

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 152/2024/DS-PT

Ngày: 25-9-2024

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: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Đức

Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Huyền – Thư ký, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 25 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 155/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 07/5/2024, Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 311/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 8 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 182/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Vợ chồng ông Ngô Đức C, sinh năm: 1956, bà Cao Thị H, sinh năm: 1959; cư trú tại số A, đường B, Phường A, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Bà Ngô Thị Thảo U, sinh năm: 1981; cư trú tại số A, đường B, Phường A, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 15/7/2020).

+ Ông Đỗ Mạnh H1, sinh năm: 1972; cư trú tại D hẻm V, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 04/9/2024)

2/ Bà Cao Thị Thu H2, sinh năm: 1970; cư trú tại số A, đường T, xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Vy Văn T, sinh năm: 1963, bà Vũ Thị Thu H3, sinh năm: 1965; cư trú tại số B, đường H, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

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

1/ Vợ chồng ông Phạm Hồng T1, sinh năm: 1962, bà Nguyễn Thị T2, sinh năm: 1967; cư trú tại số B, đường H, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

2/ Ông Ngô Quốc H4, sinh năm: 1979; cư trú tại số A, đường B, Phường A, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

3/ Bà Ngô Thị Thảo U, sinh năm: 1981; cư trú tại số A, đường B, Phường A, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

4/ Ông Ngô Quốc L, sinh năm: 1988; cư trú tại số A, đường B, Phường A, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

5/ Anh Ngô Văn D, sinh năm: 1993; cư trú tại số A, đường B, Phường A, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

6/ Ông Nguyễn Tân T3 (chết ngày 22/6/2020)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T3:

+ Bà Cao Thị Thu H2, sinh năm: 1970; cư trú tại số A, đường B, Phường A, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

+ Anh Nguyễn Trung K, sinh năm: 1997; cư trú tại số A, đường M, Phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

+ Anh Nguyễn Nam K1, sinh năm: 2006; cư trú tại số A, đường T, xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Người giám hộ của anh K1: Bà Cao Thị Thu H2, sinh năm: 1970; cư trú tại số A, đường B, Phường A, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

7/ Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2); địa chỉ: số I, đường H, Phường A, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Hữu S – Chức vụ: Trưởng Văn phòng.

8/ Văn phòng C3; địa chỉ: số A, đường T, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thọ Q – Chức vụ: Trưởng Văn phòng.

Người kháng cáo: Ông Ngô Đức C, bà Cao Thị H, bà Cao Thị Thu H2 – Nguyên đơn.

(Ông H1, bà U, bà H2, ông L, ông H4 có mặt tại phiên tòa; các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 30 tháng 6 năm 2020, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn vợ chồng ông Ngô Đức C, bà Cao Thị H - người đại diện theo ủy quyền là chị Ngô Thị Thảo U trình bày: Vào năm 2016 vợ chồng ông C, bà H có vay tiền của vợ chồng ông T, bà H3 nhiều lần tổng cộng cả gốc và lãi là 93.000.000đ, lãi suất 3.000đ/1.000.000đ/ngày. Để đảm bảo cho khoản vay trên, vợ chồng ông T, bà H3 yêu cầu vợ chồng ông C, bà H phải làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 04, địa chỉ thửa đất số 133/15 đường B, Phường A, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng ông T, bà H3. Vì muốn vay được nhiều tiền và khi nào gia đình ông C, bà H trả hết tiền gốc và tiền lãi thì vợ chồng ông T, bà H3 sẽ làm thủ tục sang tên lại nhà đất trên cho vợ chồng ông C, bà H đứng tên như cũ nên vợ chồng ông C, bà H đồng ý. Ngày 29/8/2016 vợ chồng ông C, bà H và con trai là anh D cùng vợ chồng ông T, bà H3 đến Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 196 nêu trên để sang tên cho vợ chồng ông T, bà H3. Đến năm 2019, vợ chồng ông C, bà H gặp vợ chồng ông T, bà H3 xin trả tiền gốc và lãi để chuộc lại sổ đất đứng tên chủ quyền như thỏa thuận ban đầu thì bà H3 đòi trả nợ gốc và lãi là 300.000.000đ, do bà H3 tính lãi cao nên vợ chồng ông C, bà H không có tiền trả thì bà H3 khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông C, bà H giao đất. Thực tế gia đình ông C, bà H không bán đất cho vợ chồng ông T, bà H3 mà chỉ cầm cố vay tiền nên vẫn sử dụng đất ổn định từ đó đến nay.

Nay vợ chồng ông C, bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/8/2016, vợ chồng ông C, bà H đồng ý trả lại cho vợ chồng ông T, bà H3 số tiền gốc là 93.000.000đ và đồng ý trả lãi suất theo quy định của pháp luật. Vợ chồng ông C, bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 18/11/2020 đã ký giữa vợ chồng ông T, bà H3 và vợ chồng ông T1, bà T2.

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 30 tháng 6 năm 2020, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Cao Thị Thu H2 trình bày: Năm 1995, vợ chồng bà có vay 200.000.000đ của Quỹ tín dụng nhân dân Phường 2, thành phố B và sau đó có nhờ bà H3 chuộc lại sổ nhà với số tiền 200.000.000đ. Trước đó vợ chồng bà H2 có vay bà H3 số tiền 300.000.000đ, bà H3 yêu cầu vợ chồng ông T3, bà H2 phải làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông T, bà H3 diện

tích đất 60m² trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4, diện tích 37,5m² tại số A đường B, Phường A, thành phố B thuộc thửa đất số 362, tờ bản đồ số F135.II.B đứng tên ông Nguyễn Tấn T3 và bà Cao Thị Thu H2 để làm tin, hợp đồng được ký tại Văn phòng C3 ngày 07/10/2015. Trước khi sang tên nhà đất, bà H3 có thỏa thuận miệng là vợ chồng ông T, bà H3 đứng tên, sau này vợ chồng ông T3, bà H2 trả tiền gốc và tiền lãi đầy đủ thì vợ chồng ông T, bà H3 sẽ làm thủ tục công chứng sang lại nhà đất cho vợ chồng ông T3, bà H2. Sau đó bà H3 thế chấp căn nhà trên cho Quỹ tín dụng L huyện B vay số tiền 220.000.000đ. Hàng tháng, vợ chồng ông T3, bà H2 vẫn trả lãi cho bà H3 đầy đủ bao gồm cả tiền lãi ngân hàng mà bà H3 thế chấp tại Quỹ tín dụng cho đến tháng 12/2017 và vợ chồng ông T3, bà H2 trả được 50.000.000đ tiền gốc nên chỉ còn nợ lại vợ chồng ông T, bà H3 450.000.000đ tiền gốc. Việc thanh toán tiền này bà H3 có viết giấy biên nhận nhưng bà H3 không giao cho bà H mà bà H3 lại giữ luôn giấy này.

Nay bà H2 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/10/2015, bà H2 đồng ý trả lại cho vợ chồng ông T, bà H3 số tiền 450.000.000đ và đồng ý trả lãi suất theo quy định của pháp luật. Bà H2 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 18/11/2020 đã ký giữa vợ chồng ông T, bà H3 và vợ chồng ông T1, bà T2.

- *Bị đơn vợ chồng Vy Văn T, bà Vũ Thị Thu H3 trình bày:* Vào ngày 07/10/2015 giữa vợ chồng ông T, bà H3 và vợ chồng ông T3, bà H2 có thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4 diện tích 37,5m²) thuộc thửa đất số 362, tờ bản đồ F.135.II.B theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4205011642 do Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là Thành phố B) cấp ngày 21/7/2002 với giá chuyển nhượng là 120.000.000đ. Vợ chồng ông T, bà H3 đã thanh toán đủ tiền cho vợ chồng ông T3, bà H2. Hợp đồng được công chứng chứng thực tại Văn phòng C3 ngày 07/10/2015 sau đó đã được điều chỉnh sang tên cho vợ chồng ông T, bà H3 ngày 14/10/2015. Tuy nhiên, do vợ chồng ông T3, bà H2 chưa có chỗ ở mới nên vợ chồng ông T, bà H3 có thỏa thuận miệng cho vợ chồng ông T3, bà H2 ở nhờ đến khi nào cần thì lấy lại.

Ngày 29/8/2016 giữa vợ chồng ông T, bà H3 và vợ chồng ông C, bà H cùng con trai là anh Ngô Văn D có thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.038m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 04 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 469047 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 04/8/2016 với giá chuyển nhượng là 150.000.000đ. Vợ chồng ông T, bà H3 đã thanh toán đủ tiền cho vợ chồng ông C, bà H. Hợp đồng được công chứng chứng thực tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) ngày 29/8/2016 sau đó đã được điều chỉnh sang tên cho vợ chồng ông T, bà H3 ngày 31/8/2016. Do chưa có nhu

cầu sử dụng nên hai bên có thỏa thuận miệng cho vợ chồng ông C, bà H tiếp tục sử dụng diện tích đất này trong thời hạn 03 năm đến ngày 16/10/2018. Hết thời hạn 03 năm vợ chồng ông T, bà H yêu cầu nhiều lần phải giao đất nhưng vợ chồng ông C, bà H cố tình không giao đất theo thỏa thuận.

Sau đó vợ chồng ông T, bà H3 đã thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ 02 thửa đất nói trên cho vợ chồng ông T1, bà T2; hợp đồng chuyển nhượng được công chứng chứng thực tại Văn phòng C3 ngày 18/11/2020 sau đó đã được điều chỉnh sang tên cho vợ chồng ông T1, bà T2 ngày 20/11/2020.

Việc vợ chồng ông T, bà H3 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T3, bà H2 và của vợ chồng ông C, bà H sau đó chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông T1, bà T2 là hoàn đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật nên việc bà H2 và vợ chồng ông C, bà H yêu cầu hủy các hợp đồng nói trên thì vợ chồng ông T, bà H3 không đồng ý.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Phạm Hồng T1, bà Nguyễn Thị T2 trình bày:* Vào ngày 18/11/2020 vợ chồng ông T1, bà T2 và vợ chồng ông T, bà H3 có thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm: 01 diện tích đất ở (trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4 diện tích 37,5m²) thuộc thửa đất số 362, tờ bản đồ F.135.II.B theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4205011642 do Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là Thành phố B) cấp ngày 21/7/2002 và 01 diện tích 1.038m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 04 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 469047 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 04/8/2016 với giá 160.000.000đ, vợ chồng ông T1, bà T2 đã thanh toán đủ tiền cho vợ chồng ông T, bà H3 và hợp đồng được công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q ngày 18/11/2020 sau đó được điều chỉnh sang tên cho vợ chồng ông T1, bà T2 ngày 20/11/2020. Sau đó, vợ chồng ông T1, bà T2 có đến nhận nhà đất thì bà H2 xin được ở lại tới qua tết vì chồng bà H2 mới mất, nhưng đến hạn bà H2 không giao trả lại đất.

Việc vợ chồng ông T1, bà T2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T, bà H3 là hoàn đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật nên việc bà H2 và vợ chồng ông C, bà H yêu cầu hủy các hợp đồng nói trên thì vợ chồng ông T1, bà T2 không đồng ý. Vợ chồng ông T1, bà T2 yêu cầu giải quyết nhanh chóng để vợ chồng bà sớm nhận lại nhà đất để ở.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ngô Quốc H4, chị Ngô Thị Thảo U, anh Ngô Văn D và anh Ngô Quốc L trình bày:* Anh H4, chị U, anh D, anh L là con ruột và sống chung với cha mẹ là ông C, bà H tại số A đường B, Phường A, Thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Ngày 20/11/1996 Ủy ban nhân dân thị

xã B (nay là Thành phố B), tỉnh Lâm Đồng đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 412681 cho hộ bà Cao Thị H đối với diện tích đất 1.038m² thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại Phường A, thị xã B. Hiện nay anh H4, chị U, anh D và anh L đều đã lập gia đình tuy sinh hoạt riêng, đã tách hộ nhưng ở chung nhà với ông C, bà H.

Việc bà H vay mượn tiền của bà H3 và sau đó thế chấp nhà đất cho bà H3 thế nào thì anh H4, chị U, anh D và anh L không được rõ. Chỉ đến khi vợ chồng ông T, bà H3 đòi lấy đất thì lúc này bà H mới cho cả nhà biết là trong năm 2016 đã vay tiền nhiều lần của bà H3 số tiền là khoảng 60.000.000đ, lãi suất 3.000đ/1.000.000đ/ngày. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 196 nói trên bị mất nên bà H nhờ bà H3 làm lại sổ đỏ mới. Đến tháng 8/2016, khi có sổ đỏ mới bà H3 nói bà H đến Văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà H3 thì bà H3 sẽ cho vay thêm tiền, khi nào trả tiền cho bà H3 thì bà H3 sẽ chuyển lại tên trong sổ đỏ cho bà H. Do không am hiểu pháp luật lại quá tin tưởng bà H3 nên bà H đã ký giấy bán đất, chứ việc bán đất không có thật và anh H4, chị U, anh D và anh L không hề được biết.

Vì vậy, anh H4, chị U, anh D và anh L yêu cầu giải quyết hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/8/2016 giữa vợ chồng ông C, bà H và vợ chồng ông T, bà H3 để trả lại tài sản cho gia đình.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q trình bày:* Vào ngày 07/10/2015 Văn phòng C3 có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 2347 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD giữa vợ chồng ông Nguyễn Tấn T3, bà Cao Thị Thu H2 với vợ chồng ông Vy Văn T, bà Vũ Thị Thu H3 về việc chuyển nhượng thửa đất số 362, tờ bản đồ số F 135.II.B diện tích 60m² đất ở, trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4 diện tích 37m² tọa lạc tại tổ E, Phường A, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 4205011642 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Bảo Lộc cấp ngày 21/7/2004. Mọi thủ tục công chứng đều được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Vào ngày 18/11/2020 Văn phòng C3 có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 11395, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD giữa vợ chồng ông Vy Văn T, bà Vũ Thị Thu H3 với vợ chồng ông Phạm Hồng T1, bà Nguyễn Thị T2 về việc chuyển nhượng 02 thửa đất gồm:

+ Thửa đất số 362, tờ bản đồ số F 135.II.B diện tích 60m² đất ở, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 37m² tọa lạc tại tổ E, Phường A, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số 4205011642 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 21/7/2004;

+ Thừa đất số 196, tờ bản đồ số 04 diện tích 1.038m² đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại Phường A, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 469047 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 04/8/2016. Mọi thủ tục công chứng đều được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, Văn phòng C3 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đỗ Hữu S trình bày:* Vào ngày 29/8/2016 Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 3757, quyền số 47TP/CC-SCC/HĐGD giữa vợ chồng ông Ngô Đức C, bà Cao Thị H, con trai là anh Ngô Văn D với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Vy Văn T, bà Vũ Thị Thu H3 về việc chuyển nhượng thửa đất số 196, tờ bản đồ số 04 diện tích 1.038m² đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại Phường A, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 469047 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 04/8/2016. Mọi thủ tục công chứng đều được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Vì vậy, Văn phòng C2 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Tấn T3 là bà Cao Thị Thu H2, anh Nguyễn Trung K và anh Nguyễn Nam K1 trình bày:* Giữ nguyên các ý kiến và yêu cầu như bà Cao Thị Thu H2 đã trình bày trong hồ sơ vụ án.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 07/5/2024, Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Ngô Đức C, bà Cao Thu H5 và bà Cao Thị Thu H2 đối với vợ chồng ông Vy Văn T, bà Vũ Thị Thu H3 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

2. Về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời:

Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2021/QĐ-BPKCTT ngày 13/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 04/2021/QĐ-BPBD ngày 13/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Trả lại cho bà Ngô Thị Thảo U toàn bộ tài sản bảo đảm là số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) tại Ngân hàng N - Chi nhánh B - Lâm Đồng II theo tài khoản tiền gửi cá nhân số 5495205162541 ngày 13/5/2021.

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

Ngày 17/5/2024 nguyên đơn ông Ngô Đức C, bà Cao Thị H và bà Cao Thị Thu H2 có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay:

Ông H1, bà U là người đại diện theo ủy quyền của ông C, bà H và bà H2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông L, ông H4 đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông C, bà H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm về thẩm quyền giải quyết vụ án, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của ông Ngô Đức C, bà Cao Thị H, bà Cao Thị Thu H2; người kháng cáo, thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Đối với kháng cáo của ông Ngô Đức C, bà Cao Thị H, bà Cao Thị Thu H2 thì thấy rằng:

Vào ngày 07/10/2015 vợ chồng ông T3, bà H2 và vợ chồng ông T, bà H3 có đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q để làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 362, tờ bản đồ số F.135.II.B và ngày 29/8/2016 vợ chồng ông C, bà H và vợ chồng ông T, bà H3 đến Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) để làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 196, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại Phường A, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Sau khi thủ tục sang tên hoàn tất, ngày 18/11/2020 vợ chồng ông T, bà H3 và vợ chồng ông T1, bà T2 đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q để làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ 02 thửa đất nêu

trên. Sau đó, vợ chồng ông C, bà H và bà H2 cho rằng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho vợ chồng ông T, bà H3 đều là hợp đồng giả cách nhằm bảo đảm thực hiện hợp đồng vay tài sản nên không đồng ý bàn giao đất và tài sản trên đất cho vợ chồng ông T, bà H3. Còn vợ chồng ông T, bà H3 thì cho rằng việc chuyển nhượng là sự thỏa thuận của các bên và được thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, các bên phát sinh tranh chấp, nguyên đơn ông C, bà H và bà H2 khởi kiện bị đơn ông T, bà H3 yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Theo hồ sơ thể hiện, nguyên đơn vợ chồng ông Ngô Đức C, bà Cao Thị H, cư trú tại số A, đường B, Phường A, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Bà Cao Thị Thu H2, cư trú tại số A, đường T, xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Bị đơn vợ chồng ông Vy Văn T, bà Vũ Thị Thu H3, cư trú tại số B, đường H, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Diện tích đất chuyển nhượng là thửa đất số 196, tờ bản đồ số 04 và thửa đất số 362, tờ bản đồ số F135.II.B đều tọa lạc tại Phường A, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Căn cứ điểm c khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định về thẩm quyền của Tòa án theo lãnh thổ thì: “ *Đối tượng tranh chấp là bất động sản thì chỉ Tòa án nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết*”. Như vậy, trong vụ án này liên quan đến tài sản là quyền sử dụng đất đều có địa chỉ tại thành phố B nhưng Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm chỉ căn cứ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn có địa chỉ tại huyện B để thụ lý, giải quyết vụ án là không đúng thẩm quyền, vi phạm thủ tục tố tụng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm để giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, xác định việc các nguyên đơn khởi kiện nhưng theo quy định thì việc khởi kiện của nguyên đơn phải được thực hiện tại Tòa án nơi có bất động sản, cần phải giải quyết lại vụ án theo đúng thẩm quyền nên không xem xét kháng cáo của các nguyên đơn về nội dung vụ án.

[3] Tiền tạm ứng chi phí tố tụng, tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đương sự đã nộp, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, chịu án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

[4] Về án phí: Do hủy án sơ thẩm nên người kháng cáo ông C, bà H, bà H2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, thụ lý giải quyết lại vụ án theo đúng quy định pháp luật.

2. Tiền tạm ứng chi phí tố tụng, tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm các đương sự đã nộp, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, chịu án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Cao Thị Thu H2 số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 007028 ngày 04/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện Bảo Lâm (01);
- Chi cục THADS huyện Bảo Lâm (01)
- Đương sự (11);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Vũ Thị Nguyệt