhượng với bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn L đối với thửa đất số 167 diện tích 9.150m², tờ bản đồ số 69 tọa lạc tại Thôn 11, xã ĐL, thành phố BL, số Công chứng 4177, Quyền số 52/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng DHS thực hiện ngày 11/10/2017 và Hủy phần chỉnh lý sang tên trang tư mang tên ông Phạm Văn L đối với thửa đất số 167 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bìa số BK 349163 do UBND thành phố BL cấp cho ông Trần Quang Đ, bà Đỗ Thị Th ngày 15/5/2012 được điều chỉnh sang tên ông Phạm Văn L ngày 17/10/2017.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang Đ, bà Đỗ Thị Th, về các yêu cầu sau:

2.1. Về yêu cầu hủy: “Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất” giữa bên chuyển nhượng là nguyên đơn ông Trần Quang Đ, bà Đỗ Thị Th do Quỹ td nhân dân Phường 2 làm đại diện chuyển nhượng với bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn L đối với các thửa đất số 136, 137, 139, 140 diện tích chung là 19.038m², tờ bản đồ số 69 tọa lạc tại Thôn 11, xã ĐL, thành phố BL, số Công chứng 4177, Quyền số 52/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng DHS thực hiện ngày 11/10/2017 và Hủy phần chỉnh lý sang tên trang tư mang tên ông Phạm Văn L đối với các thửa đất số 136, 137, 139, 140 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BB 687731 do UBND thành phố BL cấp cho ông Trần Quang Đ, bà Đỗ Thị Th ngày 16/6/2010 được điều chỉnh sang tên ông Phạm Văn L ngày 17/10/2017.

2.2. Về yêu cầu hủy: “Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất” giữa bên chuyển nhượng là nguyên đơn ông Trần Quang Đ, bà Đỗ Thị Th do Quỹ td nhân dân phường 2 làm đại diện chuyển nhượng với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đăng Kh1 đối với thửa đất số 9, diện tích 9.580m², tờ bản đồ số L.123.I tọa lạc tại Thôn 11, xã ĐL, thành phố BL, số Công chứng 4178, Quyền số 52/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng DHS thực hiện ngày 11/10/2017 và Hủy phần chỉnh lý sang tên trang tư mang tên ông Nguyễn Đăng Kh1 đối với thửa đất số 9, diện tích 9.580m², tờ bản đồ số L.123.I thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BH 202499 do UBND thành phố BL cấp cho ông Trần Quang Đ, bà Đỗ Thị Th ngày 07/02/2012 được điều chỉnh sang tên ông Nguyễn Đăng Kh1 ngày 17/10/2017.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Quang Đ, bà Đỗ Thị Th, về yêu cầu Quỹ td nhân dân Phường 2, thành phố BL bồi thường thiệt hại về tài

sản số tiền 3.893.620.000đ (ba tỷ, tám trăm chín mươi ba triệu, sáu trăm hai chục ngàn đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ2: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 349163 thửa đất số 167, tờ bản đồ số 69 diện tích 9.159m² tại thôn 11, xã ĐL, thành phố BL do Ủy ban nhân dân thành phố BL cấp ngày 15/5/2012 cho vợ chồng bà Đỗ Thị Th và ông Trần Quang Đ.

- Bà Nguyễn Thị Đ2 có quyền và nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất đang canh tác tại thửa 167 theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị Th không phải nộp. Hoàn trả bà Đỗ Thị Th 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007429 ngày 06/9/2021 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

5. Quyết định khác của án sơ thẩm về đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S1 và ông Nguyễn Thanh H1; về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự (11);
- Lưu VT (5), HS (2), 24b, (ÁN09)

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Văn Tửu