TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 14/2024/DS-PT Ngày: 24-01-2024 V/v "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy xác nhận thay đổi 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 Võ Thị Kim Anh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 283/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy xác nhận thay đổi quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 91/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 374/2023/QĐ-PT ngày 30/11/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2024/QĐ-PT ngày 10/01/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 05/2024/QĐ-PT ngày 17/01/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Xuân A, sinh năm: 1976; cư trú tại thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ liên lạc: ấp B, xã H, huyện K, tỉnh Kiên Giang; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn An B, sinh năm: 1984; địa chỉ: phòng E, C, chung cư E, đường T, phường Đ, quận B, Thành phố H. Luật sự của Văn phòng L2 và cộng sự - Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Anh T, sinh năm: 1975; cư trú tại thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Bá L, sinh năm: 1987; cư trú tại số A chung cư A, xã A, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 9125, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng thực ngày 06/9/2023); có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Bùi Tâm H, sinh năm: 1979; địa chỉ: Chùa P3, số H, đường số F, ấp M, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

2/ Bà Nguyễn Thị Huỳnh X, sinh năm: 1956; cư trú tại thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

3/ Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phan Đình Q, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Ủy ban nhân dân); vắng mặt.

4/ Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L. Địa chỉ: số C, đường T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Huỳnh Ngọc H1, là người đại diện theo pháp luật (Giám đốc).

+ Ông Nguyễn Văn L1, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 71/GUQ-STNMT-VPĐKĐĐ ngày 09/01/2023); vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Xuân A – Nguyên đơn; Ông Nguyễn Anh T – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 16/11/2021, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của bà Nguyễn Thị Xuân A thì: Bà là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất 1.517,1m^2 thuộc thửa số 65, tờ bản đồ số 41, toạ lạc tại xã Đ, huyện Đ, 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 CH606004 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 15/6/2017 (sau đây viết tắt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Đầu năm 2019 bà có nhu cầu vay vốn ngân hàng nhưng lại bị lịch sử nợ xấu không thể vay được nên đã nhờ ông Nguyễn Anh T đứng tên thửa đất trên nhằm mục đích để ông T vay ngân hàng và đưa tiền vay cho bà. Để giữ gìn tài sản của mình bà và ông T đã lập văn bản viết

tay thể hiện nội dung dưới dạng hợp đồng trao tặng hình thức đứng tên giùm. Để hợp pháp hoá các việc làm trên, ông T đã tư vấn cho bà thực hiện thủ tục cho tặng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên vào ngày 31/01/2019 tại Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được chứng thực số 01 TP/CC-SCT/HĐGD. Tuy nhiên sau khi làm thủ tục chuyển tên cho ông T thì ông T đã chuyển nhượng cho ông Bùi Tâm H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ chứng thực số 272, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 15/11/2019, ông H đã thực hiện đăng ký chuyển đổi thửa đất nói trên sang tên của ông H. Sau khi biết sự việc bà đã nhiều lần yêu cầu ông T thực hiện thủ tục chuyển nhượng, trả lại quyền sử dụng đất cho bà nhưng không nhận được phản hồi và sự hợp tác từ ông T; các bên đã nhiều lần thực hiện hoà giải nội bộ và lần cuối cùng vào ngày 02/6/2021 tại Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ nhưng đều chưa thống nhất hướng xử lý. Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà và ông Nguyễn Anh T do giả tạo, yêu cầu huỷ xác nhận tại mục 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận ngày 27/02/2019 tặng cho ông Nguyễn Anh T.

+ Yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Anh T và ông Bùi Tâm H, huỷ xác nhận tại mục 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận ngày 29/11/2019 sang tên ông Bùi Tâm H đối với diện tích đất 1.517,1m^2 thuộc thửa số 65, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Buộc ông Nguyễn Anh T phải trả lại cho bà diện tích đất 1.517,1m^2, (trên đất có nhà) thuộc thửa số 65, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH606004 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 15/6/2017.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn Anh T thì: Ngày 31/01/2019 em gái ông là bà Nguyễn Thị Xuân A đã tặng cho ông toàn quyền sử dụng lô đất có diện tích 1.517,1m^2 thuộc thửa số 65, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Do bà Xuân A bị nợ xấu nên nhờ ông và mẹ ông là bà Nguyễn Thị Huỳnh X đứng ra vay nợ ngân hàng và nhà dân. Sau khi ông được sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông đi vay Ngân hàng nhưng không được cho vay vì ông đã có 02 khoản vay tại Ngân hàng trước đó. Sau đó khoảng 20 ngày thì bà Xuân A nói ông đi cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở ngoài để vay cho bà Xuân A 30.000.000đ để đi nước ngoài. Ông đã cầm cố được 30.000.000đ và đã giao cho bà Xuân A. Sau đó khoảng 02 tháng sau thì bà Xuân A gọi điện thoại về yêu cầu mẹ ông là bà X bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trả nợ, sau đó mẹ ông kêu nhiều người nhưng không chuyển nhượng được. Sau khi có người

giới thiệu có ông Hiệp đồng ý nhận chuyển nhượng và ông H có nói chuyện với bà Xuân A qua điện thoại, hai bên cũng đã thống nhất việc chuyển nhượng này; khi chuyển nhượng có thương lượng bán cả căn nhà và các đồ dùng khác nhưng ông H chỉ đồng ý mua 01 cái bồn nước.

Sau khi bà Xuân A và ông H thống nhất thì ông H đặt cọc số tiền 200.000.000đ vào ngày nào thì ông không nhớ. Số tiền này mẹ ông là bà Xuân g để trả nợ cho bà Xuân A. Theo đơn khởi kiện bà Xuân A có cung cấp cho Tòa án 01 bản photo hợp đồng trao tặng hình thức đứng tên giùm không có ngày tháng năm là giả mạo, ông chưa từng được nghe, được thấy và ký tên vào hợp đồng này nên ông không đồng ý với chứng cứ cho nguyên đơn xuất trình. Khi tiến hành bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Xuân A là người liên hệ với bên nhận chuyển nhượng, ông chỉ là người ký tên vào hợp đồng; việc này con gái bà Xuân A là chị Anh T1 cũng biết. Do đó, ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Xuân A.

- Theo lời trình bày của ông Bùi Tâm H thì: vào ngày 10/10/2019 ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Anh T lô đất có diện tích 1.517,1m^2 thuộc thửa số 65, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, giá trị chuyển nhượng là 600.000.000đ. Sau khi kiểm tra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thấy do ông T đứng tên hợp pháp nên ông đã đặt cọc số tiền 200.000.000đ, số tiền còn lại 400.000.000đ ông thanh toán đủ vào ngày 10/11/2019 tại Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng ông đã sử dụng nhà và đất ổn định, gia đình bà Xuân A cho rằng ông chiếm đoạt tài sản và Công an xã đã mời ông đến làm việc. Tại buổi làm việc ông đã trình đủ giấy tờ hợp pháp căn nhà và đất do ông đứng tên hợp pháp và Ủy ban nhân dân xã cũng đã công nhận quyền sử dụng hợp pháp của ông. Sau khi kiểm tra hồ sơ tặng cho giữa bà Xuân A và ông T thì hợp đồng tặng cho là đúng và có lưu tại Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ. Vì vậy, qua yêu cầu khởi kiện của bà Xuân A thì ông không đồng ý.

Ông có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng chứng thực ngày 15/11/2019 giữa ông Nguyễn Anh T với ông là hợp pháp và yêu cầu công nhận việc xác nhận tại trang 04 ngày 29/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đăng ký biến động sang tên ông là hợp pháp.

- Theo lời trình bày của bà Nguyễn Thị Huỳnh X thì: Năm 2019 con gái bà là bà Nguyễn Thị Xuân A đi làm ăn xa dặn bà nếu có ai mua nhà thì bán dùm, lúc đó ông H có hỏi mua nhà, bà có thông báo với bà Xuân A là "có người hỏi mua nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất rồi nếu muốn bán thì 03 giờ chiều ngày 15/11/2019 làm giấy tờ bán" thì con bà có gặp ông H, hai người nói chuyện với nhau về giá cả và bà Xuân A đã đồng ý chuyển nhượng giá là 600.000.000đ, ông

Hiệp đồng ý nhận chuyển nhượng và đặt cọc 200.000.000đ; một tháng sau sẽ đưa tiền đủ. Ông H có nói với bà Xuân A là nếu bà Xuân A thay đổi không bán nữa thì sẽ bị phạt 400.000.000đ, còn ông H không nhận chuyển nhượng nữa thì mất số tiền đã đặt cọc. Về số tiền bà đã trả nợ cho bà Xuân A bao gồm: trả cho ông Nguyễn Văn T2 5.000.000đ; trả cho bà Võ Thị N 12.000.000đ và 60.000.000đ tiền huê; trả cho bà Nguyễn Hoàng Khánh P 5.000.000đ; trả tiền góp điện thoại cho chị Trần Nguyễn Anh Thư t tháng 12/2019 đến tháng 04/2021 là 12.000.000đ; tiền công chứng 400.000đ; tiền môi trường 50.000đ; tiền lãi vay đáo hạn 4.500.000đ; trả tiền lãi và tiền gốc cho Ngân hàng Đ (ngày 11/2/2020 trả 3.568.000đ, ngày 18/3/2020 trả 3.337.000đ, ngày 15/4/2020 trả 3.568.000đ, ngày 14/5/2020 trả 3.567.000đ, ngày 15/6/2020 trả 3.452.000đ, ngày 21/7/2020 trả 3.452.000đ, ngày 21/8/2020 trả 3.567.000đ, ngày 21/9/2020 trả 3.567.000đ, ngày 21/10/2020 trả 3.452.000đ, ngày 18/12/2020 trả 3.800.000đ cả tiền xe ôm, ngày 13/01/2021 trả 16.000.000đ, ngày 12/01/2021 trả 7.000.000đ, trả tiền gốc ngân hàng 50.000.000đ); tiền xe ôm 03 ngày 500.000đ để đóng lãi Ngân hàng; đưa cho chị Trần Nguyễn Anh T3 21.000.000đ để đưa cho bà Xuân A; đưa trả ông Nguyễn Văn P1 30.000.000đ tiền cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T trả dùm; nhờ ông Nguyễn Anh T trả cho ông Nguyễn Đức D 67.000.000đ; trả Nguyễn Thị T4 24.000.000đ, tổng cộng là 352.780.000đ.

- Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L có văn bản trình bày: không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 91/2023/DS-ST ngày 25/9/2023; Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà Nguyễn Thị Xuân A về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà với ông Nguyễn Anh T do giả tạo; yêu cầu huỷ xác nhận tại mục IV do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận ngày 27/02/2019 tặng cho ông Nguyễn Anh T. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà Nguyễn Thị Xuân A về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Anh T với ông Bùi Tâm H; yêu cầu huỷ xác nhận tại mục IV do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận ngày 29/11/2019 chuyển nhượng cho ông Bùi Tâm H đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 41, diện tích 1517,1m^2, địa chỉ tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Xuân A về việc yêu cầu ông Nguyễn Anh T hoàn trả tiền cho bà Xuân A. Buộc ông Nguyễn Anh T phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Xuân A số tiền 610.000.000đ.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Bùi Tâm H, công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Anh T với ông Bùi Tâm H được Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng chứng thực số 292, ngày 15/11/2019 là hợp pháp, giữ nguyên việc xác nhận tại mục IV do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận ngày 29/11/2019 chuyển nhượng cho ông Bùi Tâm H, đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 41, diện tích 1517,1m^2, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 02/10/2023 bà Nguyễn Thị Xuân A kháng cáo toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ phần tố tụng và nội dung của vụ án.

Ngày 10/10/2023 ông Nguyễn Anh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án Dân sự sơ thẩm, không đồng ý trả lại cho bà Xuân A số tiền 610.000.000đ.

Tại phiên tòa,

Bà Nguyễn Thị Xuân A, Luật sư Nguyễn An B rút một phần nội dung kháng cáo đối với phần thủ tục tố tụng, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại phần nội dung của Bản án sơ thẩm.

Ông Nguyễn Bá L, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Anh T, rút một phần kháng cáo, yêu cầu Tòa án xem xét lại số tiền 610.000.000đ mà cấp sơ thẩm đã buộc ông T trả cho bà Xuân A.

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 hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc bà Nguyễn Thị Xuân A cho rằng giữa bà và ông Nguyễn Anh T có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng lô đất có diện tích 1.517,1m^2 thuộc thửa 65, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng nhằm mục đích nhờ ông T đứng tên giùm để vay tiền ngân hàng. Tuy nhiên sau đó ông T lại chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên cho ông Bùi Tâm H nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu là do giả tạo, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông H, hủy đăng ký biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T và ông H; ông T và ông H không đồng ý đồng thời ông H có yêu cầu độc lập đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng lô đất nói trên giữa ông và ông T nên

các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là "*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy xác nhận thay đổi quyền sử đụng đất"* là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Xuân A và ông Nguyễn Anh T thể hiện bà Xuân A tặng cho ông T quyền sử dụng lô đất có diện tích 1.517,1m^2 thuộc thửa 65, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, hợp đồng đã được được Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng chứng thực số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 31/01/2019 và ngày 27/02/2019 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đăng ký biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông Nguyễn Anh T. Nguyên đơn cho rằng việc tặng cho này là giả tạo; chỉ nhằm mục đích nhờ ông T vay Ngân hàng. Tuy nhiên sau đó ông T đã lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên cho ông Bùi Tâm H, hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng chứng thực số 272, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 15/11/2019. Sau khi bà Xuân A biết thì đã yêu cầu ông Anh T trả lại diện tích đất nói trên nhưng ông Anh T không đồng ý.

Theo ông T thì trình bày ngày 31/01/2019 bà Xuân A đã tặng cho ông toàn bộ diện tích đất theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, việc bà Xuân A xuất trình "Hợp đồng trao tặng" là không đúng, ông không ký vào hợp đồng trao tặng này mà do bà Xuân A tự thực hiện, tuy nhiên ông thừa nhận ông chỉ đứng tên giùm cho bà Xuân A, sau đó ông đã cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người khác với giá 30.000.000đ và đã đưa cho bà Xuân A dùng làm chi phí đi nước ngoài. Việc chuyển nhượng cho ông Bùi Tâm H là do bà Xuân A tự thỏa thuận; ông chỉ là người đứng ra ký giấy tờ giùm, số tiền 610.000.000đ ông H thanh toán thì ông đã bàn giao cho mẹ là bà X để trả nợ thay cho bà Xuân A, số tiền còn lại thì bà X giao cho chị Anh T3 (con gái bà Xuân A) giữ.

[3] Theo nội dung của giấy giao nhận tiền mua bán nhà, đất ngày 10/11/2019 thể hiện ông Bùi Tâm H thanh toán cho ông Nguyễn Anh T số tiền 600.000.000đ, quá trình giải quyết vụ án ông Anh T thừa nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Bùi Tâm H; tuy nhiên sau đó ông đã bàn giao cho bà X quản lý, bà X đã dùng số tiền này để trả nợ thay cho bà Xuân A, số tiền còn lại thì giao cho chị A T3 giữ. Bà Xuân A cho rằng bà không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H và không nhận bất cứ khoản tiền nào về việc chuyển nhượng đất nói trên vì dù giữa bà và ông H có trao đổi bằng điện thoại với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng việc thỏa thuận không thành do ông H chỉ trả giá trị lô đất là 600.000.000đ nên bà không đồng ý chuyển nhượng.

Như vậy về mặt thực tế thì bà Xuân A thể hiện ý chí muốn chuyển nhượng lô đất nói trên, chỉ không đồng ý với giá chuyển nhượng là 600.000.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm chưa đối chất giữa bà X, ông H, bà Xuân A và ông Tuấn A1 về việc thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất này; bên cạnh đó giấy nhận tiền mua bán nhà đất ngày 10/11/2019 là do chị Anh T3 (con gái bà Xuân A) viết; sau khi các bên thực hiện việc chuyển nhượng thì chị T3 có chụp giấy giao nhận tiền này và gửi qua tin nhắn cho bà Xuân A biết, bà Xuân A cũng không có ý kiến gì. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa xác minh, làm rõ đối với số tiền 610.000.000đ mà ông H thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do ông T sử dụng hay giao cho bà X quản lý, sử dụng; số tiền còn lại là bao nhiêu, bà X có giao cho chị Anh T3 không để làm rõ và đánh giá đúng bản chất của vụ án bởi lẽ tại phiên tòa hôm nay chị T3 cũng thừa nhận số tiền 200.000.000đ đặt cọc thì ban đầu do chị giữ; sau đó đưa cho bà ngoại (bà X) để trả các khoản nợ của bà Xuân A.

[4] Theo đơn trình bày ngày 17/7/2022 của bà Nguyễn Thị Huỳnh X (BL 154) thì bà X cho biết khi nguyên đơn đi nước ngoài thì bà đã trả nợ thay cho bà Xuân A rất nhiều; cụ thể: ngày 18/02 trả cho ông Nguyễn Văn T2 5.000.000đ tiền công và mua phân; trả cho bà Võ Thị N 12.000.000đ tiền huê, ngày 10/10/2019 trả 60.000.000đ tiền huê; trả cho bà Nguyễn Hoàng Khánh P2 số tiền 5.000.000đ; trả tiền mua góp điện thoại cho chị Trần Nguyễn Anh Thư t tháng 12/2019 đến tháng 4/2021 là 12.000.000đ; tiền công chứng 400.000đ; tiền môi trường 50.000đ; tiền lời vay nóng đáo hạn 4.500.000đ; trả tiền lãi cho Ngân hàng Đ ngày 11/02/2020 là 3.568.000đ; ngày 18/3/2020 là 3.337.000đ; ngày 15/4/2020 là 3.568.000đ; ngày 14/5/2020 là 3.567.000đ; ngày 15/6/2020 là 3.452.000đ; ngày 21/7/2020 là 3.452.000đ; ngày 21/8/2020 là 3.567.000đ; ngày 21/9/2020 là 3.567.000đ; ngày 21/10/2020 là 3.452.000đ; ngày 18/12/2020 là 3.800.000đ (gồm tiền xe ôm); ngày 13/01/2021 là 16.000.000đ, ngày 12/01/2021 là 7.000.000đ; tiền xe ôm 03 ngày 500.000đ; *"Tôi đưa cho Trần Nguyễn Anh T3 số tiền 21.000.000đ để đưa cho Nguyễn Thị Xuân A. Tổng cộng tất cả tiền trả nợ là 231.780.000đ, những kê khai trên đây là tiền tôi đã trả nợ cho bà Nguyễn Thị Xuân A là đúng. Bổ sung: trả cho ông Nguyễn Văn P1 số tiền 30.000.000đ tiền cầm sổ đỏ do ông Nguyễn Anh T trả dùm. Ngày 10/10/2019 tôi nhờ Nguyễn Anh T trả cho ông Nguyễn Đức D số tiền 67.000.000đ; trả cho bà Nguyễn Thị T4 ngày 10/10/2019 số tiền 24.000.000đ, tổng cộng nợ kê khai trên và bổ sung là 352.780.000đ".*

Như vậy, cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá số tiền bà X trả nợ nói trên để làm rõ có việc bà X trả nợ cho bà Xuân A hay trả nợ riêng của bà X nhằm xử lý số tiền nhận chuyển nhượng mà ông H đã đưa trước đó mà lại buộc ông T phải trả lại cho bà Xuân A số tiền 610.000.000đ là chưa có cơ sở vững chắc, làm ảnh hưởng đến quyền lợi và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[5] Quá trình giải quyết vụ án bị đơn cho rằng có đưa tiền cho chị A T3 sau đó chị T3 đưa lại cho bà Xuân A, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm cũng không đưa chị

T3 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ việc đưa tiền nói trên cũng như việc chị T3 sử dụng các khoản tiền này nhằm vào mục đích gì; có phải là từ khoản tiền mà ông H trả hay như lời trình bày của bà Xuân A là do bà gửi từ nước ngoài về.

[6] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng, đồng thời chưa làm rõ các vấn đề vừa nêu, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Do hủy án nên chưa xem xét đến kháng cáo của các bên đương sự.

[7] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá (đã được cấp sơ thẩm quyết toán xong) sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[8] Về án phí:

Án phí Dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét giải quyết khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Do hủy án nên ông Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Thị Xuân A 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 khoản 3 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.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 91/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng về việc "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy xác nhận thay đổi quyền sử dụng đất" giữa bà Nguyễn Thị Xuân A và ông Nguyễn Anh T; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Bùi Tâm H, bà Nguyễn Thị Huỳnh X, Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

3. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Xuân A không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm, bà Xuân A được nhận lại số tiền 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002251 ngày 12/10/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Nguyễn Anh T không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm; ông T được nhận lại số 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002279 ngày 18/10/2023 ngày 18/10/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Trọng, 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 TAND (01);
- TAND huyện Đức Trọng (01);
- Chi cục THADS huyện Đức Trọng (01);
- Đương sự (06);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ (03).

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

Huỳnh Châu Thạch