

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: **70/2019/DS-PT**

Ngày: 28/6/2019

V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Hữu Nhân

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Hiệp

Ông Huỳnh Châu Thạch

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 28 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 18/2019/TLPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2019 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 54/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 137/2019/QĐ-PT ngày 04/6/2019 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

- Ông **Chu Trịnh B**, sinh năm 1976;

Trú tại: Số 120 ĐDT, P. 4, Tp. ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

- Ông **Hàng Ngọc Đ**, sinh năm 1977;

Trú tại: Số 265/1 PĐP, P. 2, Tp. ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Lê Cao T**, sinh năm 1972. Trú tại: Số 272 BTX, P. 2, Tp. ĐL, tỉnh Lâm Đồng (*văn bản ủy quyền ngày 07/01/2015*)

*** Bị đơn:**

- Bà **Đỗ Thị T1**, sinh năm 1969;

Trú tại: Tổ 18 AS, P. 4, Tp. ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1: Luật sư Huỳnh Th – Văn phòng luật sư Nhân Tín thuộc Đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng.

- Bà **Văn Thị S**, sinh năm 1935;

Trú tại: Tổ 18 AS, P. 4, Tp. ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Đỗ Thị T1**, sinh năm 1969. Trú tại: Tổ 18 AS, P. 4, Tp. ĐL, tỉnh Lâm Đồng (*văn bản ủy quyền ngày 26/5/2016*)

- Ông **Đỗ Khánh Ng**, sinh năm 1995;

Trú tại: Tổ 18 AS, P. 4, Tp. ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

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

- Vợ chồng ông **Chế Công D**, sinh năm 1968

Bà **Nguyễn Thị Thanh T2**, sinh năm 1971

Trú tại: Tổ 19 AS, P. 4, Tp. ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

- Vợ chồng ông **Ngô Đức L**, sinh năm 1980

Bà **Đỗ Thị L1**, sinh năm 1979

Trú tại: Tổ 19 AS, P. 4, Tp. ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

- Ủy ban nhân dân **Tp. ĐL, tỉnh Lâm Đồng**

Đại diện theo pháp luật: Ông Võ Ngọc H. Chức vụ: Chủ tịch

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức Tr. Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường Tp. ĐL (*văn bản ủy quyền ngày 27/6/2017*)

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh **Lâm Đồng**

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Phú T3. Chức vụ: Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Ngọc H1. Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tp. ĐL.

- Văn phòng công chứng **VT**

Đại diện theo pháp luật: Bà Cao Thị Hoàng Ng1 – Trưởng phòng.

Địa chỉ: Số 166 BTX, phường 2, Tp. ĐL, tỉnh Lâm Đồng

- Người kháng cáo: nguyên đơn ông Chu Trịnh B, ông Hàng Ngọc Đ và bị đơn bà Đỗ Thị T1.

(Ông T, bà T1, luật sư Th có mặt; đại diện UBND Tp.ĐL, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng, VPCC VT có đơn xin xét xử vắng mặt; các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Cao T trình bày:

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại phòng công chứng VT ngày 19/01/2015 bà Đỗ Thị T1, bà Văn Thị S, anh Đỗ Khánh Ng chuyển nhượng cho ông Chu Trịnh B, ông Hàng Ngọc Đ diện tích đất 8.825m² đất thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại phường 4, thành phố ĐL theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 344963 do Ủy ban nhân dân thành phố ĐL cấp ngày 22/10/1999. Theo nguyên đơn giá trị chuyển nhượng là 1.036.000.000đ, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng.

Nay bà T1 cho rằng bên nhận chuyển nhượng vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên làm đơn gửi cơ quan chức năng ngăn chặn việc làm thủ tục sang tên làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bên nhận chuyển nhượng nên nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên và không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Trong trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà T1 thì chúng tôi không yêu cầu giải quyết phần bồi thường thiệt hại trong vụ án này.

- Theo bản tự khai và quá trình tố tụng bà Đỗ Thị T1 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Văn Thị S trình bày: Bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và trả lại khoản tiền vay cho nguyên đơn với lý do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là hình thức làm tin trước pháp luật và công chứng để đảm bảo cho việc vay mượn tiền, không có chuyện chuyển nhượng đất thật sự vì trong thời gian từ năm 2006 đến nay gia đình bà bị bà Đỗ Thị Đ, trú tại tổ 19 AS, phường 4, thành phố ĐL tranh chấp đất thuộc sở hữu chung nên bà không vay tiền của Ngân hàng được. Thứ hai, đất thuộc quy hoạch dân cư dự án 5B nên không được vay Ngân hàng và không được chuyển nhượng cho ai. Vì hoàn cảnh khó khăn, một mình nuôi hai con nhỏ ăn học, nuôi mẹ già ung thư vú và bị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố ĐL phong tỏa tài sản nên bà phải vay tiền của nhiều người để làm ăn nuôi gia đình. Như là vay tiền của ông Nguyễn Vũ Anh D1 đến ngày 18/11/2013 làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Vũ Anh D1, sau khi trả tiền xong thì ông D1 đã làm thủ tục hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do làm ăn với ông B nhưng thua lỗ, không có tiền trả nợ nên buộc phải viết giấy bán đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 352967 và nhận số tiền cọc là 200.000.000đ với lãi suất một tháng là 40.000.000đ, sau 06 tháng buộc bà phải chuộc sổ về, vì không có tiền chuộc nên làm hợp đồng ngày 31/12/2014 chuyển nhượng đất cho bà Phạm Thị Minh Kh trú tại 01A/4 NTr, phường 9, thành phố ĐL thửa đất số 68, tờ bản đồ số 4 để trả cho ông B cả gốc và lãi. Đến ngày 19/01/2015 bà Kh đòi lại tiền nên bà buộc phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B, ông Đ. Để ông B cho vay 700.000.000đ tiền gốc, lãi suất 8%/tháng bằng 56.000.000đ trong 06 tháng là 336.000.000đ. 06 tháng sau thì tiếp tục phải trả lãi, khi không còn khả năng trả lãi nữa bà đã nộp đơn đến UBND thành phố ĐL để xin được chuyển nhượng và vay Ngân hàng để trả nợ cho ông B khi được ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn đồng ý cho vay 800.000.000đ để trả trước nhưng ông B không đồng ý. Thực chất bà không chuyển nhượng đất cho ông B, ông Đ mà chỉ là vay tiền của ông B nhưng không có tiền trả. Thửa đất chuyển nhượng đang cho hai người thuê trồng bông hồng là ông Ngô Đức L, ông Chế Công D trú tại tổ 18 AS, phường 4, thành phố ĐL thời gian cho thuê là 5 năm kể từ ngày 14/5/2014 đến ngày 14/5/2019 nên không thể chuyển nhượng lô đất này được. Trên lô đất có một ngôi nhà từ đường do cha để lại để thờ cúng ông bà diện tích khoảng 200m², nhà hai tầng, lợp mái ngói. Hiện nay bà đã có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng này. Do đây chỉ là hợp đồng vì mục đích vay tiền nên

nếu được chấp nhận yêu cầu phản tố bà đồng ý trả lại số tiền đã vay 700.000.000đ và lãi suất theo thỏa thuận là 3%/01 tháng.

Bị đơn ông Đỗ Khánh Ng được tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không có mặt để trình bày ý kiến.

Theo bản tự khai Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị L1, ông Ngô Đức L trình bày: Ngày 14/5/2014 vợ chồng ông L, bà L1 cùng vợ chồng ông D, bà T2 có thuê đất của bà T1 thuộc thửa đất số 68 tờ bản đồ số 4 tại tổ 19 AS, phường 4, thành phố ĐL, thời hạn thuê là 5 năm, giá thuê 80.000.000đ, đã giao đủ tiền thuê đất. Sau khi thuê đất vợ chồng ông L bà L1 cùng vợ chồng ông D bà T2 san ủi đất để trồng hoa hồng và làm nhà kính. Số lượng hoa hồng là 70.000 gốc đang thu hoạch hoa trên diện tích nhà kính là 1.500m². Vợ chồng ông bà và vợ chồng ông D, bà T2 đầu tư vào đất sản xuất các khoản như sau: 70.000 gốc hoa hồng 350.000.000đ; Dây ống nước 80.000.000đ; 2 máy bơm thuốc 20.000.000đ; 2 mô tơ 20.000.000đ; Tiền san ủi đất 200.000.000đ; Nhà kính 1.500m² 180.000.000đ. Ngoài ra vợ chồng ông bà có thuê của bà T1 1.000m² trên đất có trồng 15.000 gốc hoa hồng, giá một gốc là 5.000đ, thành tiền 75.000.000đ. Nay vợ chồng ông L yêu cầu được tiếp tục hợp đồng thuê đất với bà T1. Trường hợp hủy hợp đồng thuê đất với bà T1 thì Tòa giao đất cho ai thì vợ chồng ông L tiếp tục thỏa thuận với người đó. Nếu không thỏa thuận được sẽ khởi kiện sau.

Theo bản tự khai Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Chế Công D, bà Nguyễn Thị Thanh T2 trình bày: Ngày 14/5/2014 vợ chồng ông D cùng vợ chồng ông L, bà L1 có thuê đất của bà T1 thuộc thửa đất số 68 tờ bản đồ số 4 tại tổ 19 AS, phường 4, thành phố ĐL, như vợ chồng ông L trình bày. Nay vợ chồng ông D bà T2 và vợ chồng ông L, bà L1 yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất với bà T1. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng thuê đất giữa vợ chồng ông D, vợ chồng Long và bà T1 thì Tòa giao đất cho ai thì vợ chồng ông D bà T2 tiếp tục thỏa thuận với người đó. Nếu không thỏa thuận được sẽ khởi kiện sau.

Theo các tài liệu tại hồ sơ và quá trình tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng đại diện theo ủy quyền ông Võ Ngọc Hùng trình bày:

Ngày 15/10/2015 chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐL nhận hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất thửa số 68, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại phường 4, thành phố ĐL theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 344963 do UBND thành phố ĐL cấp ngày 22/10/1999 giữa hộ gia đình bà Đỗ Thị T1 chuyển nhượng cho ông Chu Trịnh B và ông Hàng Ngọc Đ. Ngày 21/5/2016 Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐL nhận đơn của hộ bà Đỗ Thị T1 đề nghị chi nhánh ngăn chặn việc giải quyết hồ sơ chuyển nhượng trên do hai bên chưa hoàn tất việc thanh toán đồng thời thông báo thửa đất có tranh chấp do Tòa án tỉnh Lâm Đồng thụ lý. Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐL có văn bản số 570/VPĐKĐĐ ngày 26/10/2015 thông báo tạm ngừng giải quyết hồ sơ và do có tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất theo thông báo thụ lý vụ án số

32/2016/TLST-DS ngày 22/3/2016 của Tòa án nhân dân thành phố ĐL giữa hộ gia đình bà Đỗ Thị T1 với ông Chu Trinh B và ông Hàng Ngọc Đ nên Chi nhánh có văn bản số 1569 ngày 25/10/2016 thông báo hồ sơ chuyển nhượng không đủ điều kiện chuyển nhượng và mời các bên lên nhận lại hồ sơ. Nay các bên có tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo thẩm quyền.

Theo các tài liệu hồ sơ và quá trình tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng VT ông Võ Văn D2 người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 19/01/2015, Văn phòng Công chứng VT có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0229 quyền số 26TP-CC/SCC/HĐGD, theo đó hộ gia đình bà Đỗ Thị T1 chuyển nhượng cho ông Chu Trinh B và ông Hàng Ngọc Đ thửa đất số 68 tờ bản đồ số 4, phường 4, thành phố ĐL theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P344963 do UBND thành phố ĐL cấp cho hộ bà Đỗ Thị T1 ngày 22/10/1999. Tại thời điểm công chứng ngày 19/01/2015 hộ gia đình bà Đỗ Thị T1 có 04 người, trong đó cháu Trần Đỗ Duy Hoàng sinh năm 2005 chưa đủ tuổi nên không tham gia ký hợp đồng (theo quy định tại Điều 109 Bộ luật dân sự năm 2005). Hệ thống cơ sở dữ liệu công chứng do Sở Tư pháp Lâm Đồng quản lý không có thông tin ngăn chặn nên hộ bà Đỗ Thị T1 được phép giao dịch. Thủ tục công chứng được công chứng thực hiện theo đúng Điều 41 Luật Công chứng năm 2014, theo đó Công chứng viên soạn thảo hợp đồng theo yêu cầu của người yêu cầu công chứng. Vào thời điểm công chứng ngày 19/01/2015 giữa các bên thỏa thuận đăng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nay bà Đỗ Thị T1 cho rằng việc chuyển nhượng là không đúng, bà chỉ ký làm tin để vay tiền của ông Chu Trinh B và ông Hàng Ngọc Đ. Về việc này kính đề nghị Quý Tòa căn cứ vào các tài liệu chứng cứ của các bên để xét xử theo quy định của pháp luật. Trường hợp giữa các bên đồng thuận hủy bỏ hợp đồng và việc chuyển nhượng chưa được sang tên thì Văn phòng Công chứng sẽ chứng nhận việc hủy bỏ hợp đồng cho các bên. Văn phòng Công chứng VT xác nhận trong cùng ngày 19/01/2015 bà Đỗ Thị T1 có hủy hợp đồng chuyển nhượng với bà Phạm Thị Minh Kh để ký hợp đồng khác với ông B và ông Đ như bà T1 đã trình bày. Trường hợp các bên có tranh chấp kính đề nghị Tòa xét xử theo quy định của pháp luật.

Theo các tài liệu tại hồ sơ và quá trình tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND thành phố ĐL ông Nguyễn Đức Tr người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Đỗ Thị T1 đăng ký quyền sử dụng đất nông nghiệp 8.825m² vào mục đích sản xuất nông nghiệp được UBND phường 4 thành phố ĐL xác nhận ngày 23/8/1999, đã được UBND thành phố ĐL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/10/1999 đảm bảo theo đúng trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp giấy. Về tranh chấp giữa hai bên đương sự là tranh chấp dân sự, UBND thành phố ĐL không có trách nhiệm, nếu không xác định được thì yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp theo quy định của Luật dân sự. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy

định của Luật dân sự. UBND thành phố ĐL thực hiện bước tiếp theo khi có quyết định của Tòa án.

Theo kết quả kiểm tra hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng thực hiện ngày 16/12/2017 theo chỉ dẫn của ông B đất có diện tích 8159.2m².

Theo kết quả định giá của Hội đồng định giá, diện tích đất chuyển nhượng có trị giá là 1.641.450đ.

Nguyên đơn có yêu cầu định giá theo giá thị trường, nhưng không nộp chi phí tổ tụng cho việc định giá.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân thành phố ĐL đã xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Đỗ Thị T1.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chu Trịnh B và ông Hàng Ngọc Đ kiện bà Đỗ Thị T1, bà Văn Thị S, anh Đỗ Khánh Ng yêu cầu thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị T1, bà Văn Thị S, anh Đỗ Khánh Ng chuyển nhượng cho ông Chu Trịnh B và ông Hàng Ngọc Đ thửa đất số 68 tờ bản đồ số 4, phường 4, thành phố ĐL theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P344963 do UBND thành phố ĐL cấp cho hộ bà Đỗ Thị T1 ngày 22/10/1999 được Văn phòng công chứng VT chứng thực số 0229 quyền số 26TP-CC/SCC/HĐGD ngày 19/01/2015 vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị T1, bà Văn Thị S, anh Đỗ Khánh Ng chuyển nhượng cho ông Chu Trịnh B và ông Hàng Ngọc Đ thửa đất số 68 tờ bản đồ số 4, phường 4, thành phố ĐL theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P344963 do UBND thành phố ĐL cấp cho hộ bà Đỗ Thị T1 ngày 22/10/1999 được Văn phòng Công chứng VT chứng thực số 0229 quyền số 26TP-CC/SCC/HĐGD ngày 19/01/2015 vô hiệu.

- Bà Đỗ Thị T1, bà Văn Thị S, anh Đỗ Khánh Ng được quyền liên hệ văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐL để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Bà Đỗ Thị T1 phải hoàn trả cho ông Chu Trịnh B và ông Hàng Ngọc Đ số tiền 1.036.000.000đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 03/12/2018, nguyên đơn ông B, ông Đ kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0229, quyền số 26/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/01/2015 lập tại Văn phòng công chứng VT giữa ông Chu Trịnh B, ông Hàng Ngọc Đ với bà Đỗ Thị T1, bà Văn Thị S, anh Đỗ Khánh Ng.

Ngày 11/12/2018, bị đơn bà T1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại đối với số tiền 1.036.000.000đ mà bản án sơ thẩm buộc bà phải thanh toán cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay,

Ông Lê Cao T là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/2015 lập tại Văn phòng công chứng VT giữa ông Chu Trinh B, ông Hàng Ngọc Đ với bà Đỗ Thị T1, bà Văn Thị S, anh Đỗ Khánh Ng.

Bị đơn bà Đỗ Thị T1 không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét số tiền 1.036.000.000đ là tiền vay, trong đó có 700.000.000đ tiền gốc và 336.000.000đ tiền lãi. Thực tế hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/2015 là hợp đồng giả tạo để đảm bảo cho việc bà T1 vay tiền của ông B. Bà T1 đồng ý trả tiền gốc và lãi suất theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời nêu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/2015 lập tại Văn phòng công chứng VT giữa ông Chu Trinh B, ông Hàng Ngọc Đ với bà Đỗ Thị T1, bà Văn Thị S, anh Đỗ Khánh Ng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 8.825m² đất, thuộc thửa 68, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường 4, Tp. ĐL, với giá chuyển nhượng 1.036.000.000đ, được Văn phòng công chứng VT chứng thực ngày 19/01/2015. Nguyên đơn đã giao đủ tiền nhưng bị đơn không thực hiện nghĩa vụ sang tên nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vì cho rằng đây là hợp đồng giả tạo được xác lập để đảm bảo cho số tiền mà bị đơn vay của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng pháp luật.

[2] Sau khi xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì thấy rằng:

Ngày 13/01/2015, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đang thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm vụ án “Tranh chấp về thừa kế tài sản” giữa nguyên đơn bà Đỗ Thị Đ, bà Đỗ Thị Mỹ Ph, cụ Nguyễn Thị Ch với bị đơn cụ Văn Thị S, bà Đỗ Thị T1. Trong đó, diện tích 8.825m² đất, thuộc thửa 68, tờ bản đồ số 4, tọa

lạc tại phường 4, Tp. ĐL đang là tài sản tranh chấp trong vụ án trên. Đến ngày 30/12/2015, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng mới giải quyết xong vụ án. Như vậy, để có căn cứ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải thu thập chứng cứ làm rõ có việc các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho khoản vay 1.036.000.000đ theo như bà T1 trình bày. Hơn nữa, tổng diện tích đất chuyển nhượng thực tế là 8.159,2m² thì trên đất có căn nhà xây kiên cố do bà T1 đang trực tiếp quản lý sử dụng là tài sản gắn liền với đất nhưng cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết trong cùng một vụ án là không triệt để.

Mặt khác, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy hợp đồng, giải quyết hậu quả của hợp đồng, nhưng chỉ buộc bà Đỗ Thị T1, bà Văn Thị S, ông Đỗ Khánh Ng trả lại số tiền 1.036.000.000đ (là toàn bộ giá trị của hợp đồng) cho nguyên đơn và được quyền liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ĐL để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, không đúng với hướng dẫn quy định tại Nghị quyết số 02/2004/ NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Hơn nữa, tại phiên tòa hôm nay bà T1 xuất trình 01 thẻ nhớ ghi âm, theo bà T1 thì nội dung thẻ nhớ thể hiện việc thỏa thuận vay mượn tiền giữa bà T1 và ông B, và hai bên thỏa thuận giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một biện pháp đảm bảo cho việc vay tiền, nhưng nội dung này chưa được xem xét, đánh giá tại Tòa án cấp sơ thẩm để làm rõ trong số tiền 1.036.000.000đ thì có bao nhiêu tiền gốc, và bao nhiêu tiền lãi nên Tòa án cấp phúc thẩm cũng không thể xem xét đánh giá chứng cứ này để giải quyết tại phiên tòa phúc thẩm.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Do hủy án nên chưa xem xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự.

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

[4] Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho nguyên đơn và bị đơn số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố ĐL.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố ĐL giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí phúc thẩm:

Hoàn trả cho ông Chu Trịnh B số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011722 ngày 21/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố ĐL.

Hoàn trả cho ông Hàng Ngọc Đ số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011723 ngày 21/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố ĐL.

Hoàn trả cho bà Đỗ Thị T1 số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011729 ngày 24/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố ĐL.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh LD;
- Phòng KTNV & THA;
- TAND Tp. ĐL;
- Chi cục THADS Tp. ĐL;
- Các đương sự;
- Lưu AV - HS.

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

(Đã ký)

Bùi Hữu Nhân