TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 211/2023/DS-PT Ngày: 30-10-2023 **V/v**: "Tranh chấp hợp đồng Dân sự vay tài sản, 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 toạ phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Đức

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 30 tháng 10 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 192/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp: *"Hợp đồng Dân sự vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 92/2023/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 295/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Thúy S, sinh năm: 1990; cư trú tại thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Bị đơn: Vợ chồng anh Võ Huy P, sinh năm: 1979; chị Nguyễn Thị H, sinh năm: 1983; cư trú tại thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; anh P có mặt, chị H vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Vợ chồng anh Đinh Văn V, sinh năm: 1978; chị Phạm Thị T, sinh năm: 1985; cư trú tại thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

2/ Văn phòng C; địa chỉ: đường H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Ngô Văn T1, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng); vắng mặt.

Người kháng cáo: Chị Nguyễn Thị H – Bị đơn; vợ chồng anh Đinh Văn V, chị Phạm Thị T – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 13/3/2023; lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của chị Nguyễn Thị Thúy S thì: Do có mối quan hệ quen biết nhau nên chị có cho vợ chồng anh P, chị H vay tiền nhiều lần, cụ thể như sau:

Ngày 01/7/2022 vợ chồng anh P, chị H vay 500.000.000đ; hai bên có viết giấy vay tiền; có chữ ký của chị H và bà Nguyễn Thị K là mẹ của chị H; vợ chồng anh P, chị H hẹn khoảng 02 đến 03 tháng sau sẽ trả, nếu có tiền thì có thể trả sớm hơn.

Ngày 30/8/2022 vợ chồng anh P, chị H tiếp tục vay 650.000.000đ; có viết giấy vay tiền; có chữ ký của vợ chồng anh P, chị H, dù nội dung của giấy vay tiền không thỏa thuận thời gian trả nợ nhưng bị đơn có nói sau khi đáo hạn Ngân hàng xong thì sẽ trả cho chị.

Trong cả hai lần cho vay nói trên thì chị đều chuyển tiền vào số tài khoản của chị H mở tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (B1), số tài khoản là 64610000477221, vì có quan hệ thân thiết nên hai bên không thỏa thuận về mức lãi suất. Tuy nhiên, khi đến hẹn trả nợ thì vợ chồng anh P, chị H không trả mặc dù chị đã đòi nhiều lần. Do đó chị có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng anh P, chị H phải trả cho chị số tiền nợ gốc là 1.150.000.000đ, không yêu cầu tính lãi và giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2023/QĐ-BPKCTT ngày 11/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà về việc phong tỏa đối với diện tích đất 523m^2 thuộc thửa 852, tờ bản đồ số 3 xã Đ, huyện L, 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 DD 884203 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 23/8/2021, đăng ký biến động sang tên chị H ngày 19/5/2022 để đảm bảo cho việc thi hành án.

Đối với giấy vay tiền ngày 01/7/2022 có ghi tên mẹ chị H là cụ Phan Thị K1 và cụ có ký nhưng thực tế số tiền là do vợ chồng bị đơn vay, cụ K1 chỉ chứng kiến; không liên quan đến khoản vay này nên chị không có yêu cầu gì đối với cụ.

- Vợ chồng anh Võ Huy P, chị Nguyễn Thị H thừa nhận có vay chị S số tiền 1.150.000.000đ. Nay chị S khởi kiện thì vợ chồng anh, chị đồng ý trả nợ cho nguyên đơn.

Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2023/QĐ-BPKCTT ngày 11/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, trong quá trình giải

quyết vụ án, vợ chồng anh, chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm thì anh P đề nghị Tòa án hủy bỏ. Đối với việc vợ chồng anh V, chị T nhận chuyển nhượng diện tích đất 523m^2 thuộc thửa 852, tờ bản đồ số 3 xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng thì tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng vợ chồng anh, chị đang thế chấp để vay của Ngân hàng 700.000.000đ; ngoài ra vợ chồng anh, chị có nợ vợ chồng anh V, chị T số tiền 1.500.000.000đ. Do vậy, vợ chồng anh, chị thống nhất chuyển nhượng cho vợ chồng anh V, chị T diện tích đất này với giá là 2.200.000.000đ. Trường hợp vợ chồng anh V, chị T không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng anh, chị và yêu cầu trả lại số tiền 2.200.000.000đ thì vợ chồng anh, chị đồng ý.

Việc mẹ chị H là cụ Phan Thị K1 có ký giấy vay ngày 01/7/2022 với chị S nhưng cụ K1 chỉ ký làm chứng, không liên quan đến số tiền vay. Vợ chồng anh, chị xác định toàn bộ số tiền này là do vợ chồng anh, chị vay của chị S.

- Theo lời trình bày của vợ chồng anh Đinh Văn V, chị Phạm Thị T thì: Vào tháng 3 năm 2023, vợ chồng anh, chị nhận chuyển nhượng của chị Nguyễn Thị H lô đất có diện tích 523m^2 thuộc thửa 852, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng với giá là 2.200.000.000đ. Ngày 24/3/2023 hai bên lập "Hợp đồng đặt cọc" viết tay, vợ chồng anh, chị đã đặt cọc cho chị H 700.000.000đ, sau đó vợ chồng anh, chị cùng với chị H đến Ngân hàng để tạo điều kiện cho chị H rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Đến ngày 04/4/2023 vợ chồng anh, chị cùng chị H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C, số công chứng 1550, quyển số 04/2023TP/CC-SCC/HĐGD; số tiền 1.500.000.000đ còn lại được thanh toán bằng cách cấn trừ vào khoản nợ mà vợ chồng anh P, chị H nợ vợ chồng anh, chị trước đó. Sau khi tiến hành lập hợp đồng thì vợ chồng anh, chị nộp hồ sơ sang tên quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L. Trong quá trình chờ cơ quan nhà nước tiến hành cập nhật trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì vợ chồng anh, chị nhận được Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2023/QĐ-BPKCTT ngày 11 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà. Nội dung của Quyết định này thể hiện rõ diện tích vợ chồng anh, chị nhận chuyển nhượng từ chị H hiện bị phong tỏa để đảm bảo cho việc thi hành án của khoản tiền mà chị S cho vợ chồng anh P, chị H vay. Vợ chồng anh, chị yêu cầu Tòa án giải quyết: hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nói trên; tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên; trường hợp không có căn cứ duy trì hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng; buộc vợ chồng anh Võ Huy P, chị Nguyễn Thị H phải trả cho vợ chồng anh, chị số tiền 2.200.000.000đ.

- Văn phòng công chứng Ngô Văn T1 có văn bản trình bày: Ngày 04/4/2023 chị Nguyễn Thị H và vợ chồng anh Đinh Văn V, chị Phạm Thị T có đến Văn phòng công chứng Ngô Văn T1 yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng của lô đất có diện tích 523m^2 tại xã Đ, huyện L, 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 DD 884203 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 23/8/2021. Sau khi kiểm tra các giấy tờ có liên quan đến công chứng, công chứng viên Ngô Văn T1 nhận thấy hồ sơ yêu cầu công chứng đã đầy đủ, hợp lệ và có các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Ngoài ra công chứng viên đã kiểm tra các điều kiện khác như sau: các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, việc tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên đã giao cho chuyên viên văn phòng soạn thảo hợp đồng cụ thể: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 884203 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 23/8/2021 do chị Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng được Chi nhánh Văn phòng đăng ý đất đai huyện L cập nhật ngày 19/5/2022. Anh Võ Huy P (chồng của chị H) cam kết quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản riêng của chị H, chị H đồng ý chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho vợ chồng anh V, chị T. Sau khi soạn thảo hợp đồng xong công chứng viên đã cho chị H và vợ chồng anh V, chị T đọc lại toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng chuyển nhượng. Hai bên đã đồng ý toàn bộ nội dung trong hợp đồng và đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước mặt công chứng viên. Công chứng viên đã đối chiếu Giấy chứng minh nhân dân bản chính và vân tay của các bên đầy đủ. Sau đó Văn phòng công chứng đã chứng nhận vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phát hành hợp đồng theo đúng quy trình của Luật Công chứng. Việc các đương sự yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nói trên thì Văn phòng công chứng Ngô Văn T1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 92/2023/DS-ST ngày 16/8/2023; Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thúy S về việc "Tranh chấp về hợp đồng Dân sự vay tài sản" với bị đơn vợ chồng anh Võ Huy P, chị Nguyễn Thị H.

Buộc vợ chồng anh Võ Huy P, chị Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Thúy S số tiền 1.150.000.000đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vợ chồng anh Đinh Văn V, chị Phạm Thị T về việc "Yêu cầu duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa chị Nguyễn Thị H với vợ chồng anh Đinh Văn V, chị Phạm Thị T đối với diện tích đất 523m^2 thuộc thửa 852, tờ bản đồ 03 xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng được Văn phòng C công chứng ngày 04/4/2023, số công chứng 1550, quyển số 04/2023,TP/CC-SCC/HĐGD.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được xác lập giữa chị Nguyễn Thị H với vợ chồng anh Đinh Văn V, chi Phạm Thị T đối với diện tích đất 523m^2 thuộc thửa 852, tờ bản đồ 03 xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng được Văn phòng C công chứng ngày 04/4/2023, số công chứng 1550, quyển số 04/2023,TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Buộc vợ chồng anh Võ Huy P, chị Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả cho vợ chồng anh Đinh Văn V, chị Phạm Thị T số tiền 2.200.000.000đ.

Buộc vợ chồng anh Đinh Văn V, chị Phạm Thị T phải có nghĩa vụ giao trả lại diện tích đất 523m^2 thuộc thửa 852, tờ bản đồ 03 xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cùng tài sản trên đất cho vợ chồng anh Võ Huy P, chị Nguyễn Thị H.

3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 03/2023/QĐ-BPKCTT ngày 11/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ" là quyền sử dụng đất diện tích 523m^2 thuộc thửa 852, tờ bản đồ 03 xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 884203 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 23/8/2021 đã được điều chỉnh sang tên cho chị Nguyễn Thị H. Phần tuyên về biện pháp khẩn cấp tạm thời trong bản án không bị kháng cáo, kháng nghị. Việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời được thực hiện theo quy định tại Chương VIII của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 25/8/2023 chị Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và vợ chồng anh V, chị T, đề nghị giao đất cho vợ chồng anh V, chị T sử dụng.

Ngày 25/8/2023 vợ chồng anh Đinh Văn V, chị Phạm Thị T có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh, chị và chị H, giao đất cho vợ chồng anh, chị sử dụng. Trường hợp Tòa án tuyên chị H phải trả cho vợ chồng anh, chị số tiền 2.200.000.000đ thì vợ chồng anh, chị đồng ý nhưng về phần hợp đồng chuyển nhượng chỉ được hủy khi vợ chồng anh, chị nhận đủ tiền của chị H.

Tại phiên tòa,

Chị Nguyễn Thị H có đơn xin xét xử vắng mặt.

Vợ chồng anh Đinh Văn V, chị Phạm Thị T vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Chị Nguyễn Thị Thúy S, đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc giữa chị Nguyễn Thị Thúy S và vợ chồng anh Võ Huy P, chị Võ Thị H1 nhiều lần xác lập giao dịch Dân sự vay tài sản; do bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ; đồng thời quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa lô đất diện tích 523m^2 thuộc thửa 852, tờ bản đồ 03 xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của chị H1 để đảm bảo cho việc thi hành án; vợ chồng anh V, chị T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nói trên giữa vợ chồng anh, chị và bị đơn nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là "Tranh chấp hợp đồng Dân sự vay tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của chị Nguyễn Thị H và vợ chồng anh Đinh Văn V, chị Phạm Thị T về việc đề nghị duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H và vợ chồng anh V, chị T thì thấy rằng:

[2.1] Vào ngày 04/4/2023 chị H và vợ chồng anh V, chị T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Văn phòng công chứng Ngô Văn T1 chứng nhận số 1550, quyển số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD đối với lô đất có diện tích 523m^2 thuộc thửa 852, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã Đ, huyện L, 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 DD884203 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp cho ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị T3 ngày 23/8/2021, đăng ký biến động sang tên cho chị Nguyễn Thị H (tài sản riêng), giá trị chuyển nhượng là 700.000.000đ.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng anh P, chị H và vợ chồng anh V, chị T trình bày do bị đơn có vay của vợ chồng anh V, chị T số tiền 1.500.000.000đ nên đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng anh V, chị T toàn bộ diện tích đất nói trên, giá trị chuyển nhượng thực tế là 2.200.000.000đ, tuy nhiên hợp đồng chỉ ghi 700.000.000đ. Ngày 24/3/2023 hai bên lập hợp đồng viết tay, có chữ ký của các bên, vợ chồng anh V, chị T đã đặt cọc cho vợ chồng anh P, chị H số tiền 700.000.000đ và cùng chị H đến Ngân hàng trả nợ để chị H rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ra, ngày 04/4/2023 hai bên đã tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, số tiền 1.500.000.000đ thì thỏa thuận cấn trừ vào số tiền mà bị đơn nợ

vợ chồng anh V, chị T trước đó nên xem như bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán xong. Quá trình các bên thực hiện thủ tục sang tên trong Giấy chứng nhận thì bị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ" để đảm bảo cho việc thi hành án theo yêu cầu khởi kiện của chị S đối với vợ chồng anh P, chị H. Do đó việc chuyển nhượng giữa các bên chưa hoàn tất.

[2.3] Như vậy, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thì các bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 700.000.000đ; trong khi đó chị S khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh V, chị T phải trả cho chị số tiền 1.150.000.000đ. Quá trình giải quyết vụ án thì bị đơn cũng thừa nhận có vay tiền của nguyên đơn và đồng ý trả lại số tiền đã vay cho chị S.

Ngày 05/4/2023 chị S có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời *"Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ"* đối với lô đất thuộc thửa 852, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã Đ, huyện L, 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 DD884203 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp cho ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị T3 ngày 23/8/2021, đăng ký biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị H (tài sản riêng); đây là diện tích đất mà chị H và vợ chồng anh V, chị T đang tiến hành giao dịch.

Tại Văn bản số 239/CNLHA ngày 10/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Lâm Đồng thể hiện *"Ngày 04/4/2023 Chi nhánh nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 852, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, diện tích 523m^2 (trong đó có 75m^2 ONT, 448m^2 CLN) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD884203 giữa bên chuyển nhượng là ông Đinh Văn V, bà Phạm Thị T do bộ phận tiếp nhận và trả kết quả do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai kiểm soát chuyển đến, hẹn trả kết quả vào ngày 18/4/2023..."*. Cũng tại văn bản này có thể hiện nội dung:*"Ngoài tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD884203 thì ông Võ Huy P, bà H còn các tài sản gồm thửa 258, 298, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.826m^2 và diện tích đất 6.180m^2 thuộc thửa 123, tờ bản đồ số 12; diện tích đất 457m^2 thuộc thửa 292, tờ bản đồ số 10; diện tích đất 1.448m^2 thuộc thửa 725, tờ bản đồ số 03; diện tích 786m^2 thuộc thửa 895, tờ bản đồ số 05, đều tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng hiện nay đều đang được thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần S1, Chi nhánh L1"*.

Như vậy đối với các khoản tiền nợ nói trên chưa xác định được khoản nợ riêng hay nợ chung của vợ chồng bị đơn. Trong khi đó bị đơn thừa nhận có nợ nguyên đơn; chưa thực hiện được nghĩa vụ trả nợ cho chị S nhưng lại chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho vợ chồng anh V, chị T; trong đó ngoài số tiền 700.000.000đ mà bên nhận chuyển nhượng đưa thì số tiền còn lại được cấn trừ vào tiền vay giữa các bên; số tiền vay này cũng chưa được làm rõ; hợp đồng chuyển

nhượng cũng chỉ ghi giá trị chuyển nhượng là 700.000.000đ là không phù hợp với quy định của pháp luật và thực tế giao dịch của các bên, có dấu hiệu tẩu tán tài sản. Đồng thời, ngoài diện tích đất này thì các lô đất khác mà vợ chồng anh P, chị H đứng tên đều đang được thế chấp tại Ngân hàng nên Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2023/QĐ-BPKCTT ngày 11/4/2023 để "Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ" đối với lô đất thuộc thửa 852, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, đăng ký biến động sang tên chị H là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.4] Quá trình giải quyết vụ án anh P trình bày hiện nay vợ chồng anh còn lô đất có diện tích 741m^2 thuộc thửa 211, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP619582 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 288/5/2009 mang tên ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị N, đăng ký biến động sang tên vợ chồng anh P, chị H ngày 15/7/2029 nên đề nghị hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất số 852 nói trên. Tuy nhiên theo diện tích đất này đã bị nhà nước thu hồi 96,4m^2 để xây dựng hồ chứa nước Đông Thanh, còn lại 644,6m^2. Qua xác minh thực tế tại địa phương thì giá trị của diện tích đất còn lại chỉ từ 700.000.000đ đến 800.000.000đ, trong khi đó bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho chị S số tiền 1.150.000.000đ. Ngoài ra, trong thực tế thì diện tích đất này bị đơn không trực tiếp sử dụng mà do bà Võ Thị Thanh B, chị gái của anh P, quản lý, sử dụng đã hơn 10 năm nay thông qua việc nhận chuyển nhượng từ chính bị đơn; tuy nhiên chưa làm thủ tục sang tên theo quy định; cả bị đơn và bà B đều thừa nhận nội dung này (BL 192).

Như vậy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H và vợ chồng anh V, chị T đã được Văn phòng C chứng nhận; tuy nhiên việc bị đơn thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất nói trên khi chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho chị S, việc chuyển nhượng chưa được đăng ký biến động theo quy định của Luật Đất đai năm 2013; hiện nay bị đơn không còn tài sản nào khác nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vừa nêu vô hiệu là phù hợp, đúng quy định của pháp luật.

[3] Đối với việc vợ chồng anh V, chị T đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì thấy rằng: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C chứng thực ngày 04/4/2023 thì số tiền chuyển nhượng là 700.000.000đ, tuy nhiên các bên đều thừa nhận giá trị thực tế là 2.200.000.000đ; trong đó số tiền 1.500.000.000đ còn lại được cấn trừ vào số tiền bị đơn còn nợ vợ chồng anh V, chị T. Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng anh V, chị T không yêu cầu bồi thường thiệt hại hay đề nghị thanh toán giá trị chênh lệch. Đồng thời trên diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng có cây dâu tằm do bị đơn mới trồng; sau khi vợ chồng anh V, chị T quản lý, sử dụng từ tháng 4/2023 thì vẫn chưa đầu tư, tôn tạo gì trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng

anh P, chị H trả lại cho vợ chồng anh V, chị T số tiền 2.200.000.000đ và buộc vợ chồng anh V, chị T phải trả lại diện tích đất thuộc thửa 852 cùng tài sản trên đất cho vợ chồng anh P, chị H là đúng quy định của pháp luật.

[4] Chị H và vợ chồng anh V, chị T có đơn kháng có nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới so với tài liệu, chứng cứ đã được cấp sơ thẩm thu thập; nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của các đương sự vừa nêu, giữ nguyên phần quyết định của Bản án sơ thẩm về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay vợ chồng anh V, chị T thừa nhận đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 884203 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 23/8/2021 nên cần sửa Bản án sơ thẩm để tuyên buộc vợ chồng anh V, chị T phải trả lại cho bị đơn Giấy chứng nhận vừa nêu đồng thời sửa cách tuyên theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của vợ chồng anh V, chị T là có căn cứ.

[5] Phần quyết định của Bản án sơ thẩm giải quyết tranh chấp hợp đồng Dân sự vay tài sản giữa nguyên đơn và bị đơn không bị kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên chị Nguyễn Thị Thúy S không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm.

Vợ chồng anh Võ Huy P, chị Nguyễn Thị H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho chị Nguyễn Thị Thúy S và vợ chồng anh Đinh Văn V, chị Phạm Thị T, cụ thể:

Vợ chồng anh P, chị H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho chị S là 46.500.000đ {36.000.000đ + 3% x 350.000.000đ}.

Vợ chồng anh P, chị H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho vợ chồng anh V, chị T là 76.000.000đ {72.000.000đ + 2% x 200.000.000đ}.

Tổng cộng là 122.500.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Vợ chồng anh V, chị T phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với việc không được chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử sụng đất có hiệu lực.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 123, 131, 500, 501, 502, 504 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 6 Điều 26, khoản 3 Điều 27, khoản 1 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.

Không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị H và vợ chồng anh Đinh Văn V, chị Phạm Thị T, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của vợ chồng anh Đinh Văn V, chị Phạm Thị T đối với vợ chồng anh Võ Huy P, chị Nguyễn Thị H về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với lô đất có diện tích 523m^2 thuộc thửa 852, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Võ Huy P, chị Nguyễn Thị H và vợ chồng anh Đinh Văn V, chị Phạm Thị T được Văn phòng công chứng Ngô Văn T1 chứng nhận số 1550, quyển số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/4/2023 là vô hiệu.

1.2. Buộc vợ chồng anh Võ Huy P, chị Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả cho vợ chồng anh Đinh Văn V, chị Phạm Thị T số tiền 2.200.000.000đ (hai tỷ hai trăm triệu đồng).

2. Buộc vợ chồng anh Đinh Văn V, bà Phạm Thị T phải trả lại cho vợ chồng anh Võ Huy P, chị Nguyễn Thị H lô đất có diện tích 523m^2 thuộc thửa 852, tờ bản đồ số 03 và tài sản trên đất tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 884203 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 23/8/2021; đăng ký biến động sang tên chị H ngày 19/5/2022.

3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2023/QĐ-BPKCTT ngày 11 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng về việc "Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ" đối với lô đất có diện tích 523m^2 thuộc thửa 852, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại xã Đ, huyện L, 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 DD 884203 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 23/8/2021; đăng ký biến động sang tên chị H ngày 19/5/2022 để đảm bảo cho việc thi hành án.

4. Phần quyết định của Bản án sơ thẩm giải quyết tranh chấp hợp đồng Dân sự vay tài sản giữa nguyên đơn và bị đơn không bị kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Chị Nguyễn Thị Thúy S không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Chị S được nhận lại số tiền 23.250.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013422 ngày 29/3/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Vợ chồng anh Võ Huy P, chị Nguyễn Thị H phải chịu 122.500.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Vợ chồng anh Đinh Văn V, chị Phạm Thị T phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 38.300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013576 ngày 30/5/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng anh V, chi Tươi được nhận lại 38.000.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm còn thừa.

- Án phí phúc thẩm:

Chị Nguyễn Thị H phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000030 ngày 05/9/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Chị H đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

Vợ chồng anh Đinh Văn V, chịu Phạm Thị T phải chịu 600.000đ án phí Dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 600.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000034 ngày 06/9/2023 và số 0000035 ngày 07/9/2023; đều của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng anh V, chị T đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

6. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp Bản án được thi hành 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 các 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.

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 Lâm Hà (01);
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà (01)
- Đương sự (04);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch