

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 103/2025/DS-PT

Ngày: 19-6-2025

V/v: “Tranh chấp hợp đồng góp vốn,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Châu Thạch

Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Ông Trần Minh Công – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 195/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng góp vốn, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2024/DS-ST ngày 12/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 412/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 10 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 216/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 01/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 01 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 24/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2025; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa xét xử phúc thẩm số 124/TB-TA ngày 03 tháng 03 năm 2025; Thông báo về việc mở phiên tòa phúc thẩm số 417/TB-TA ngày 16 tháng 5 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 118/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc B, sinh năm: 1989; cư trú tại số B, khu T, đường L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Nguyễn Thị Hoài P, sinh năm: 1997; cư trú tại số B, khu T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 06/12/2022).

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị T, sinh năm 1986; cư trú tại C Chung cư S, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ông Nguyễn Xuân D, sinh năm: 1969; cư trú tại thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

2. Vợ chồng ông Phạm Ngọc L, sinh năm 1965, bà Vũ Thị T1, sinh năm 1970; cư trú tại thôn F, xã G, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3. Bà Nguyễn Thị Hương S, sinh năm 1993; cư trú tại số A, đường L, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Mai Xuân H, sinh năm 2001; cư trú tại số C, đường H, hẻm E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Vợ chồng ông Hồ Minh T2, sinh năm 1986; bà Lâm Thị Vỹ P1, sinh năm 1986; cư trú tại số G, đường L, phường L, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ liên hệ: ấp T, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

6. Bà Trần Bội Y, sinh năm 1990; cư trú tại số A, đường số F, khu Z, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số B, xóm V, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L; Địa chỉ: Tầng B, Trung tâm hành chính, số C, đường T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Phú T3 - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trung K - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 31/5/2024).

8. Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện L; địa chỉ: xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Ngọc B – Nguyên đơn; Bà Lê Thị T – Bị đơn; Bà Trần Bội Y – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

(Bà P có mặt tại phiên tòa; các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc B trình bày:* Ông được bà Lê Thị T giới thiệu đầu tư góp vốn cùng mua đất tại tỉnh Lâm Đồng. Bà T và bà S giới thiệu có quen ông Nguyễn Xuân D là công chức tư pháp tại xã Đ nên nắm rõ thông tin quy hoạch và đảm bảo không dính đất

quy hoạch, tranh chấp. Sau đó, ông có theo bà T, bà S lên huyện L xem đất và được gặp ông D. Mọi người giới thiệu ông D là chủ đất đang chuyển nhượng 05 thửa đất diện tích 3.150m² tại xã Đ, huyện L với giá chuyển nhượng là 4.600.000.000đ. Người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vợ chồng ông Phạm Ngọc L và bà Vũ Thị T1 nhưng chủ đất thực tế là ông Nguyễn Xuân D.

Bà S đã đặt cọc 300.000.000đ cho ông D theo hợp đồng đặt cọc số 40/HĐĐC ngày 01/12/2020 và đề nghị ông góp vốn cùng mua chung 05 thửa đất trên. Để thuyết phục góp vốn họ nói sẽ để ông đứng tên 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vì ông làm văn phòng tại thành phố Hồ Chí Minh nên việc tiến hành thủ tục sang tên sẽ bất tiện thì ông D nói thủ tục chuyển nhượng sang tên đều do ông D xử lý nên không cần ông phải trực tiếp lên đây vẫn chuyển nhượng sang tên được. Vì tin tưởng nên ông đã đầu tư và có ký tên trước vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L, bà T1 với ông rồi gửi cho bà T hẹn khi nào hợp đồng được chứng thực thì sẽ thanh toán số tiền góp vốn là 575.000.000đ, vì ông chỉ đầu tư khoảng 12,5% nên chỉ được đứng tên 02 thửa đất.

Tối ngày 15/01/2021, bà T đã gửi cho ông xem trang chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số CY 881735, CY 881736 có chữ ký của ông D và xác nhận của Chủ tịch Đình Văn T4 đóng dấu rõ ràng nên ông đã chuyển đủ tiền 575.000.000đ cho bà T để góp vốn và ký thỏa thuận hợp tác đầu tư với bà T.

Nhưng bà T đã không sử dụng hợp đồng chuyển nhượng do ông ký mà lại nhờ bà S giả mạo chữ ký của ông rồi để ông D chứng thực hợp đồng cho ông tin tưởng và chuyển tiền. Sau đó cùng ngày 15/01/2022 lại lập biên bản làm việc để thu hồi hợp đồng chuyển nhượng trên. Được sự giúp đỡ của ông D, bà T cùng vợ chồng ông Phạm Ngọc L, bà Vũ Thị T1 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất của các thửa nói trên, hợp đồng được UBND xã Đ chứng thực số 38, quyền số 01/2021 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 15/01/2021 và sang tên cho bà T để tẩu tán tài sản. Ông D là công chức tư pháp nhưng lại là người đứng sau vừa bán đất vừa cố ý cấu kết tạo giao dịch giả, một thửa đất chuyển nhượng cho nhiều người. Sau khi biết được sự việc trên, ông đã nhiều lần yêu cầu bà T sang tên 02 thửa đất cho ông theo thỏa thuận nhưng bà T tìm nhiều lý do để trốn tránh. Nhận thấy, bà T đã vi phạm thỏa thuận hợp tác đầu tư mà các bên đã ký kết.

Do đó, ông yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 38, quyền số 01/2021 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 15/01/2021 giữa vợ chồng ông L, bà T1 với bà T; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CY 881735 do Sở T5 cấp ngày 30/11/2020, số vào sổ CS 03276 và số CY 881736 do Sở T5 cấp ngày 30/11/2020, số vào sổ CS 03277, đứng tên vợ chồng ông L và bà T1.

Buộc bà T phải thực hiện thủ tục sang tên cho ông trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 857, TĐĐ số 9, diện tích 637m²; thửa 858 TĐĐ số 9, diện tích 610m² tọa lạc tại xã Đ, huyện L theo đúng thỏa thuận mà các bên đã ký kết trong thỏa thuận hợp tác đầu tư.

Trường hợp Tòa án không buộc bà Lê Thị T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông đối với thửa đất số 857, thửa 858 thì ông yêu cầu bà T phải giao cho ông toàn bộ diện tích đất thuộc thửa số 858 tương ứng với số vốn góp 575.000.000đ với tỷ lệ là 12,5%. Nếu giá trị phần đất này cao hơn phần vốn góp thì ông đồng ý thanh toán phần giá trị chênh lệch theo giá thị trường cho bà T. Ngoài ra ông không trình bày và yêu cầu gì thêm.

- *Bị đơn bà Lê Thị T trình bày:* Ông B cho rằng mục đích của việc góp vốn là để bà sang tên hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B và xác định bà có hành vi tẩu tán tài sản là hoàn toàn không đúng sự thật mà các bên đã thỏa thuận trong quá trình hợp tác kinh doanh. Thứ nhất, việc ông B yêu cầu buộc bà phải thực hiện theo hợp đồng thỏa thuận hợp tác đầu tư ngày 15/01/2021 sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B đối với diện tích đất 637m² thửa đất số 858, tờ bản đồ số 9, xã Đ, huyện L là trái với quy định của pháp luật và không nằm trong thỏa thuận hợp tác kinh doanh mà hai bên đã thương lượng.

Theo thỏa thuận của hai bên tại thỏa thuận hợp tác kinh doanh thì bản thân ông B tự nguyện cùng góp tiền vào hoạt động kinh doanh của bà nhằm mục đích được phân chia lợi nhuận bằng tiền mặt chứ không phải phân chia lợi nhuận bằng quyền sử dụng đất. Trong quá trình hợp tác bà vẫn và đang thực hiện đúng, đầy đủ những nội dung mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng. Bên cạnh đó, việc thỏa thuận tạo điều kiện hỗ trợ thủ tục công chứng chuyển nhượng đất ở thửa số 857, 858 cho ông B chỉ nhằm mục đích giúp ông B làm thủ tục vay thế chấp Ngân hàng để bổ sung nguồn vốn đầu tư dự án. Nhưng bản thân ông B không cần phải hỗ trợ vì ông B có sẵn tiền để đầu tư. Bằng chứng là ông B đã chuyển tiền đầu tư của mình ngày trước và trong ngày ký hợp đồng. Nên thỏa thuận tại Điều 9 của thỏa thuận hợp tác đầu tư ngày 15/01/2021 không có căn cứ để thực hiện tại thời điểm hiện tại. Do ông B đã góp vốn đầy đủ, không cần phải thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để lấy tiền góp vốn. Chưa kể việc công chứng sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất bắt buộc phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện chuyển nhượng và điều kiện công chứng theo quy định của Luật đất đai 2013, Luật công chứng năm 2014. Bản thân ông B không đáp ứng được những điều kiện của pháp luật tại thời điểm đó. Nên việc ông B buộc bà phải sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái với quy định của pháp luật.

Thứ hai ông B yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 38, quyển số 01/2021 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 15/01/2021 giữa bà với vợ chồng ông L, bà T1, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và

tài sản gắn liền với đất số CY 881735 do Sở T5 cấp ngày 30/11/2020, sổ vào sổ CS 03276 và số CY 881736 do Sở T5 cấp ngày 30/11/2020, sổ vào sổ CS 03277. Yêu cầu này của ông B không phù hợp với quy định của pháp luật, bởi giao dịch chuyển nhượng giữa bà với vợ chồng ông L, bà T1 hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật, đáp ứng đầy đủ điều kiện để giao dịch dân sự có hiệu lực, điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 167, Điều 191, Điều 192 Luật đất đai 2013; Điều 2, Điều 42 Luật công chứng 2014; Điều 79 Nghị định số 43/2014 NĐ-CP. Bên cạnh đó ông B cũng không có quyền và lợi ích nào liên quan đến giao dịch chuyển nhượng của bà với vợ chồng ông L, bà T1, không có quyền tham gia vào trước hoặc sau giao dịch chuyển nhượng này. Ngoài ra, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CY 881735 do Sở T5 cấp ngày 30/11/2020, sổ vào sổ CS 03276 và số CY 881736 do Sở T5 cấp ngày 30/11/2020, sổ vào sổ CS 03277 được cấp hoàn toàn đúng với trình tự quy định của pháp luật nên ông B cũng không có quyền gì để yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc đề nghị hủy giao dịch chuyển nhượng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn không có căn cứ. Ngoài ra, trong khoảng thời gian từ tháng 02/2021 đến nay ông B đã có những hành vi bịa đặt, xuyên tạc, tố cáo những nội dung sai sự thật về bà trước cơ quan nhà nước. Cụ thể, ông B xác nhận bà có hành vi gian dối nhằm mục đích chiếm đoạt tài sản của ông B. Liên tục gây phiền nhiễu đến đời sống riêng tư, gây rối đến hoạt động kinh doanh, dẫn đến việc bà không thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bán lấy tiền, hoàn thành thỏa thuận hợp tác kinh doanh với ông B. Hành vi này được thể hiện trực tiếp qua những đơn tố cáo mà ông B đã gửi lên các cơ quan nhà nước.

Ngoài ra, việc hợp tác kinh doanh của bà và ông B vẫn đang được thực hiện và chưa hết thời hạn mà hai bên đã thỏa thuận. Nên bà yêu cầu Tòa án xem không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc B. Buộc ông B tiếp tục thực hiện và tuân thủ các thỏa thuận mà hai bên đã thương lượng và ký kết tại thỏa thuận hợp tác đầu tư ngày 15/01/2021. Buộc ông B bồi thường thiệt hại về danh dự, nhân phẩm do có những lời lẽ không đúng sự thật đã gây ảnh hưởng đến danh dự nhân phẩm của cá nhân bà với số tiền là 30.000.000đ. Buộc ông B thanh toán đầy đủ các chi phí phát sinh liên quan đến các khoản án phí mà bà đã thanh toán. Buộc ông B bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng cho bà số tiền là 200.000.000đ do ông B không thực hiện đúng thỏa thuận hợp tác đầu tư, dẫn đến việc bà phải mất những khoản chi phí thuê người giải quyết vấn đề khởi kiện. Kiểm tra, xác minh làm rõ việc ông B có hay không có hành vi tố cáo bà sai sự thật trước cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi xác định rõ hành vi vi phạm, ngoài việc bồi thường đã nêu trên, bà yêu cầu ông B cần phải xin lỗi, trả lại danh dự cho bà. Ngoài ra bà không trình bày và yêu cầu gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Phạm Ngọc L, bà Vũ Thị T1 trình bày:* Năm 2020 vợ chồng ông bà có nhờ ông D chuyển nhượng lô đất thửa số 421, tờ bản đồ số 9, xã Đ được tách thành 06 thửa 857, 858, 859, 860, 861, 862. Ông bà chỉ nhớ chuyển nhượng cho bà T, chuyển nhượng cho bà Y 03 thửa, còn một thửa ông bà không nhớ chuyển nhượng cho ai. Đối với thửa đất chuyển nhượng cho bà T, bà Y là thửa nào ông bà cũng không nhớ. Ông D là người nhận tiền cho ông bà. Việc nhận bao nhiêu thì ông bà cũng không nhớ sau khi nhận tiền thì ông D đã đưa hết tiền cho ông bà. Vợ chồng ông bà khẳng định không chuyển nhượng cho ông B bất cứ diện tích đất nào. Việc ký kết hợp đồng góp vốn giữa ông B với bà T như thế nào thì ông bà không biết. Vợ chồng ông bà không liên quan gì đến hợp đồng thỏa thuận hợp tác đầu tư giữa bà T với ông B, ông bà không biết ký kết khi nào.

Vợ chồng ông bà xác định không liên quan gì trong vụ án nêu trên. Vì đã hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng, đã nhận tiền chuyển nhượng từ ông D nhận giúp nên vợ chồng ông bà không có ý kiến và yêu cầu gì. Ngoài ra vợ chồng ông bà không trình bày và yêu cầu gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân D trình bày:* Năm 2020 ông có giới thiệu cho ông L, bà T1 chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa 421, tờ bản đồ số 9 xã Đ, huyện L. Khi chuyển nhượng thì thửa 421 tách ra thành 6 thửa là thửa số 857, 858, 859, 860, 861, 862. Ông giới thiệu ông L, bà T1 chuyển nhượng cho bà Lê Thị T 02 thửa (thửa nào ông không nhớ), chuyển nhượng cho bà Trần Bội Y 03 thửa (thửa nào ông không nhớ), còn 01 thửa ông L, bà T1 chuyển nhượng cho ai thì ông không nhớ. Diện tích đất trên là của ông L, bà T1 không phải của ông. Ông có đứng ra nhận tiền chuyển khoản giúp từ bà Nguyễn Thị Hương S qua cho ông L, bà T1 (bao nhiêu tiền thì ông không nhớ). Sau khi các bên thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng thì có lên UBND xã Đ làm hợp đồng chuyển nhượng. Bà S nói ông làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc B đứng tên 02 thửa (thửa nào thì ông không nhớ), khi làm thủ tục xong để ký hồ sơ thì ông L, bà T1 đã ký và chờ ông B tới ký hồ sơ, ông có đi ra ngoài, khi vào tới phòng làm việc thì ông hỏi bà S hồ sơ đã được ông B ký. Ông tin tưởng và đã làm thủ tục chứng thực hồ sơ, khi chứng thực xong, trả hồ sơ ông gọi ông B đến nhận hồ sơ thì không có mặt ông B ở UBND xã Đ. Ông đã nghi ngờ kiểm tra. Ông hỏi thì bà S thú nhận đã tự ký tên ông B vào hợp đồng chuyển nhượng vì ông B không có mặt tại UBND xã Đ. Do vậy, ông báo cáo lãnh đạo UBND xã Đ lập biên bản xử lý hủy hồ sơ chứng thực chuyển nhượng và bà S có yêu cầu làm thủ tục chuyển nhượng 02 lô đất nói trên cho bà T. Ông đã làm thủ tục sang tên 02 lô đất cho bà T. Còn việc thỏa thuận chuyển nhượng, thỏa thuận góp vốn cụ thể như thế nào giữa bà T và ông B thì ông không rõ, ông không liên quan gì đến việc góp vốn giữa ông B và bà T. Ngoài ra, ông không biết thông tin gì khác liên quan đến vụ án.

Ông không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án. Do bận công việc nên ông không thể tham gia tố tụng trong vụ án. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông tại các buổi đối chất, làm việc, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử vụ án nêu trên. Ngoài ra, ông không trình bày và yêu cầu gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hương S trình bày:* Bà và bà Lê Thị T có hợp tác trong việc nhận chuyển nhượng diện tích đất 3.150m² của ông L, bà T1 với giá chuyển nhượng là 4.300.000.000đ. Phần bà góp là 1.200.000.000đ, bà Trần Bội Y góp là 1.800.000.000đ, bà T góp là 1.300.000.000đ. Sau đó vợ chồng ông L, bà T1 có làm thủ tục tách thành 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà để cho em gái bà đứng tên 3 sổ với các thửa 859, 860, 861 còn lại bà T đứng tên hai thửa 857, 858.

Hiện nay bà xác định bà T góp vốn với số tiền là 1.300.000.000đ thì bà T được quản lý và định đoạt một thửa số 857 và ½ thửa số 858, còn lại ½ thửa số 858 thuộc quyền định đoạt của bà và bà Y.

Việc bà T và ông B góp vốn đầu tư bà có biết và phần ông B góp vốn là 575.000.000đ. Việc thỏa thuận giữa ông B với bà T thì bà không biết. Nay ông B yêu cầu sang tên 02 thửa số 857, 858 bà không đồng ý vì bà vẫn còn quyền lợi của ½ thửa số 858.

Nay ông B, bà T tranh chấp với nhau về hợp đồng hợp tác đầu tư thì bà không có ý kiến gì. Vì đó là sự thỏa thuận của ông B với bà T. Ngoài ra bà không trình bày và yêu cầu gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Xuân H trình bày:* Ông không quen biết ông B và bà T vì việc chuyển nhượng đất ông nhận chuyển nhượng từ bà Trần Bội Y. Vào ngày 21/10/2022 ông với bà Y có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C Ông nhận chuyển nhượng diện tích đất 720m² thuộc thửa số 861, tờ bản đồ số 9, bộ bản đồ địa chính xã Đ, huyện L. Ông có ủy quyền cho bà Lê Thị Như Q nhận chuyển nhượng của bà Y với giá 3.450.000.000đ. Bên bán chịu mọi thủ tục và chi phí sang tên ông chỉ giao số tiền 3.450.000.000đ và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 04/11/2022 ông giao đủ số tiền 3.450.000.000đ như cam kết thì bà Y tiến hành thủ tục sang tên cho ông. Lúc đó ông ở thành phố Hồ Chí Minh ông cũng không gặp bà Y bao giờ.

Việc ông nhận chuyển nhượng của Y là hoàn toàn hợp pháp theo quy định của pháp luật và đã được điều chỉnh sang tên nên việc bà T với ông B ký kết với nhau thỏa thuận hợp tác và góp vốn thì ông hoàn toàn không biết vì thời điểm bà T với ông B ký thỏa thuận ngày 15/01/2021 là thời điểm trước khi ông nhận chuyển nhượng đất từ bà Y. Diện tích đất ông nhận chuyển nhượng là nhận chuyển nhượng từ bà Y nên ông không biết thỏa thuận hợp tác đầu tư này. Việc ông B

cho rằng có góp vốn vào nhiều thửa đất trong đó có thửa đất ông mua là thửa 861 để được phân chia lợi nhuận thì đó là việc của ông B với bà T. Thửa đất số 861 ông nhận chuyển nhượng của bà Y là hợp pháp nên ông được quyền sử dụng. Ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này. Ông nhận chuyển nhượng đất hợp pháp từ bà Y do đó ông được quyền sử dụng đất theo quy định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Hồ Minh T2, bà Lâm Thị Vỹ P1 trình bày:* Vào ngày 17/8/2022 vợ chồng ông bà có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Bội Y, trước khi làm hợp đồng hai bên có thỏa thuận với nhau về giá chuyển nhượng, giá thực tế chuyển nhượng là 3.000.000.000đ nhưng khi làm hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi giá 200.000.000đ để được giảm tiền thuế, việc chuyển nhượng hai bên đã thực hiện theo quy định của pháp luật, lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C

Hiện nay vợ chồng ông bà đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 595m², thửa đất 859, tờ bản đồ số 09 bà Y đã giao đất và vợ chồng ông bà đã thanh toán tiền xong. Hiện nay phần đất này vợ chồng ông bà đã làm hàng rào và trồng cây ăn trái trên đất, từ khi sang nhượng đến nay không có tranh chấp với bà Y và bất kỳ người nào.

Ngày 15/01/2021 giữa bà T với ông B có ký với nhau hợp đồng thỏa thuận hợp tác đầu tư thì vợ chồng ông bà hoàn toàn không biết. Do đó việc phân chia lợi nhuận đối với các thửa đất 857, 858, 859, 860, 861 hợp tác đầu tư của ông B, vợ chồng ông bà không có ý kiến gì vì không liên quan đến vợ chồng ông bà. Vợ chồng ông bà có ý kiến phần đất này đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp và sử dụng hợp pháp nên đề nghị giữ nguyên hiện trạng, bảo đảm quyền lợi cho ông bà. Vợ chồng ông bà chỉ biết bà Trần Bội Y đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 859, việc chia lợi nhuận không liên quan gì đến vợ chồng ông bà. Ngoài ra vợ chồng ông bà không trình bày và yêu cầu gì thêm.

- *Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L ông Lê Trung K trình bày:* Quá trình Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2021 đối với thửa đất số 858, tờ bản đồ số 09, xã Đ như sau:

1. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2021 đối với thửa đất số 858, tờ bản đồ số 09, xã Đ

Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Ngọc L, bà Vũ Thị T1 và bà Lê Thị T: Trình tự, thủ tục giải quyết hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 858, tờ bản đồ số 09, xã Đ theo hợp đồng chuyển nhượng số 38, quyền số 01/2021/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 15/01/2021 do UBND xã Đ chứng thực.

2. Việc hủy cập nhật biến động tại trang III giấy chứng nhận số CY 881736 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L thực hiện năm 2021: Theo ý kiến của Chi nhánh là thực hiện giải quyết hồ sơ đúng theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai và trong quá trình giải quyết hồ sơ không phát sinh tình tiết bị hạn chế quyền theo Điều 188 Luật đất đai 2013. Khi Tòa án xem xét có đủ cơ sở tuyên hủy việc cập nhật biến động, Chi nhánh sẽ thực hiện theo bản án có hiệu lực thi hành án. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xem xét trong quá trình giải quyết vụ án. Ngoài ra ông không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Bội Y trình bày: Bà với bà Nguyễn Thị Hương S có quan hệ là chị em với nhau. Bà S có giới thiệu cho bà nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông L, bà T1 vào năm 2020. Diện tích đất bà S giới thiệu cho bà nhận chuyển nhượng là diện tích đất 3.150m² tại xã Đ, huyện L với giá chuyển nhượng là 4.600.000.000đ. Khi nhận chuyển nhượng diện tích đất này thì vợ chồng ông L, bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm có 05 thửa. Do bà ở xa nên bà S đã đứng ra trực tiếp giao dịch với vợ chồng ông L, bà T1 còn tiền chuyển nhượng là của bà.

Số tiền này bà đã chuyển nhiều lần vào tài khoản của bà S cụ thể như sau: Ngày 18/8/2020 bà chuyển cho bà S 02 lần một lần là 300.000.000đ, một lần là 200.000.000đ để bà S đặt cọc cho vợ chồng ông L, bà T1. Ngày 15/01/2021 bà chuyển cho bà S 3.400.000.000đ vào tài khoản của bà S.

Do bà ở xa nên mọi thủ tục giấy tờ bà đều nhờ bà S đứng ra ký kết hợp đồng với vợ chồng ông L, bà T1. Trong 05 thửa đất bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L, bà T1 thì hiện nay bà đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 859, 860, 861. Đối với thửa đất số 857 thì bà đã chuyển nhượng cho bà T với số tiền 750.000.000đ. Do bà chuyển nhượng cho bà T nên số tiền này được trừ vào số tiền bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L, bà T1. Bà chỉ chuyển nhượng cho bà T thửa đất số 857, đối với thửa đất số 858 thì bà hoàn toàn không chuyển nhượng cho bà T. Tuy nhiên bà T lại được đứng tên trên thửa đất này là hoàn toàn không đúng.

Do bà ở xa nên bà không trực tiếp đến giao dịch với vợ chồng ông L, bà T1 mọi giao dịch bà đều nhờ bà S. Vì vậy, bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phạm Ngọc L, bà Vũ Thị T1 với bà Lê Thị T đối với diện tích đất 610m² thuộc thửa đất số 858, tờ bản đồ số 9, bộ bản đồ địa chính xã Đ, huyện L đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện L vào ngày 19/01/2021. Hủy phần cập nhật trang tư về việc điều chỉnh chuyển nhượng diện tích đất 610m² thuộc thửa đất số 858, tờ bản đồ số 9, bộ bản đồ địa chính xã Đ, huyện L cho bà Lê Thị T. Buộc vợ chồng

ông Phạm Ngọc L, bà Vũ Thị T1 phải có trách nhiệm lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 610m² thuộc thửa đất số 858, tờ bản đồ số 9, bộ bản đồ địa chính xã Đ, huyện L cho bà. Hủy một phần thỏa thuận hợp tác đầu tư giữa bà Lê Thị T với ông Nguyễn Ngọc B đối với diện tích đất 610m² thuộc thửa đất số 858, tờ bản đồ số 9, bộ bản đồ địa chính xã Đ, huyện L. Ngoài ra bà không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện L đã được Tòa án gửi văn bản đề nghị cử người tham gia tố tụng và trình bày ý kiến nhưng không có hồi.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2024/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc B về việc: “*Tranh chấp hợp đồng góp vốn*” với bị đơn bà Lê Thị T.

Hủy hợp đồng thỏa thuận hợp tác đầu tư lập ngày 15/01/2021 giữa ông Nguyễn Ngọc B với bà Lê Thị T.

Buộc bà Lê Thị T phải trả cho ông Nguyễn Ngọc B số tiền là 367.587.500đ (Ba trăm sáu mươi bảy triệu, năm trăm tám mươi bảy ngàn, năm trăm đồng).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc B về việc yêu cầu:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 38, quyền số 01/2021 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 15/01/2021 giữa vợ chồng ông Phạm Ngọc L, bà Vũ Thị T1 với bà Lê Thị T.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CY 881735 do Sở T5 cấp ngày 30/11/2020, số vào sổ CS 03276 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 881736 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 30/11/2020, số vào sổ CS 03277, đứng tên vợ chồng ông Phạm Ngọc L và bà Vũ Thị T1.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Bội Y về việc yêu cầu:

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phạm Ngọc L, bà Vũ Thị T1 với bà Lê Thị T đối với diện tích đất 610m² thuộc thửa đất số 858, tờ bản đồ số 9, bộ bản đồ địa chính xã Đ, huyện L đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện L vào ngày 19/01/2021.

Hủy phần cập nhật trang tư về việc điều chỉnh chuyển nhượng diện tích đất 610m² thuộc thửa đất số 858, tờ bản đồ số 9, bộ bản đồ địa chính xã Đ, huyện L cho bà Lê Thị T.

Buộc vợ chồng ông Phạm Ngọc L, bà Vũ Thị T1 phải có trách nhiệm lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 610m² thuộc thửa đất số 858, tờ bản đồ số 9, bộ bản đồ địa chính xã Đ, huyện L cho bà Trần Bội Y.

Hủy một phần thỏa thuận hợp tác đầu tư giữa bà Lê Thị T với ông Nguyễn Ngọc B đối với diện tích đất 610m² thuộc thửa đất số 858, tờ bản đồ số 9, bộ bản đồ địa chính xã Đ, huyện L.

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

Tại phiên tòa hôm nay:

Đại diện nguyên đơn ông B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị xem xét lại toàn bộ 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 tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[2] Đối với kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị T: Bà T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt thì bị coi như từ bỏ việc kháng cáo. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà T.

[3] Đối với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Bội Y: Ngày 10/12/2024 bà Y có đơn rút kháng cáo, rút yêu cầu độc lập và đề nghị chuyển hồ sơ do vụ án có dấu hiệu tội phạm hình sự. Xét thấy, bà Y rút kháng cáo là tự nguyện nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Y. Việc bà Y rút yêu cầu độc lập và đề nghị chuyển hồ sơ do có dấu hiệu hình sự là không có cơ sở xem xét. Bởi lẽ, bà Y rút yêu cầu độc lập nhưng không có sự đồng ý của bà T. Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm bà Y đã có yêu cầu độc lập, sau khi xét xử bà Y kháng cáo nên vụ án được thụ lý, giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc B thì thấy rằng: Theo hồ sơ thể hiện, ngày 15/01/2021 giữa ông B với bà T có ký kết hợp đồng thỏa thuận hợp tác đầu tư với nội dung:

Bên B có mong muốn và cùng bên A góp vốn vào các thửa đất số 857, 858, 859, 860, 861, tờ bản đồ số 9, bộ bản đồ địa chính xã Đ, huyện L và bên A đồng ý nhận vốn góp hợp tác đầu tư vào dự án trên để được phân chia lợi nhuận bằng tiền mặt...

Bên B đồng ý góp vốn và bên A đồng ý nhận vốn góp với các nội dung: Số tiền vốn góp là 575.000.000đ, tương đương với 12,5% giá trị tài sản nêu trên.

Việc bà T với ông B ký kết hợp đồng thỏa thuận hợp tác nêu trên là có xảy ra trên thực tế và được các bên đương sự thừa nhận.

Như vậy, căn cứ vào nội dung hợp đồng nói trên thì ông B với bà T ký kết hợp đồng thỏa thuận hợp tác đầu tư nhằm mục đích để phân chia lợi nhuận bằng tiền mặt là có cơ sở. Đồng thời các bên còn thỏa thuận: *Bên A sẽ hỗ trợ thủ tục công chứng chuyển nhượng cho bên B thửa 857, 858, tờ bản đồ số 9, để bên B làm thủ tục vay thế chấp Ngân hàng nhằm mục đích bổ sung nguồn vốn đầu tư dự án. Bên B sẽ không được mua bán chuyển nhượng cho bên thứ ba thửa đất số 857, 858 nếu chưa có sự đồng ý của bên A.....*

Thửa số 857, 858, tờ bản đồ số 9, xã Đ, huyện L vợ chồng ông L, bà T1 đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị T vào ngày 15/01/2021.

Bà T chỉ nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L, bà T1 02 thửa đất là thửa 857, 858, các thửa đất còn lại là thửa 859, 860, 861 bà Trần Bội Y là người nhận chuyển nhượng nhưng bà T lại ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư với ông B đối với 05 thửa đất để phân chia lợi nhuận là không đúng vì bà T chỉ được quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 857, 858.

Ông B cho rằng ông góp số tiền 575.000.000đ là để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất 857, 858 là không có cơ sở. Bởi lẽ, theo hợp đồng góp vốn thì các bên chỉ thỏa thuận góp vốn để phân chia lợi nhuận bằng tiền mặt. Còn việc bà T sẽ hỗ trợ thủ tục công chứng chuyển nhượng cho ông B thửa 857, 858 là để ông B thế chấp vay ngân hàng, bổ sung vốn đầu tư.

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện của ông B thay đổi yêu cầu khởi kiện, cho rằng ông B góp số tiền 575.000.000đ là để nhận chuyển nhượng chung đối với 05 thửa đất, yêu cầu Tòa án xác định 05 thửa đất là tài sản chung của ông B với bà T và phân chia cho ông B một trong hai thửa đất số 557, 858. Chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất ông B sẽ thanh toán lại cho bà T. Hồ sơ thể hiện ngay từ đầu ông B góp vốn với bà T là để phân chia lợi nhuận bằng tiền, bà T cũng chỉ nhận chuyển nhượng 02 thửa là 857, 858 còn các thửa 859, 860, 861 bà T không

nhận chuyển nhượng. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận đối với yêu cầu được nhận 01 thửa đất của ông B là có căn cứ.

Theo hợp đồng hợp tác đầu tư thì ông B góp số tiền 575.000.000đ, tương ứng với 12,5% vốn góp. Căn cứ vào lời khai của các bên đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì giá trị của 05 thửa đất mà ông B góp vốn với bà T là 4.600.000.000đ ($4.600.000.000đ : 3.150m^2 = 1.460.317đ/m^2$). Trong đó ông B góp vốn là $575.000.000đ \times 100\% : 4.600.000.000đ = 12,5\%$ là đúng với thỏa thuận hợp tác đầu tư mà các bên đã ký kết.

Theo kết quả định giá tài sản thì phần diện tích đất gồm có thửa số 857, 858, 859, 860, 861, tờ bản đồ số 9, bộ bản đồ địa chính xã Đ, huyện L có giá trị là 2.900.000.000đ. Như vậy, theo hợp đồng thỏa thuận hợp tác đầu tư thì ông B đã góp số tiền 575.000.000đ tương ứng với giá trị 12,5% vốn góp. Do xác định ông B góp tiền với bà T là để phân chia lợi nhuận bằng tiền mặt nên buộc bà T phải trả lại cho ông B số tiền vốn góp: 575.000.000đ tương đương với 12,5% vốn góp $\times 2.940.700.000đ = 367.587.500đ$ là đúng với thỏa thuận mà các bên đã ký kết. Đây là số tiền buộc bà T phải trả lại cho ông B là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn cho rằng đối với 2 thửa đất 857, 858 bà T đã chuyển mục đích từ đất cây lâu năm sang đất ở, nhưng khi định giá chỉ định giá đất cây lâu năm. Tuy nhiên, đại diện nguyên đơn cũng thừa nhận, khi bà T chuyển mục đích ông B không biết, nghĩa vụ tài chính chuyển mục đích sử dụng đất do bà T nộp. Do đó, việc tính giá trị quyền sử dụng đất theo định giá là không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông B. Ngoài ra, đại diện nguyên đơn còn cho rằng bà T chỉ đứng tên 2 thửa đất nhưng cấp sơ thẩm và xác định tỷ lệ góp vốn của ông B với bà T đối với 5 thửa đất. Như đã nêu ở trên, ngày 15/01/2021 giữa ông B với bà T ký kết hợp đồng thỏa thuận hợp tác đầu tư. Theo đó, ông B góp số tiền 575.000.000đ với bà T vào các thửa đất số 857, 858, 859, 860, 861 để được phân chia lợi nhuận bằng tiền mặt. Do đó, cấp sơ thẩm xác định tỷ lệ góp vốn của ông B được tính tương ứng với giá trị (theo kết quả định giá) của 5 thửa đất là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản số tiền là 5.624.000đ. Số tiền này nguyên đơn đã tạm nộp và quyết toán xong. Buộc bà T phải thanh toán lại cho ông B $\frac{1}{2}$ là phù hợp.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Sung công số tiền 600.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm bà T, bà Y đã nộp (mỗi người 300.000đ).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

Tuyên xử:

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Bội Y.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc B về việc “*Tranh chấp hợp đồng góp vốn*” với bị đơn bà Lê Thị T.

Hủy hợp đồng thỏa thuận hợp tác đầu tư lập ngày 15/01/2021 giữa ông Nguyễn Ngọc B với bà Lê Thị T.

Buộc bà Lê Thị T phải trả cho ông Nguyễn Ngọc B số tiền là 367.587.500đ (Ba trăm sáu mươi bảy triệu năm trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với 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.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc B về việc yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 38, quyền số 01/2021TP/CC-SCT/HĐGD ngày 15/01/2021 giữa vợ chồng ông Phạm Ngọc L, bà Vũ Thị T1 với bà Lê Thị T.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CY 881735 do Sở T5 cấp ngày 30/11/2020, số vào sổ CS 03276 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 881736 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 30/11/2020, số vào sổ CS 03277 đứng tên vợ chồng ông Phạm Ngọc L và bà Vũ Thị T1.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Bội Y về việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phạm Ngọc L, bà Vũ Thị T1 với bà Lê Thị T đối với diện tích đất 610m² thuộc thửa đất số 858, tờ bản đồ số 9, bộ bản đồ địa chính xã Đ, huyện L đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện L vào ngày 19/01/2021.

- Hủy phần cập nhật trang tư về việc điều chỉnh chuyển nhượng diện tích đất 610m² thửa đất số 858, tờ bản đồ số 9, bộ bản đồ địa chính xã Đ, huyện L cho bà Lê Thị T.

- Buộc vợ chồng ông Phạm Ngọc L, bà Vũ Thị T1 phải có trách nhiệm lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 610m² thửa đất số 858, tờ bản đồ số 9, bộ bản đồ địa chính xã Đ, huyện L cho bà Trần Bội Y.

- Hủy một phần thỏa thuận hợp tác đầu tư giữa bà Lê Thị T với ông Nguyễn Ngọc B đối với diện tích đất 610m² thửa đất số 858, tờ bản đồ số 9, bộ bản đồ địa chính xã Đ, huyện L.

4. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Lê Thị T phải thanh toán lại cho ông Nguyễn Ngọc B số tiền chi phí tố tụng là 2.812.000đ.

5. Về án phí:

Buộc ông Nguyễn Ngọc B phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ đã nộp theo Biên lai thu số 0012488 ngày 24/02/2023, số tiền 13.500.000đ theo Biên lai thu số 0004630 ngày 12/4/2024 và 300.000đ theo B1 lại thu số 0004958 ngày 30/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Hoàn trả lại ông B số tiền 13.500.000đ còn dư.

Buộc bà Lê Thị T phải chịu 18.679.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004968 ngày 10/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Bà T còn phải nộp số tiền 18.679.000đ.

Buộc bà Trần Bội Y phải chịu 900.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 600.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004734 ngày 27/5/2024 và 300.000đ theo Biên lai thu số 0004971 ngày 13/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Bà T còn phải nộp 300.000đ.

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 TTr,KT&THA (01);
- TAND huyện Lâm Hà (01);
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà (01);
- Đường sự (10);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Vũ Thị Nguyệt