TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 72/2023/DS-PT
Ngày: 06-4-2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng, kiện đòi tài sản và yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức".

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: Bà Lê Thị Vân

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Đạt Nguyên – 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 06 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 262/2022/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng, kiện đòi tài sản và yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 67/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 64/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 47/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2023, Quyết định tạm dừng phiên tòa số 49/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

- Đồng nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Lê NH1, sinh năm: 1984; có mặt.

2. Ông Nguyễn Lê NH2, sinh năm: 1987; vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Lê NH3, sinh năm: 1991; vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Lê NH4, sinh năm 1995; vắng mặt.

Cùng cư trú tại số 21, tổ 3, thôn TH, xã HA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của ông NH2, ông NH3, bà NH4: Ông Nguyễn Lê NH1, sinh năm: 1984; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 001821, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng HTNY chứng nhận ngày 14/3/2023); có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị KC, sinh năm: 1960; cư trú tại số 21, tổ 3, thôn TH, xã HA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trương Văn Hoàng, sinh năm: 1964. Địa chỉ liên hệ: số 73/3, đường Ba tháng Hai, Phường A, thành phố Y, tỉnh Lâm Đồng. Luật sư của Văn phòng Luật sư Trương Văn Hoàng - Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

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

1. Sở TN tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: Trung tâm hành chính tỉnh Lâm Đồng, số 36, đường TP, Phường A, thành phố Y, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông HNH, là người đại diện theo pháp luật (Giám đốc);

+ Ông Nguyễn VL, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 358/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 23/02/2022); vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: Quốc lộ 20, thị trấn Liên Nghĩa, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông NVC, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Ủy ban nhân dân).

+ Ông PAT, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 2941/GUQ-UBND ngày 28/11/2014); vắng mặt.

3. Văn phòng công chứng NDT; địa chỉ: Quốc lộ 20, thị trấn Liên Nghĩa, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

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

4. Văn phòng công chứng NAT; địa chỉ: số 179, đường PCT, Phường B, thành phố Y, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông NAT, là người đại diện theo pháp luật

(Trưởng Văn phòng); vắng mặt.

5. Phòng công chứng số D tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: số 36, đường TP, Phường A, thành phố Y, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Bà NTLD, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Phòng); vắng mặt.

6. Văn phòng công chứng TA; địa chỉ: số 52, đường TP, thành phố Y, tỉnh Lâm Đồng.

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

7. Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT; địa chỉ: số 266, 268, đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Z.

Người đại diện hợp pháp:

+ Bà NĐTD, là người đại diện theo pháp luật (Tổng Giám đốc);

+ Ông DVT, sinh năm: 1979; địa chỉ liên hệ: số 32 khu HB, Phường E, thành phố Y, tỉnh Lâm Đồng; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 3163/2021/QĐ-PL ngày 27/12/2021); có mặt.

8. Ngân hàng thương mại cổ phần VNTV; địa chỉ: số 89, đường LH, phường LH, quận DD, Thành phố P.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông NCD, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Hội đồng quản trị);

+ Ông ĐTT, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 25/2020/UQ-HĐQT ngày 07/7/2020);

+ Ông ĐHD, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 1014/2022/VPBHN ngày 20/4/2020); có đơn xin xét xử vắng mặt.

9. Bà Văn TPD, sinh năm: 1960; có mặt.

10. Ông Nghiêm BKT, sinh năm: 1987; có mặt.

11. Bà Nghiêm PT, sinh năm: 1989; vắng mặt.

Cùng cư trú tại số 1C, đường NK, Phường H, thành phố Y, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của bà PT: Bà Văn TPD, sinh năm: 1960; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 1202, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng TA chứng nhận ngày 22/3/2023); có mặt.

12. Bà Nguyễn TMC, sinh năm 1967; cư trú tại số 169, đường TN, khu phố 1, thị trấn LN, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

13. Bà Nguyễn TTT, sinh năm 1988; cư trú tại tổ 3, thôn ML, Phường F, thành phố Y, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người kháng cáo:

+ Bà Lê Thị KC – Bị đơn;

+ Bà Văn TPD, bà Nghiêm PT, ông Nghiêm BKT - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày ngày 07/3/2013, đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/12/2014 và lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Nguyễn Lê NH1, ông Nguyễn Lê NH2, ông Nguyễn Lê NH3, bà Nguyễn Lê NH4 thì: Diện tích đất 3.000m^2, thuộc thửa số 388 tờ bản đồ số 6A, tại xã HA, huyện X được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 699224 ngày 21/12/1998 và diện tích 1.186m^2, thuộc thửa số 73, tờ bản đồ số 6A, tọa lạc tại xã HA, huyện X được Ủy ban nhân dân huyện X được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L159582 ngày 24/6/1998 có nguồn gốc là của cha, mẹ các ông, bà là ông ND và bà Lê Thị KC. Ngày 17/02/2011 ông ND chết không để lại di chúc. Ngay sau khi cha của các ông, bà mất gia đình đã tiến hành họp và thống nhất không được bán tài sản cho đến khi bà NH4 tròn 18 tuổi. Ngày 06/5/2011 theo yêu cầu của mẹ; các ông, bà đã thực hiện việc phân chia di sản thừa kế, tại văn bản này thể hiện rõ các ông, bà chưa cho mẹ phần di sản do cha để lại.

Ngày 12/3/2012 bà KC đã tự ý làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho bà Văn TPD, việc chuyển nhượng này các ông, bà không được biết, hiện đã sang tên cho bà TPD. Việc chuyển nhượng trên không có sự đồng ý của các anh em ông, bà, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích của các đồng nguyên đơn, mặt khác việc Văn phòng công chứng cho bà Nguyễn Lê NH4 ký vào văn bản phân chia di sản thừa kế khi chưa đủ 18 tuổi là không đúng quy định của pháp luật. Trước đây các ông, bà khởi kiện yêu cầu hủy văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 06/5/2011 do Phòng công chứng số 3 tỉnh Lâm Đồng chứng nhận, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 16866 được Văn phòng công chứng AL (nay là Văn phòng công chứng NDT) công chứng ngày 12/3/2012 giữa bà Lê Thị KC và bà Văn TPD đối với hai thửa đất nêu trên để hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp sang tên cho bà Văn TPD. Từ đó có cơ sở phân chia toàn bộ di sản mà cha của các ông, bà để lại. Nay các ông, bà xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các lô đất có diện tích 1.448m^2 thuộc thửa 73 tờ bản đồ 6A và 2.757m^2 thuộc thửa số 388 bản đồ 6A; tất cả đều tọa lạc tại xã HA, huyện X giữa bà Văn TPD và bà Lê Thị KC được

Văn phòng Công chứng AL công chứng số 16866, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/3/2012;

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 315095, BK 315200 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 09/4/2012 cho bà Văn TPD;

3. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Văn TPD và bà Nghiêm PT được Văn phòng công chứng DL (nay là Văn phòng công chứng TA) công chứng số 2357, quyển số 16 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/5/2016;

4. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nghiêm PT và bà Nguyễn TMC được Văn phòng công chứng DQL (nay là Văn phòng công chứng NAT) công chứng số 0735 quyển số 01TP/CC-SCC-HĐGD ngày 09/3/2018;

5. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn TMC và bà Nguyễn TTT được Phòng công chứng số D tỉnh Lâm Đồng công chứng số 2840, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/8/2019.

6. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 127879 do Sở TN tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 30/9/2020 cho bà Nguyễn TTT đối với diện tích đất 3.803,1m^2 thuộc thửa 301, tờ bản đồ 74.

7. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 127880 do Sở TN tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 30/9/2020 cho bà Nguyễn TTT đối với diện tích đất 105,4m^2 thuộc thửa 302, tờ bản đồ 74.

8. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 705802 do Sở TN tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 30/9/2020 cho bà Nguyễn TTT đối với diện tích đất 105,4m^2 thuộc thửa 303, tờ bản đồ 74.

9. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 705801 do Sở TN tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 30/9/2020 cho bà Nguyễn TTT đối với diện tích đất 191,1m^2 thuộc thửa 304, bản đồ 74.

10. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2366, quyển số 03/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2021 giữa bà Nguyễn TTT với bà Nghiêm PT.

11. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2370 ngày 08/4/2021 giữa bà Nguyễn TTT với bà Văn TPD, ông Nghiêm BKT và bà Nghiêm PT.

12. Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa 301, tờ bản đồ 74 số 1706-3867 ngày 18/8/2021 giữa bà Văn TPD và ông Nghiêm BKT, bà Nghiêm PT với Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT – Chi nhánh Lâm Đồng.

13. Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thuộc các thửa 302, 303, 304 tờ bản đồ 74 giữa bà Nghiêm PT với Ngân hàng thương mại cổ phần VNTV– Chi nhánh DL được công chứng tại Văn phòng công chứng TA.

- Theo lời trình bày của bà Lê Thị KC thì: Giữa bà và bà TPD không có việc thực hiện hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. "Giấy mua bán nhà và đất" ngày 10/3/2011 xuất phát từ việc bà nợ bà TPD số tiền 728.000.000đ thông qua giao dịch chuyển khoản tại Ngân hàng thương mại cổ phần VN. Sau khi chồng bà (ông ND) chết khoảng 20 ngày bà TPD gọi bà đến nhà riêng yêu cầu bà trả cho bà TPD 728.000.000đ nợ gốc cùng với lãi suất 6%/tháng, nên cả gốc và lãi tổng cộng là 1.000.000.000đ đồng thời bà TPD yêu cầu bà viết cho bà TPD một giấy xác nhận nợ 1.000.000.000đ thì bà TPD sẽ tính lãi suất theo lãi suất ngân hàng chứ không tính lãi suất 6%/tháng cho bà nữa. Do sợ tiền lãi 6%/tháng quá cao nên bà đồng ý viết giấy xác nhận nợ 1.000.000.000đ và đồng thời bà TPD đưa ra 01 "Giấy mua bán nhà và đất" và giấy cam kết ngày 10/3/2011 đã đánh máy sẵn yêu cầu bà ký và viết diện tích đất, số thửa vào "Giấy mua bán nhà và đất" này. Mặc dù không có ai ép buộc gì nhưng do tâm trạng đang rối bời nên bà đã không đọc kỹ nội dung mà bà TPD đã viết sẵn và khi ký các giấy tờ này thì bà nhầm tưởng chỉ là giấy tờ cược nhà, quyền sử dụng đất để đặt niềm tin với số tiền 1.000.000.000đ chứ bà không biết đây là nội dung mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất bởi vì giá trị của 02 lô đất của gia đình bà cao hơn rất nhiều nên bà không thể nào có giá là 1.000.000.000đ được; ngoài ra thời điểm này chồng bà vừa mới mất nhưng trong "Giấy mua bán nhà và đất" với bà TPD lại không có chữ ký của các con của bà. Đối với giấy cam kết ngày 10/3/2011 là do bà TPD đánh máy sẵn yêu cầu bà ký nhưng khi ký bà không đọc nội dung bên trong nên không biết nội dung bên trong giấy cam kết ghi gì. Ngoài ra, trong "Giấy mua bán nhà và đất" bà TPD có yêu cầu bà phải chịu lãi suất theo lãi suất ngân hàng là quá vô lý vì giao dịch mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tính lãi suất, đề nghị Tòa án xem xét nội dung này cho bà.

Đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận 194/2011/QĐST ngày 12/12/2011 của Tòa án nhân dân huyện X thì do bà sợ số tiền phạt 10%/1.000.000.000đ/01 tháng là quá lớn nên đồng ý thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 10/3/2011 để bà TPD không tiếp tục tính tiền phạt do chậm thực hiện hợp đồng; bà và bà TPD đến Văn phòng công chứng AL (nay là Văn phòng công chứng NDT) để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì mục đích đảm bảo cho số tiền bà còn nợ bà Dung. Để có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm thủ tục chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng; bà TPD đã nộp tại Ngân hàng phát triển SCL 70.000.000đ nợ gốc và lãi suất phát sinh do gia đình bà vay vốn tại Ngân hàng và trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/3/2012 tại Văn phòng công chứng AL thì bà TPD yêu cầu bà trả 3.000.000.000đ thì không lập hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà không đồng ý trả tiền vì số tiền 3.000.000.000đ quá lớn nên bà buộc phải ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài ra, bà TPD khai giấy xác nhận nợ

1.000.000.000đ ngày 10/3/2011 là khoản nợ khác độc lập không liên quan đến việc mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là không đúng mà thực tế bà chỉ nợ bà TPD 728.000.000đ cùng với lãi suất 6%/tháng/1.000.000.000đ nên thành xác nhận nợ 1.000.000.000đ và sau đó chuyển hóa thành hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo ý của bà TPD, mọi nội dung trong "Giấy mua bán nhà và đất" và giấy cam kết ngày 10/3/2011 cũng do bà TPD tự soạn thảo trước, khi ký vào giấy mua bán và giấy cam kết thì bà không đọc kỹ nội dung bên trong, bà đề nghị Tòa án làm rõ bản chất vụ việc này. Bà TPD khai trước khi ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng AL ngày 12/3/2012 đã yêu cầu bà trả 1.000.000.000đ cùng với lãi suất theo quy định là không đúng mà đã yêu cầu bà trả số tiền 3.000.000.000đ thì mới hủy "Giấy mua bán nhà và đất" và giấy cam kết lập ngày 10/3/2011, do số tiền 3.000.000.000đ quá nhiều nên bà không đồng ý trả và đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng AL.

Nay bà TPD khởi kiện yêu cầu bà giao nhà, quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/3/2012 thì bà không đồng ý và xác nhận nợ còn bà TPD 728.000.000đ và đồng ý trả cho bà TPD số tiền này và lãi từ ngày vay cho đến ngày 10/3/2011 theo giấy nhận nợ là 1.000.000.000đ, trong đó gốc 728.000.000đ, lãi 272.000.000đ và không đồng ý bồi thường thiệt hại cho bà TPD số tiền 1.653.750.000đ.

Đối với diện tích đất trong 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có biến động tăng từ diện tích 1.186m^2 lên 1.448m^2 do lộ giới thay đổi và giảm từ 3.000m^2 xuống 2.757m^2 do bà TPD tự ý yêu cầu địa chính đến đo đạc, tự chỉ ranh giới đất nên diện tích đất cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bà TPD có 2.757m^2 thực tế bà không biết diện tích đất biến động giảm.

Đối với yêu cầu của bà TPD đề nghị bà trả số tiền 80.589.329đ và lãi suất tính từ ngày 10/3/2011 với mức 31,5%/năm, bà thừa nhận bà TPD có đưa cho bà số tiền 80.589.329đ trả nợ vay của bà tại Ngân hàng SCL để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là theo yêu cầu của bà TPD, bà không vay, tuy nhiên bà vẫn đồng ý trả cho bà TPD số tiền 80.589.329đ và không đồng ý trả lãi.

Đối với tiền án phí Dân sự sơ thẩm mà bà TPD đã nộp tại Quyết định số 194/2011/QĐST ngày 12/12/2011 của Tòa án nhân dân huyện X 21.000.000đ là do bà TPD tự nguyện nhận nộp nhằm để đảm bảo cho khoản vay của bà nên không đồng ý trả số tiền này.

Trong vụ án tranh chấp giữa bà và các con về chia di sản thừa kế, bà không có yêu cầu thẩm định, định giá tài sản và do bà TPD yêu cầu và tự nộp tiền tạm ứng thẩm định, định giá nên bà không đồng ý trả cho bà TPD số tiền 5.000.000đ.

Nay các đồng nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Văn TPD thì bà đồng ý. Đối với các hợp đồng Dân sự

phát sinh sau khi bà TPD được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Theo lời trình bày của bà Văn TPD thì: Ngày 10/3/2011 giữa bà và bà KC thỏa thuận về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất, theo đó bà KC chuyển nhượng cho bà diện tích đất 1.186m^2 thửa 78 bản đồ 6A; diện tích đất 3.000m^2 thửa 388 bản đồ 6A xã HA, huyện X với giá tiền là 1.000.000.000đ.

Tại thời điểm chuyển nhượng, diện tích đất nêu trên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông ND, bà KC còn cam kết bằng văn bản đến ngày 30/4/2011 sẽ thực hiện làm thủ tục chuyển nhượng, nếu chậm trễ sẽ chịu phạt về việc vi phạm hợp đồng là 10%/1.000.000.000đ/tháng, "lý do bị đơn bà KC đã nhận đủ 1.000.000.000đ nhưng chưa lập hợp đồng chuyển nhượng công chứng được, phải đợi bà KC lập thủ tục nhường quyền thừa kế". Ngoài ra, trong khoảng thời gian từ ngày chuyển nhượng (ngày 10/3/2011), đến ngày cam kết thực hiện lập hợp đồng (ngày 30/4/2011), bà KC còn phải chịu lãi 19%/năm của số tiền nêu trên.

Do bà KC không thực hiện hợp đồng như đã cam kết, không giao đất, không làm thủ tục chuyển nhượng, nên bà khởi kiện và được giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 194/2011/QĐST-DS ngày 12/12/2011 của Tòa án nhân dân huyện X; tại Quyết định này ghi "nguyên đơn và bị đơn bà KC đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất nêu trên theo giấy mua bán nhà và đất ngày 10/3/2011", ngoài ra, còn giải quyết về án phí, tạm ứng án phí (nguyên đơn nộp tạm ứng và chịu án phí 21.000.000đ).

Sau khi Tòa án ban hành Quyết định số 194/2011/QĐST-DS nói trên, bà và bà KC đến Văn phòng công chứng AL để ký kết hợp đồng theo quy định, đến ngày 09/4/2012 bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 315095 với diện tích 1.448m^2, thửa 73; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 315200 diện tích 2.757m^2, thửa số 388; tất cả đều thuộc tờ bản đồ 6A, tọa lạc tại xã HA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

Ngoài ra, khi làm thủ tục chuyển nhượng ký kết hợp đồng tại Văn phòng công chứng, diện tích đất nói trên đang được bà KC thế chấp vay tiền của Ngân hàng SCL nên bà phải trả nợ thay bị đơn cho Ngân hàng tiền gốc, lãi cộng chung là 80.589.329đ để giải chấp, lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về lập hợp đồng chuyển nhượng.

Nay bà có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà KC giao nhà, quyền sử dụng đất nêu trên cho bà; yêu cầu bà KC phải bồi thường thiệt hại 1.653.750.000đ (theo cách tính 1.000.000.000đ x lãi phạt 31,5%/năm x 63 tháng); yêu cầu bà KC trả số tiền 80.589.329đ và khoản tiền lãi từ ngày 23/11/2011 đến nay, theo mức lãi 31,5%/năm; yêu cầu bà KC hoàn trả số tiền

21.000.000đ (khoản tiền án phí Dân sự sơ thẩm khi giải quyết tại Quyết định số 194/2011/QĐST-DS đáng lẽ bà KC phải chịu nhưng nguyên đơn thỏa thuận chịu án phí thay bị đơn).

Vụ án "Tranh chấp về thừa kế" giữa các con bà KC với bà KC, bà phải nộp tạm ứng chi phí tố tụng thay bà KC là 5.000.000đ, nay yêu cầu bà KC phải hoàn trả. Ngày 14/4/2022 và ngày 14/9/2022 bà Văn TPD có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập nói trên.

- Theo lời trình bày của bà Nguyễn TMC thì: Ngày 09/3/2018 bà nhận chuyển nhượng của bà Nghiêm PT lô đất có diện tích 1.448m^2 thuộc thửa 73 tờ bản đồ 64 và 2.757m^2 thuộc thửa 388 tại xã HA, huyện X; giá chuyển nhượng là 6.950.000.000đ, bà đã thanh toán 3.187.800.000đ, số tiền còn lại 3.762.200.000đ hai bên thỏa thuận sẽ thanh toán trong hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 21/3/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X đã xác nhận trang 4 việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà PT.

Đối với việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà TPD và bà KC thì bà đề nghị Tòa án xử lý theo quy định pháp luật.

- Theo lời trình bày của ông PAT, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện X, thì:

Ngày 24/6/1998 hộ ông ND được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 73, tờ bản đồ 6A. Ngày 21/12/1998 hộ ông ND được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 388 tờ bản đồ 6A.

Ngày 12/3/2012 bà Lê Thị KC lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Văn TPD đối với các thửa đất nêu trên. Sau khi lập các thủ tục cần thiết bà Văn TPD đã được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 315095 vào ngày 09/4/2012 đối với thửa đất 73, diện tích 1.448m^2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BK 315200 vào ngày 09/4/2012 thửa đất số 388 diện tích 2.757m^2 tờ bản đồ số 6A. Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà TPD sau khi nhận chuyển nhượng là đúng quy định pháp luật về đất đai. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Theo lời trình bày của ông NDT, người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng NDT, thì:

Ngày 12/3/2012 Văn phòng công chứng AL (nay là Văn phòng công chứng NDT) nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị KC đối với các thành phần diện tích đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 699224 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 21/12/1998, kèm theo Phiếu cung cấp thông tin địa chính số 627/PCC do Văn

phòng đăng ký quyền sử dụng đất duyệt ngày 02/3/2012 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 159582 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 24/6/1998, kèm theo Phiếu cung cấp thông tin địa chính số 625/PCC do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện X duyệt ngày 02/3/2012.

Sau khi nhận được yêu cầu, công chứng viên tiến hành kiểm tra toàn bộ hồ sơ có liên quan; đối chiếu với quy định pháp luật, nhận thấy hồ sơ đủ điều kiện để thực hiện công chứng và công chứng viên cho tiến hành soạn thảo hợp đồng. Ngày 12/3/2012 Văn phòng công chứng AL đã tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, số công chứng 16866, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD. Việc Văn phòng công chứng AL thực hiện công chứng hợp đồng nói trên là đúng quy định, trình tự thủ tục quy định tại các Điều 35, 36, 37 Luật Công chứng 2006, Bộ luật Dân sự và pháp luật có liên quan.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng NAT, thì:

Ngày 09/3/2018 Văn phòng công chứng DQL (nay là Văn phòng công chứng NAT) có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 73 tờ bản đồ 6A và thửa đất 388 tờ bản đồ 6A giữa bà Nghiêm PT và bà Nguyễn TMC. Văn phòng công chứng khẳng định đã thụ lý hồ sơ và chứng nhận hợp đồng giao dịch của các bên là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét, xét xử theo thẩm quyền.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Phòng công chứng số D tỉnh Lâm Đồng, thì: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn TMC và bà Nguyễn TTT được Phòng công chứng số D tỉnh Lâm Đồng công chứng số 2840, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/8/2019

Hợp đồng công chứng là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng TA, thì: Văn phòng công chứng TA chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã HA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; thửa đất 302, 303; 304 tờ bản đồ số 74 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 127880, CY 705802, CY 705801 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn TTT và bên chuyển nhượng bà Nghiêm PT (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2366, quyển số 03/2021/TP/CC-SCC-HĐGD chứng nhận ngày 08/4/2021) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã HA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng thửa đất số 301 tờ bản đồ 74 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 127879 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn TTT và bên nhận chuyển nhượng ông Nghiêm BKT, bà Văn TPD (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2370, quyển số 03/2021/TP/CC-SCC-HĐGD chứng nhận ngày 08/4/2021). Sau khi hoàn

thành việc đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền; bà TPD, ông BKT, bà PT đã thế chấp tài sản nhận chuyển nhượng nêu trên để vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT – Chi nhánh Lâm Đồng – Phòng giao dịch DL (hợp đồng thế chấp số công chứng 5154, quyển số 05/2021TP/CC-SCC-HĐGD, chứng nhận ngày 18/8/2021); Ngân hàng thương mại cổ phần VNTV – Chi nhánh DL (hợp đồng thế chấp số công chứng 4244 quyển số 04/2021TP/CC-SCC-HĐGD, chứng nhận ngày 22/6/2021);

Nay các bên có tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp nêu trên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn VL, người đại diện hợp pháp của Sở TN tỉnh Lâm Đồng, thì: Tháng 5/2020 bà Nguyễn TTT có đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận và được Sở TN tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 004620 ngày 05/6/2020 đối với thửa đất số 299, tờ bản đồ số 74 (2013), xã HA, huyện X; thửa 299, tờ bản đồ số 74 (2013) được đổi từ thửa đất số 73, 388 tờ bản đồ số 6A (299), xã HA, huyện X.

Tháng 9/2020 bà TTT đề nghị tách thửa 299 thành 4 thửa đất mới. Ngày 30/9/2020 Sở TN tỉnh Lâm Đồng cấp 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà TTT gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 127879 đối với diện tích đất 3803,1m^2 thuộc thửa 301 tờ bản đồ 74.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 127880 đối với thửa đất số 302, diện tích 105,4m^2 thuộc tờ bản đồ 74.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 705802 đối với diện tích đất 105,4m^2 thuộc thửa 303 tờ bản đồ 74.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 705801 đối với diện tích đất 191,1m^2 thuộc thửa 304 tờ bản đồ 74.

Việc thực hiện tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất cho bà TTT đảm bảo đúng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

- Theo lời trình bày của ông DVT, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT, thì: Ngày 18/8/2021, Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT – Chi nhánh Lâm Đồng – Phòng giao dịch DL (sau đây gọi tắt là SGTT – DL) có nhận hồ sơ thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất số 1706 – 3867/TC của bà Nghiêm PT, Văn TPD, ông Nghiêm BKT (gọi tắt là bên thế chấp) theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX127879 do Sở TN tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 30/9/2020 đối với diện tích đất 3.803,1m^2 thuộc thửa số 301, tờ bản đồ số 74 tại xã HA, huyện X tỉnh Lâm Đồng để vay số tiền là 5.000.000.000đ, vay theo hợp đồng tín dụng số 202126221242 ngày 18/8/2021.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 133 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 quy định "Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu ".

Như vậy theo Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu tài sản giao dịch đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền trước khi được chuyển giao cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch chuyển giao tài sản có hiệu lực, quyền lợi của người thứ ba ngay tình vẫn được bảo vệ ngay cả khi giao dịch dân sự ban đầu vô hiệu.

Trong quá trình thẩm định vay SGTT - DL làm đúng theo quy trình thẩm định cấp tín dụng đúng theo quy trình, trình tự, thủ tục. Chiếu theo điều kiện, quy chế chính sách của Ngân hàng thì SGTT - DL tiến hành thẩm định cấp tín dụng đúng theo quy trình, thủ tục. SGTT - DL cũng không đủ hết chức năng để truy xét lại nguồn gốc của từng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước cấp mà người dân mang đi thế chấp. Việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa 301, tờ bản đồ 74 đang được thế chấp tại SGTT - DL của nguyên đơn là không có cơ sở.

Qua yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa số 301, tờ bản đồ số 74 tại xã HA, huyện X tỉnh Lâm Đồng giữa bên thế chấp và SGTT - DL thì Ngân hàng không đồng ý.

Khi giải quyết vụ án SGTT - DL đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT – Chi nhánh Lâm Đồng – Phòng giao dịch DL đối với tài sản thế chấp nói trên và không yêu cầu Tòa án xem xét việc hủy hợp đồng thế chấp cũng như giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Theo lời trình bày của ông ĐHD, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng thương mại cổ phần VNTV, thì: Ngân hàng thương mại cổ phần VNTV – Chi nhánh DL (sau đây gọi tắt là VNTV- DL) có giao kết hợp đồng tín dụng với bà Nghiêm PT với nội dung cho vay 4.000.000.000đ, mục đích vay bổ sung vốn sản xuất, chế biến, kinh doanh cà phê, thời hạn vay là 12 tháng, từ ngày 24/6/2021 đến ngày 24/6/2022, lãi suất thời điểm giải ngân 8%/năm cố định trong 03 tháng kể từ ngày nhận nợ, mức lãi suất được định kỳ điều chỉnh 01 tháng/01 lần. Tài sản bảo đảm thế chấp bao gồm:

+ Toàn bộ thửa đất số 302 tờ bản đồ 74, tại xã HA, huyện X, 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 CY 705802, số vào sổ cấp GCN: CS 04504 do Sở TN tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 30/9/2020, đăng ký biến động ngày 20/4/2021.

+ Toàn bộ thửa đất số 303 tờ bản đồ 74, tại xã HA, huyện X, 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 CX 127880, số vào sổ cấp GCN: CS 04502 do Sở TN tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 30/9/2020, đăng ký biến động ngày 20/4/2021.

+ Toàn bộ thửa đất số 304 tờ bản đồ 74, tại xã HA, huyện X, 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 CY 705801, số vào sổ cấp GCN: CS 04503 do Sở TN tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 30/9/2020, đăng ký biến động ngày 20/4/2021.

Tính đến ngày 13/4/2022 bà Nghiêm PT đã thanh toán cho VPBank - DL: Hợp đồng vay số LN2106103854551 ký ngày 24/6/2021 đã thanh toán được 276.997.262đ tiền lãi; tính đến ngày 13/4/2022 tổng dư nợ của bà Nghiêm PT tại VNTV– DL theo hợp đồng tín dụng nói trên là 4.034.005.479đ, trong đó nợ gốc là 4.000.000.000đ, nợ lãi 34.005479đ.

Ngày 13/02/2022 VNTV- DL nhận được thông báo về việc tham gia tố tụng tại Tòa án để tham gia giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Tòa án nhân dân huyện X thụ lý số 213/2017/TLST-DS, Ngân hàng thương mại cổ phần VNTV có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết, cụ thể như sau:

1. Yêu cầu bà Nghiêm PT có trách nhiệm thanh toán cho VNTV- DL tổng số tiền nợ theo quy định tại các hợp đồng tín dụng với tổng nợ là 4.034.005.479đ, trong đó nợ gốc 4.000.000.000đ, nợ lãi tính đến ngày 13/4/2022 là 34.005479đ. Ngoài ra yêu cầu bà Nghiêm PT phải thanh toán cho VPBank - DL số tiền lãi quá hạn phát sinh theo quy định tại các hợp đồng tín dụng đã ký từ ngày 14/4/2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

2. Trường hợp bà Nghiêm PT không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh, thì VNTV- DL có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ vay, cụ thể:

+ Toàn bộ thửa đất số 302 tờ bản đồ 74, tại xã HA, huyện X, 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 CY 705802, số vào sổ cấp GCN: CS 04504 do Sở TN tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 30/9/2020, đăng ký biến động ngày 20/4/2021.

+ Toàn bộ thửa đất số 303 tờ bản đồ 74, tại xã HA, huyện X, 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 CX 127880, số vào sổ cấp GCN: CS 04502 do Sở TN tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 30/9/2020, đăng ký biến động ngày 20/4/2021.

+ Toàn bộ thửa đất số 304 tờ bản đồ 74, tại xã HA, huyện X, 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 CY 705801, số vào sổ cấp GCN: CS 04503 do Sở TN tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 30/9/2020, đăng ký biến động ngày 20/4/2021.

- Bà Nguyễn TTT, bà Nghiêm PT, ông Nghiêm BKT dù đã được triệu tập hợp lệ vắng mặt.

* Tại Bản án số 37/2015/DS-ST ngày 02/7/2015; Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Lê NH1, ông Nguyễn Lê NH2; ông Nguyễn Lê NH3; bà Nguyễn Lê NH4 về việc yêu cầu chia di sản thừa kế.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Văn TPD.

Buộc bà Lê Thị KC giao toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất 1.448m^2 (400m^2 đất ở và 1.048m^2 đất nông nghiệp) thuộc thửa đất số 73 và diện tích 2.757m^2 đất nông nghiệp thuộc thửa 388 tờ bản đồ số 6A, xã HA, huyện X (diện tích các thửa tăng, giảm sau khi đã lập thủ tục điều chỉnh diện tích) cho bà Văn TPD.

Do có kháng cáo của bà TPD, bà KC nên tại Bản án số 124/2015/DS-PT ngày 30/11/2015; Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Nguyễn Lê NH1, ông Nguyễn Lê NH2; ông Nguyễn Lê NH3; bà Nguyễn Lê NH4 về việc yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 1213, quyển số 6, lập ngày 06/5/2011 tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Lâm Đồng và yêu cầu chia di sản thừa kế của ông ND.

2. Hủy một phần Bản án sơ thẩm số 37/2015/DS-ST ngày 02/7/2015 của Tòa án nhân dân huyện X về việc đòi lại tài sản đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Văn TPD với lý do Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, chưa làm rõ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc giao nhận tiền giữa bà TPD với bà KC mà buộc bà KC giao toàn bộ tài sản cho bà TPD là không có căn cứ vững chắc.

* Tại Bản án số 05/2017/DS-ST ngày 28/02/2017 Tòa án nhân dân huyện X đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Văn TPD.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là diện tích đất 2.757m^2 đất trồng cây lâu năm khác thuộc thửa 388 và diện tích và tài sản gắn liền với đất 1.448m^2 (400m^2 đất ở và 1.048m^2 đất nông nghiệp) thuộc thửa đất số 73 cùng tờ bản đồ số 6A, xã HA, huyện X giữa bà Văn TPD với bà Lê Thị KC được Văn phòng công chứng AL chứng thực ngày 12/3/2012 là vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị KC có trách nhiệm thanh toán cho bà Văn TPD số tiền 2.471.975.629đ (trong đó 1.000.000.000đ tiền chuyển nhượng + 1.362.379.200đ tiền bồi thường hậu quả hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu + 23.989.600đ tiền nộp thuế cấp GCNQSD đất + 80.589.329đ tiền trả Ngân hàng thương mại cổ phần SCT + 5.017.500đ tiền đo đạc, thẩm định giá tài sản).

Sau đó bà TPD và bà KC có đơn kháng cáo.

Tại Bản án số 60/2017/DS-PT ngày 27/7/2017; Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Hủy Bản án số 05/2017/DS-ST ngày 28/02/2017 của Tòa án nhân dân huyện X với lý do Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án là không đúng, đồng thời xem xét giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn bà TPD không đúng với yêu cầu khởi kiện, chưa xem xét để xác định yêu cầu nào "đã được giải quyết bằng Bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật hoặc yêu cầu nào chưa được giải quyết".

Tại Bản án số 67/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022; Toà án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Nguyễn Lê NH1, ông Nguyễn Lê NH2; ông Nguyễn Lê NH3; bà Nguyễn Lê NH4.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 1.448m^2 thuộc thửa 73 tờ bản đồ 6A và 2.757m^2 thuộc thửa số 388 bản đồ 6A xã HA, huyện X giữa bà Văn Thị Phương Dung và bà Lê Thị Kim Chi được Văn phòng Công chứng AL công chứng số 16866, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/3/2012 là vô hiệu.

+ Buộc bà Lê Thị KC có nghĩa vụ thanh toán cho bà Văn TPD số tiền 19.054.243.000đ (bao gồm 19.044.208.000đ tiền chuyển nhượng và hậu quả hợp đồng bị vô hiệu + 10.035.000đ tiền thẩm định, đo đạc định giá tài sản).

2. Hủy hợp đồng công chứng số 2357 quyển số 16 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/5/2016 của Văn phòng công chứng DL (nay là Văn phòng công chứng TA) về việc tặng cho quyền sử dụng 1.448m^2 thuộc thửa 73 tờ bản đồ 6A và 2.757m^2 thuộc thửa số 388 bản đồ 6A xã HA, huyện X giữa bà Văn TPD và bà Nghiêm PT.

3. Hủy hợp đồng công chứng số 0735 quyển số 01TP/CC-SCC-HĐGD ngày 09/3/2018 của Văn phòng công chứng DQL về việc chuyển nhượng 1.448m^2 thuộc thửa 73 tờ bản đồ 6A và 2.757m^2 thuộc thửa số 388 bản đồ 6A xã HA, huyện X giữa bà Nghiêm PT và bà Nguyễn TMC.

4. Hủy hợp đồng công chứng số 2840 quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/8/2019 của Phòng công chứng số D về việc chuyển nhượng quyền sử dụng 1.448m^2 thuộc thửa 73 tờ bản đồ 6A và 2.757m^2 thuộc thửa số 388 bản đồ 6A xã HA, huyện X giữa bà Nguyễn TMC và bà Nguyễn TTT.

5. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất thuộc các thửa 302 (105,4 m^2), 303(105,4m^2); 304 (191,1m^2) tờ bản đồ số 74 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 127880, CY 705802, CY 705801 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn TTT và bên chuyển nhượng bà Nghiêm PT được Văn phòng công chứng TA công chứng số 2366 quyển số 03/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2021.

6. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 3.803,1m^2 đất thuộc thửa 301 tờ bản đồ 74 tại xã HA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng giữa bà Nguyễn TTT với bà Văn TPD, ông Nghiêm BKT, bà Nghiêm PT được Văn phòng công chứng TA công chứng số 2370 quyển số 03/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2021.

7. Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa 301 tờ bản đồ 74 số 1706-3867/TC ngày 18/8/2021 giữa bà Văn TPD, bà Nghiêm PT và ông Nghiêm BKT với Ngân hàng thương mại cổ phần SGTT – Chi nhánh Lâm Đồng.

8. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Văn TPD với yêu cầu buộc bị đơn bà Lê Thị Kim Chi giao trả nhà, đất tại thửa 73, thửa 388 cùng tờ bản đồ 6A, xã Hiệp An, huyện Đức Trọng; bồi thường thiệt hại do không giao nhà đất 1.653.750.000đ; tiền trả tại Ngân hàng 80.589.329đ và lãi phát sinh từ ngày 23/11/2011 đến nay, lãi suất quá hạn 31,5%/năm; tiền án phí 21.000.000đ; tiền định giá 5.000.000đ và hoàn trả phần chênh lệch diện tích theo đủ phần diện tích đã bán ban đầu

9. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần VNTV – Chi nhánh DL về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản với bà Nghiêm PT.

+ Buộc bà KC có nghĩa vụ thanh toán cho các nguyên đơn ông Nguyễn Lê NH1, ông Nguyễn Lê NH2; ông Nguyễn Lê NH3; bà Nguyễn Lê NH4 1.400.000đ tiền thẩm định, đo đạc, định giá tài sản.

+ Sau khi bà Lê Thị KC thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho bà Văn TPD, ông Nguyễn Lê NH1, ông Nguyễn Lê NH2; ông Nguyễn Lê NH3; bà Nguyễn Lê NH4 kiến nghị Sở TN tỉnh Lâm Đồng, Ủy ban nhân dân huyện X căn cứ vào bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp theo bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

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

Ngày 04/10/2022 bà Văn TPD, bà Nghiêm PT, ông Nghiêm BKT kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 12/10/2022 bà Lê Thị KC kháng cáo đề nghị tuyên hủy một phần Bản án sơ thẩm liên quan đến số tiền Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà KC phải thanh toán cho bà Văn TPD và phần án phí mà bà KC phải chịu.

Tại phiên tòa,

Bà Lê Thị KC xác định chỉ kháng cáo đối với một phần Bản án sơ thẩm, không đồng ý trả cho bà Văn TPD số tiền 19.054.243.000đ (bao gồm 19.044.208.000đ tiền chuyển nhượng và hậu quả hợp đồng bị vô hiệu + 10.035.000đ tiền thẩm định, đo đạc định giá tài sản); các phần khác của Bản án sơ thẩm xác định không có kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà KC.

Bà Văn TPD, ông Nghiêm BKT xác định bà TPD, ông BKT, bà PT chỉ kháng cáo đối với một phần Bản án sơ thẩm; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không đồng ý việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà KC phải trả tiền cho bà TPD do hủy hợp đồng chuyển nhượng.

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: Chấp nhận một phần kháng cáo của bà TPD, bà PT, ông BKT và chấp nhận kháng cáo của bà KC; sửa Bản án sơ thẩm theo hướng:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Lê NH1, ông Nguyễn Lê NH2; ông Nguyễn Lê NH3; bà Nguyễn Lê NH4 về việc tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến diện tích đất 1.448m^2 thuộc thửa 73 tờ bản đồ 6A và 2.757m^2 thuộc thửa số 388 bản đồ 6A thôn Hiệp An, xã Định An, huyện X là vô hiệu;

- Hủy một phần Bản án số 67/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện X về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và tuyên hủy các hợp đồng tặng cho, hợp đồng thế chấp liên quan đến các diện tích đất trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc các đồng nguyên đơn bao gồm ông Nguyễn Lê NH1, ông Nguyễn Lê NH2; ông Nguyễn Lê NH3; bà Nguyễn Lê NH4 có đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất liên quan đến diện tích đất 1.448m^2 thuộc thửa 73 tờ bản đồ 6A và 2.757m^2 thuộc thửa số 388 bản đồ 6A thôn Hiệp An, xã Định An, huyện X là vô hiệu; đồng thời đề nghị hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo các hợp đồng chuyển nhượng nói trên. Bà Lê Thị KC đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, tuy nhiên bà Văn TPD không đồng ý đồng thời có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà KC giao nhà, quyền sử dụng đất nêu trên cho bà; yêu cầu bà KC phải bồi thường thiệt hại 1.653.750.000đ (theo

cách tính 1.000.000.000đ x lãi phạt 31,5%/năm x 63 tháng); yêu cầu bà KC trả số tiền 80.589.329đ và khoản tiền lãi từ ngày 23/11/2011 đến nay theo mức lãi 31,5%/năm; yêu cầu bà KC hoàn trả số tiền 21.000.000đ (khoản tiền án phí, khi giải quyết tại Quyết định số 194/2011/QĐST-DS, đáng lẽ bà KC phải chịu nhưng nguyên đơn thỏa thuận chịu án phí thay bị đơn). Ngân hàng thương mại cổ phần VNTV có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết, buộc bà Nghiêm PT có trách nhiệm thanh toán cho VNTV- DL tổng số tiền nợ theo quy định tại các hợp đồng tín dụng là 4.034.005.479đ, trong đó nợ gốc 4.000.000.000đ, nợ lãi tính đến ngày 13/4/2022 là 34.005479đ và tiếp tục phải thanh toán cho VNTV- DL tiền lãi quá hạn phát sinh theo quy định tại các hợp đồng tín dụng đã ký từ ngày 14/4/2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ đồng thời tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp để đảm cho việc thi hành án.

Tại Bản án số 37/2015/DS-ST ngày 02/7/2015 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng và Bản án số 124/2015/DS-PT ngày 30/11/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã giải quyết yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn về việc "Yêu cầu chia di sản thừa kế" và "Yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế".

Do vậy khi thụ lý lại vụ án thì cấp sơ thẩm không cần xác định lại các quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được giải quyết. Tuy nhiên, như đã phân tích; sau khi Bản án sơ thẩm lần thứ hai của Tòa án nhân dân huyện X bị hủy; đương sự có nhiều yêu cầu mới phát sinh nhưng cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* là chưa đầy đủ; cần xác định lại quan hệ tranh chấp của vụ án là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng, kiện đòi tài sản và yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức"* mới phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về tố tụng:

[2.1] Việc xác định tư cách tố tụng của đương sự:

Phòng công chứng số I tỉnh Lâm Đồng thực hiện việc công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 1213, quyển số 6, lập ngày 06/5/2011; Bản án số 37/2015/DS-ST ngày 02/7/2015 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng và Bản án số 124/2015/DS-PT ngày 30/11/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã giải quyết nội dung tranh chấp nói trên; hiện nay đã có hiệu lực pháp luật nên không cần tiếp tục đưa Phòng công chứng số I tỉnh Lâm Đồng tham gia tố tụng trong Bản án số 67/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 là phù hợp.

Tuy nhiên, tại thời điểm cấp sơ thẩm xét xử lần thứ ba; Văn phòng công chứng AL đã được đổi tên thành Văn phòng công chứng NDT; Văn phòng công chứng DQL đã được đổi tên thành Văn phòng công chứng NAT; cấp sơ thẩm lại

xác định tên của các đương sự này là Văn phòng công chứng AL; Văn phòng công chứng DQL sau đó lại chú thích tên mới là không đúng nên cần xác định tên của các đương sự vừa nêu là Văn phòng công chứng NDT và Văn phòng công chứng NAT mới phù hợp với thực tế.

Đối với Văn phòng công chứng TA, cấp sơ thẩm lại chú thích "trước đây là Văn phòng công chứng DL" là không cần thiết; cần bỏ phần này là phù hợp

Đối với Phòng công chứng số D tỉnh Lâm Đồng; cấp sơ thẩm lại xác định là "Văn Phòng công chứng số D tỉnh Lâm Đồng" là có sự nhầm lẫn nên cần sửa lại phần này là đúng đắn.

[2.2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bao gồm Sở TN tỉnh Lâm Đồng, Ủy ban nhân dân huyện X, Văn phòng công chứng NDT, Văn phòng công chứng NAT, Văn phòng chứng TA, Phòng công chứng số D tỉnh Lâm Đồng, Ngân hàng thương mại cổ phần VNTV, bà Nguyễn TMC, bà Nguyễn TTT đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nói trên theo thủ tục chung.

[2.3] Theo đơn khởi kiện của các đồng nguyên đơn bao gồm ông NH1, ông NH2, ông NH3, bà NH4 (bút lục số 40, 41) thể hiện các đồng nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Âu Lạc (nay là Văn phòng công chứng NDT) công chứng số 16866, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/3/2012 giữa bà Lê Thị KC với bà Văn TPD; chia di sản thừa kế của ông ND để lại, được Tòa án thụ lý số 169/2013/TLST-DS ngày 17/6/2013. Ngày 16/12/2014, các đồng nguyên đơn có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung đề nghị tuyên hủy "Văn bản phân chia di sản thừa kế" lập ngày 06/5/2011 tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Lâm Đồng (bút lục số 102), được Tòa án thụ lý bổ sung vào ngày 18/12/2014 (bút lục số 103).

Bản án số 37/2015/DS-ST ngày 02/7/2015 của Tòa án nhân dân huyện X và Bản án số 124/2015/DS-PT ngày 30/11/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng mới giải quyết "Yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, tranh chấp di sản thừa kế" và đã có hiệu lực pháp luật, chưa giải quyết đến yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

Như vậy, trên thực tế tại giai đoạn sơ thẩm lần 3 ngày 09/10/2017, Tòa án phải xem xét giải quyết để chấp nhận hay không chấp nhận đối với yêu cầu "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của ông NH1, ông NH2, ông NH3, bà NH4 vì yêu cầu này chưa được giải quyết trong các Bản án nói trên. Bởi lẽ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Âu Lạc (nay là Văn phòng công chứng NDT) công chứng số 16866, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/3/2012 giữa bà Lê Thị KC với bà Văn TPD là căn cứ vào Quyết định công nhận sự thỏa thuận 194/2011/QĐST ngày

12/12/2011 của Tòa án nhân dân huyện X và "Văn bản phân chia di sản thừa kế" lập ngày 06/5/2011; các đồng nguyên đơn có quyền khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng nói trên do cho rằng quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm.

[2.4] Quá trình giải quyết tại giai đoạn sơ thẩm lần 3; các đồng nguyên đơn có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung ghi ngày 29/01/2022 (bút lục 1.765) yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn TTT với bà Văn TPD, ông Nghiêm BKT và bà Nghiêm PT, hủy hợp đồng thế chấp liên quan đến các thửa đất số 301, 302, 303, 304 tờ bản đồ số 74, được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vào ngày 13/02/2022 (bút lục 1769). Tuy vậy, hồ sơ vụ án thể hiện các đồng nguyên đơn không nộp tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm cho các yêu cầu này trong khi các đương sự này không thuộc trường hợp được miễn, giảm nộp tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm; việc này cũng được ông NH1 thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm ra Thông báo thụ lý vụ án số 226/TB-TA ngày 13/02/2022 để thụ lý bổ sung các quan hệ tranh chấp nói trên nhưng không yêu cầu các đồng nguyên đơn nộp tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm là trái với quy định tại các khoản 1, 2 Điều 25 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án; các khoản 1, 2 Điều 25 Nghị quyết 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 và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Văn TPD và bà Nghiêm PT; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nghiêm PT và bà Nguyễn TMC, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa và Nguyễn TMC và bà Nguyễn TTT thì vào ngày 20/3/2020 bà Lê Thị KC có đơn phản tố; tuy nhiên đến ngày 22/3/2020; khi cấp sơ thẩm chưa làm các thủ tục về nộp tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm, chưa tiến hành thụ lý thì bà KC đã có đơn rút các yêu cầu phản tố nói trên; tại phiên tòa sơ thẩm ngày 30/9/2022 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn mới trình bày yêu cầu cụ thể; cấp sơ thẩm lại chấp nhận các yêu cầu này của các đồng nguyên đơn là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Vì vậy, cần hủy một phần Bản án sơ thẩm và đình chỉ việc giải quyết vụ án về việc giải quyết yêu cầu vừa nêu là có căn cứ.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét kháng cáo của bà Văn TPD, bà Nghiêm PT, ông Nghiêm BKT thì thấy rằng:

[3.1.1] Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Nguồn gốc lô đất có diện tích 3.000m^2, thuộc thửa 388 tờ bản đồ số 6A, tại xã HA, huyện X được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 699224 ngày 21/12/1998 và lô đất có diện tích 1.186m^2, thuộc thửa 73, tờ bản đồ số 6A, tọa lạc tại xã HA,

huyện X được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L159582 ngày 24/6/1998 cho vợ chồng bà Lê Thị KC, ông ND.

[3.1.2] Ngày 10/3/2011 bà Lê Thị KC và bà Văn TPD lập "Giấy mua bán nhà và đất" với nội dung bà KC đồng ý chuyển nhượng 02 lô đất và căn nhà trên đất cho bà TPD. Đồng thời, bên chuyển nhượng cam kết đến ngày 30/4/2011 thì hoàn tất mọi thủ tục sang tên cho bên nhận chuyển nhượng. Do diện tích đất nói trên được Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho hộ ông ND và do ông ND đã chết vào ngày 17/02/2011 nên bà KC cùng các con là Nguyễn Lê NH1, Nguyễn Lê NH2, Nguyễn Lê NH3, Nguyễn Lê NH4 lập "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế" ngày 06/5/2011, được Phòng công chứng số 3 tỉnh Lâm Đồng chứng nhận số 1213, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông ND tự nguyện nhường phần tài sản được hưởng đối với tài sản thừa kế của ông ND cho bà KC. Đến ngày 13/7/2011 thì bà KC được điều chỉnh đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L159582.

Do đến thời hạn cam kết mà các bên không thực hiện thỏa thuận nói trên nên xảy ra tranh chấp. Đến ngày 12/12/2011 Tòa án nhân dân huyện X đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 194/2011/QĐST-DS để công nhận sự thỏa thuận giữa bà KC, bà TPD về việc bà KC đồng ý tiếp tục thực hiện "Giấy mua bán nhà và đất" ngày 10/3/2011.

Trên cơ sở đó, ngày 12/3/2012, bà KC cùng bà TPD đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất nói trên, việc chuyển nhượng được Văn phòng công chứng AL chứng nhận số 16866, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 09/12/2012 bà Văn TPD đã được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai lô đất này.

[3.1.3] Đối với việc các đồng nguyên đơn khởi kiện cho rằng việc bà KC đã tự ý làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà TPD, khi các bên thực hiện việc chuyển nhượng thì các đồng nguyên đơn không biết, không có sự đồng ý, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng nguyên đơn, mặt khác việc Văn phòng công chứng cho bà Nguyễn Lê NH4 ký vào văn bản phân chia di sản thừa kế khi chưa đủ 18 tuổi là không đúng quy định của pháp luật thì thấy rằng:

Vào ngày 07/3/2013 các đồng nguyên đơn là ông NH1, ông NH2, ông NH3 và bà Nguyệt đã có đơn khởi kiện yêu cầu hủy "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và yêu cầu chia di sản thừa kế" đã được Tòa án nhân dân huyện X giải quyết tại Bản án số 37/2015/DS-ST ngày 02/7/2015, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giải quyết tại Bản án số 124/2015/DS-PT ngày 30/11/2015, theo đó Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm đều không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông NH1, ông NH2, ông NH3 và bà Nguyệt, hiện nay phần giải quyết này đã có hiệu lực pháp luật. Như vậy, có thể khẳng định "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế" ngày 06/5/2011 được Phòng công chứng số I

tỉnh Lâm Đồng chứng nhận số 1213, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD là có hiệu lực pháp luật.

Mặt khác, quyền sử dụng đất thuộc thửa số 73, số 388 được cấp quyền sử dụng cho hộ gia đình bà KC vào năm 1998, là vào thời điểm các con của bà KC còn nhỏ (người lớn nhất 14 tuổi, nhỏ nhất 3 tuổi). Mặt khác, bằng văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 06/5/2011, những người con của bà KC thừa nhận quyền sử dụng hai thửa đất trên là tài sản chung của vợ chồng bà KC. Đồng thời nhường phần thừa kế di sản chồng bà KC để lại cho bà KC. Như vậy, sau ngày 06/5/2011, quyền sử dụng hai thửa đất này là của bà KC nên bà KC có đầy đủ quyền của người sử dụng đất đối với các thửa số 388, số 73, tờ bản đồ số 6A, tọa lạc tại xã HA, huyện X.

Đối với việc bà KC chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà TPD thì việc chuyển nhượng này dựa trên cơ sở của Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 194/2011/QĐST-DS ngày 12/12/2011 của Tòa án nhân dân huyện X với nội dung: *"Bà Lê Thị Kim Chi có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho bà Văn Thị Phương Dung theo giấy mua bán nhà và đất ngày 10/3/2011. Bà Văn TPD có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng nhà và đất"*.

Đồng thời, tại Thông báo giải quyết đơn đề nghị tái thẩm số 861/TB ngày 10/9/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Z đã nhận định *"Bà KC ký hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho bà TPD và cấn trừ khoản nợ 1.000.000.000đ vào tiền thanh toán giá trị quyền sử dụng đất; tại các biên bản hòa giải ngày 15/11/2011 và ngày 02/12/2011 các bên thừa nhận và chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng là thỏa thuận không trái đạo đức, pháp luật tại Tòa án"* và *"không có căn cứ để kháng nghị tái thẩm đối với Quyết định số 194/2011/QĐST-DS ngày 12/12/2011"*.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng đây là "sự thỏa thuận lại của các đương sự" là không đúng bản chất của vụ án bởi lẽ khi các bên có tranh chấp đối với "Giấy mua bán nhà và đất" ngày 10/3/2011, quá trình Tòa án giải quyết thì đều đồng thuận tiếp tục thực hiện "giấy mua bán nhà và đất" này. Việc hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 16866 ngày 12/3/2012 là để đảm bảo việc giao kết hợp đồng theo đúng hình thức, quy định của pháp luật và căn cứ vào hợp đồng này để bà TPD làm thủ tục đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứ không phải là sự thỏa thuận lại của các bên.

Bên cạnh đó, bà KC trước đây cho rằng việc lập "Giấy mua bán nhà và đất" ngày 10/3/2011 thực tế là để đảm bảo khoản vay mà bà KC còn thiếu bà TPD nên sau khi tính toán bà TPD đã chuyển khoản qua Ngân hàng cho bà để cho vay lấy lãi suất chênh lệch, bà đã chuyển trả nợ cho bà TPD 1.000.000.000đ trong đó nợ gốc là 728.000.000đ, tiền lãi phát sinh là 272.000.000đ thì bà có viết giấy nhận nợ bà TPD 1.000.000.000đ vào ngày 10/3/2011 và để đảm bảo việc

trả nợ bà có ký vào "Giấy mua bán nhà và đất" nói trên tại nhà bà TPD, trên thực tế bà không nhận số tiền 1.000.000.000đ theo Giấy mua bán nhà đất nói trên. Tuy nhiên, bà KC không đưa ra được căn cứ chứng minh và bà TPD cũng không thừa nhận trong khi đó tại "Giấy mua bán nhà và đất" ngày 10/3/2011 đã thể hiện bà KC *"đã nhận đủ số tiền 1.000.000.000đ vào ngày 10/3/2011 tại 1C, Nguyễn Khuyến, P.5, Tp. DL, tỉnh Lâm Đồng"*.

Bên cạnh đó theo nội dung các biên bản hòa giải ngày 15/11/2011, ngày 02/12/2011 thì bà KC cũng trình bày là tự nguyện cấn trừ số tiền 1.000.000.000đ vào tiền thanh toán giá trị quyền sử dụng đất của bà TPD, tại phiên tòa hôm bà KC cũng thừa nhận và đồng ý trả lại số tiền 1.000.000.000đ và lãi suất theo quy định cho bà TPD; do vậy hợp đồng chuyển nhượng nói trên không được xem là hợp đồng giả tạo để che dấu một giao dịch khác được.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để hủy giao dịch nói trên là không có cơ sở.

[3.2] Xét kháng cáo của bà Lê Thị KC đề nghị tuyên hủy một phần Bản án sơ thẩm liên quan đến số tiền mà Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà phải thanh toán cho bà Văn TPD và phần án phí mà bà phải chịu thì thấy rằng:

Tại giai đoạn sơ thẩm, các đồng nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bà KC và bà TPD cũng không có yêu cầu giải quyết đối với nội dung này, tuy nhiên cấp sơ thẩm lại buộc bà Lê Thị KC có nghĩa vụ thanh toán cho bà Văn TPD số tiền 19.054.243.000đ (bao gồm 19.044.208.000đ tiền chuyển nhượng và hậu quả hợp đồng bị vô hiệu + 10.035.000đ tiền thẩm định, đo đạc định giá tài sản) là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vi phạm nguyên tắc cơ bản "Quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự" được quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Vì vậy, việc bà KC kháng cáo đối với nội dung này là có căn cứ; cần hủy phần quyết định của Bản án sơ thẩm đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và buộc bà KC phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là phù hợp.

[4] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận kháng cáo của bà Văn TPD, bà Nghiêm PT, ông Nghiêm BKT và bà Lê Thị KC để tuyên xử theo hướng đã nhận định.

[5] Các phần khác của quyết định của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tổng cộng là 11.435.000đ; do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên cần buộc các đồng nguyên đơn phải chịu số tiền nói trên; các đồng nguyên đơn đã

tạm ứng 1.400.000đ; bà TPD đã tạm ứng 10.035.000đ nên các đồng nguyên đơn phải có trách nhiệm trả lại cho bà TPD số tiền 10.035.000đ.

[7] Về án phí:

Các đồng nguyên đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, cụ thể: Ông Nguyễn Lê NH1, ông Nguyễn Lê NH2; ông Nguyễn Lê NH3; bà Nguyễn Lê NH4 mỗi người phải chịu 200.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Do kháng cáo được chấp nhận nên bà TPD, bà PT, ông BKT, bà KC không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 311 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 121, 122, 124, 127, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ các Điều 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ các khoản 1, 3 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án;

- Căn cứ các khoản 1, 3 Điều 26, khoản 1 Điều 48 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.

Chấp nhận kháng cáo của bà Văn TPD, bà Nghiêm PT, ông Nghiêm BKT và kháng cáo của bà Lê Thị KC, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Lê NH1, ông Nguyễn Lê NH2; ông Nguyễn Lê NH3; bà Nguyễn Lê NH4 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị KC với bà Văn TPD do Văn phòng công chứng AL (nay là Văn phòng công chứng NDT) chứng nhận số 16866, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/3/2012 đối với các lô đất có diện tích 1.448m^2 thuộc thửa 73 và 2.757m^2 thuộc thửa số 388, tất cả đều thuộc tờ bản đồ số 6A tọa lạc tại xã HA, huyện X, tỉnh Lâm Đồng và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức.

Bà Nghiêm PT được quyền quản lý, sử dụng các lô đất có diện tích 105,4 m^2 thuộc thửa 302; 105,4m^2 thuộc thửa 303; 191,1m^2 thuộc thửa 304 tờ bản đồ số 74 theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 127880, CY 705801, CY 705802 do Sở TN tỉnh

Lâm Đồng cấp ngày 30/9/2020 cho bà Nguyễn TTT; điều chỉnh sang tên bà Nghiêm PT ngày 20/4/2021.

Bà Văn TPD, ông Nghiêm BKT và bà Nghiêm PT được quyền quản lý, sử dụng lô đất có diện tích 3.803,1m^2 thuộc thửa số 301, tờ bản đồ số 74 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 127879 do Sở TN tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 30/9/2020 cho bà Nguyễn TTT; điều chỉnh sang tên bà Văn TPD, ông Nghiêm BKT và bà Nghiêm PT ngày 31/5/2021.

(Có bản phô tô các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nói trên kèm theo).

2. Hủy phần quyết định của Bản án sơ thẩm về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu (phần buộc bà Lê Thị KC có nghĩa vụ thanh toán cho bà Văn TPD số tiền 19.044.208.000đ). Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu này.

3. Hủy phần quyết định của Bản án sơ thẩm về việc giải quyết các yêu cầu: Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Văn TPD và bà Nghiêm PT được Văn phòng công chứng DL (nay là Văn phòng công chứng TA) công chứng số 2357, quyển số 16 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/5/2016; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nghiêm PT và bà Nguyễn TMC được Văn phòng công chứng DQL (nay là Văn phòng công chứng NAT) công chứng số 0735, quyển số 01TP/CC-SCC-HĐGD ngày 09/3/2018; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn TMC và bà Nguyễn TTT được Phòng công chứng số D tỉnh Lâm Đồng công chứng số 2840, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/8/2019; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn TTT và bà Nghiêm PT được Văn phòng công chứng TA công chứng số 2366, quyển số 03/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2021; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn TTT và bà Văn TPD, ông Nghiêm BKT và bà Nghiêm PT được Văn phòng công chứng TA chứng nhận số 2370 ngày 08/4/2021; hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1706-3867 ngày 18/8/2021 giữa bà Văn TPD, ông Nghiêm BKT và bà Nghiêm PT với Ngân hàng thương mại SGTT – Chi nhánh Lâm Đồng đối với thửa 301, tờ bản đồ 74 do Văn phòng công chứng TA chứng nhận số 5154, quyển số 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/8/2021. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với các yêu cầu này.

4. Các phần khác của quyết định của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Lê NH1, ông Nguyễn Lê NH2; ông Nguyễn Lê NH3; bà Nguyễn Lê NH4 phải chịu 11.435.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá.

Buộc ông NH1, ông NH2; ông NH3; bà NH4 phải trả lại cho bà Văn TPD 10.035.000đ (mười triệu không trăm ba mươi lăm nghìn đồng).

6. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Lê NH1, ông Nguyễn Lê NH2, ông Nguyễn Lê NH3, bà Nguyễn Lê NH4 mỗi người phải chịu 200.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 8.348.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2012/0001586, AA/2012/0001587, AA/2012/0001588 và AA/2012/0001589 ngày 05/6/2013 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng. Ông NH1, ông NH2, ông NH3, bà NH4 mỗi người được nhận lại 1.887.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm còn thừa.

- Án phí phúc thẩm:

Bà Văn TPD, ông Nghiêm BKT, bà Nghiêm PT và bà Lê Thị KC không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Ông BKT, bà PT mỗi người được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008196 ngày 14/10/2022 và số 0008411 ngày 22/11/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

7. Về nghĩa vụ thi hành án:

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 X (01);
- Chi cục THADS huyện X (01);
- Đương sự (18);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

(Đã ký)

Huỳnh Châu Thạch