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

Bản án số: 182/2024/DS-PT
Ngày: 22 - 11 - 2024
V/v "Tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tâm
Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Nguyệt
Bà Lê Thị Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa 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 22 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 146/2024/TLPT-DS ngày 12/8/2024 về việc "Tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án số 16/2024/DS-ST ngày 12/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 275/2024/QĐ-PT ngày 26/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 423/2024/QĐ-PT ngày 11/11/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Đình Đ, sinh năm 1990; bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1991; địa chỉ: Số F P, Phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1960; địa chỉ: Số D L, Thôn H, xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền:

Bà Đặng Mỹ Lâm B, sinh năm 1990; địa chỉ: Số D L, Thôn H, xã Đ, thành

phố B, tỉnh Lâm Đồng. Văn bản ủy quyền ngày 27/3/2023.

Ông Nội Văn D, sinh năm 1978; địa chỉ: Số B L, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Văn bản ủy quyền ngày 14/11/2024.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Văn phòng C; trụ sở: Số C L, Phường A, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn B1; chức vụ: Trưởng Văn phòng.

Bà Nguyễn Thị Ái L1, sinh năm 1965; địa chỉ: Số A B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Ngọc B2, sinh năm 1974; địa chỉ: Số D T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Văn bản ủy quyền ngày 08/6/2023.

Bà Đặng Thị A, sinh năm 1987; địa chỉ: Số D L, Thôn H, xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Đặng Trường T1, sinh năm 1993; địa chỉ: Số D L, Thôn H, xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Đặng Xuân V, sinh năm 1997; địa chỉ: Số D L, Thôn H, xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Đặng Thanh Q, sinh năm 1999; địa chỉ: Số D L, Thôn H, xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Đặng Mỹ L2, sinh năm 2001; địa chỉ: Số D L, Thôn H, xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Đặng Mỹ Lâm B, sinh năm 1990; địa chỉ: Số D L, Thôn H, xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Người làm chứng:

Ông Nguyễn Quang P, sinh năm 1962; địa chỉ: Xóm E, Thôn H, xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn G, xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Dương Kim P1, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn E, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo:

Bị đơn bà Nguyễn Thị T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Mỹ Lâm B.

Bà L, bà T, ông D, bà B có mặt; các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Đình Đ, bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ngày 25/01/2022, ông bà và bà T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 1246, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD. Hai bên thực hiện việc chuyển nhượng theo các thỏa thuận sau đây: Quyền sử dụng đất chuyển nhượng là thửa đất số 999, tờ bản đồ số 23, diện tích 2.252m2 (trong đó đất ở nông thôn 400m2, đất trồng cây lâu năm 1.852m2), tại xã Đ, thành phố B, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 872614, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 25/01/2021 đứng tên bà Nguyễn Thị T. Giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán: Giá chuyển nhượng 3.000.000.000đ, phương thức thanh toán bằng tiền Việt Nam đồng; bên bán có nghĩa vụ giao thửa đất sau khi hợp đồng này được công chứng; bên mua có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật; thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng bên mua chịu.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà T yêu cầu ông bà chuyển 07 lần tiền. Ngày 25/01/2022, ông Đ chuyển khoản 05 lần, bà L chuyển khoản 02 lần, vào tài khoản 75737789 của chủ tài khoản bà Nguyễn Thị Ái L1, Ngân hàng Á (A1) tổng số tiền 2.306.000.000đ với nội dung "Chuyển khoản mua đất Lý Thái T3" theo như thỏa thuận với bà T (vì bà T nói không có số tài khoản Ngân hàng nên nhờ số tài khoản của người thân là bà Nguyễn Thị Ái L1).

Ngày 09/5/2022, ông bà tiếp tục chuyển khoản 02 lần cho bà T, theo bà T yêu cầu ông bà chuyển khoản thông qua tài khoản của bà B (con gái bà T) tổng số tiền 609.000.000đ. Ông bà làm thủ tục chuyển nhượng hết 75.000.000đ. Tổng cộng ông bà thanh toán tiền nhận chuyển nhượng, nộp lệ phí, thuế hết 3.000.000.000đ.

Ngày 21/10/2022, làm thủ tục đăng ký biến động từ tên bà T sang tên ông bà. Mục đích ông bà nhận chuyển nhượng để đầu tư, kinh doanh, không có nhu cầu ở. Sau đó gia đình bà T xin lưu cư đến ngày 27/01/2023 (nhằm ngày mùng 06 Tết Âm lịch), với mục đích để gia đình bà T có chỗ ăn, ở dịp Tết Âm lịch. Thời điểm này bà T nhờ ông Nguyễn Quang P gọi điện thoại cho ông bà nói giúp bà T xin được lưu cư đến hết tháng giêng Âm lịch sẽ giao tài sản. Khi đến hạn, ông bà yêu cầu bàn giao tài sản nhưng bà T không đồng ý mà còn có thái độ thách thức.

Nay ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2022 giữa bà T và ông bà được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 1246, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD; yêu cầu bà T, bà A, bà T1, bà V, bà Q, bà L2, bà B di dời tài sản cá nhân và giao lại tài sản cho ông bà là thửa đất số 999, tờ bản đồ số 23, diện tích 2.252m2 (trong đó đất ở nông thôn 400m2, đất trồng cây lâu năm 1.852m2), tại xã Đ, thành phố B, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 872614, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 25/01/2021 đứng tên bà T, được đăng ký biến động sang tên ông bà ngày 21/10/2022.

Ông bà đồng ý với trích đo hiện trạng thửa đất ngày 16/6/2023 của Chi

nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B. Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T5 quá cao so với thời điểm hai bên thỏa thuận giao dịch tháng 01/2022. Giá thực tế tại thời điểm giao dịch khoảng 3.000.000.000đ.

Ông bà không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà T, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Tháng 01/2022, con gái bà là Đặng Mỹ L3 B cần tiền làm ăn nên đã vay tiền của ông Đ, vay bao nhiêu và lãi suất như thế nào bà không biết. Ông Đ cho biết số tiền bà B vay trên 2.000.000.000đ nên yêu cầu bà phải sang tên tài sản để làm tin, để đảm đảo cho khoản tiền bà B vay ông Đ và có giải thích cho bà biết: Nếu đồng ý sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng tài sản tại Văn phòng công chứng mà không sang tên tài sản, cho đến khi nào bà B trả đủ tiền cho ông Đ thì sẽ hoàn thiện thủ tục sang tên lại tài sản để trả lại cho bà. Do bà B cần tiền làm ăn nên đồng ý làm theo yêu cầu của ông Đ.

Ngày 25/01/2022, hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung hợp đồng chuyển nhượng như ông Đ, bà L3 trình bày, bà đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ. Kể từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản cho ông Đ đến nay, bà không nhận của ông Đ bất cứ số tiền nào. Bà và các thành viên trong gia đình vẫn ăn, ở, sinh hoạt trên thửa đất chuyển nhượng, bà và gia đình chưa khi nào phải xin ông Đ cho lưu cư và ở nhờ.

Đầu tháng 3/2023, ông Đ cùng nhiều người lạ đến nhà đe dọa yêu cầu giao lại tài sản và tự ý làm việc với ngành điện lực để cắt điện của gia đình bà. Lúc này bà B mới cho biết tại lúc ký hợp đồng chuyển nhượng để làm tin bà B vay của ông Đ 2.500.000.000đ, ông Đ không giao tiền cho bà B mà giao qua người khác, vay với mức lãi suất 2.500đ/1.000.000đ/1 ngày. Bà B đã trả tiền gốc và lãi suất cho ông Đ hơn 3.000.000.000đ. Do lãi cao nên trả đến tháng 2/2023. Tháng 3/2023, bà B chậm trả tiền lãi, ông Đ cùng một số người đến nhà bà yêu cầu giao tài sản và làm việc với ngành điện lực để cắt điện.

Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng trên chỉ để làm tin cho khoản tiền vay của bà B là hợp đồng giả cách, không phải thực chất chuyển nhượng tài sản. Bà chưa nhận tiền từ ông Đ, bà L3. Bà vẫn quản lý tài sản cho đến nay, không xin ở nhờ hay thuê, mượn nhà từ ông Đ.

Nay bà có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau: Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Đ, bà L3 đối với thửa đất số 999; tờ bản đồ số 23, diện tích 2.252m2, trong đó có 400 m2 đất ở và 1.852m2 đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 872614 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 25/01/2021 đứng tên bà, được công chứng tại Văn phòng C ngày 25/01/2022, số công chứng 1246, quyển số 01/2022/TP/CC- SCC/HĐGD.

Bà đồng ý với trích đo hiện trạng thửa đất ngày 16/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B và chứng thư thẩm định giá của Công ty

cổ phần T5.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Văn phòng C do ông Nguyễn Văn B1 đại diện theo pháp luật trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông Đ, bà L3 được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn B1 chứng nhận theo số công chứng 1246, quyển số 01/2022/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 25/01/2022 là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật nên không đồng ý hủy. Tại thời điểm công chứng các bên giao kết hợp đồng đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, giá chuyển nhượng trong hợp đồng do hai bên tự thỏa thuận, hai bên giao nhận tiền không có sự chứng kiến của công chứng viên. Nay các bên tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Ái L1 do ông Phan Ngọc B2 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2021, bà L1 và bà B thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 87, tờ bản đồ số 27 tại xã Đ, thành phố B. Người đứng tên nhận chuyển nhượng trên hợp đồng là bà V (em ruột bà B). Trong số tiền thanh toán cho việc chuyển nhượng, ông Đ, bà L3 đã nhiều lần chuyển tiền vào tài khoản của bà L1. Trước khi có tiền vào tài khoản, bà B có thông báo cho bà L1 là có người chuyển tiền vào tài khoản. Do vậy, khi có tiền vào tài khoản đúng như bà B đã thông báo, bà L1 cũng thông báo cho bà B biết có tiền chuyển vào tài khoản. Giao dịch giữa bà B và ông Đ, bà L3 như thế nào để ông Đ, bà L3 chuyển tiền vào tài khoản của bà L1 thì bà L1 không biết. Nay các bên tranh chấp, bà không có ý kiến gì.

Bà Đặng Mỹ Lâm B trình bày:

Bà là con của bà T. Ngày 24/01/2022, bà nhận chuyển nhượng hơn 4.000m2 đất tại xã Đ, thành phố B của bà L1 và đã đặt cọc 500.000.000đ, do bà L1 yêu cầu phải trả hết số tiền còn lại, bà sợ mất tiền đặt cọc 500.000.000đ nên bà nhờ bà T2 tìm kiếm người để vay tiền. Bà T2 giới thiệu ông Đ cho bà vay số tiền 2.500.000.000đ, lãi suất 2.500đ/1.000.000đ/1 ngày, không viết giấy vay tiền. Khi ông Đ cho bà vay tiền có yêu cầu bà T phải hoàn thiện thủ tục sang tên tài sản của gia đình đang sử dụng cho ông Đ để đảm bảo cho khoản tiền vay. Ngày 25/01/2022, bà T và ông Đ, bà L3 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên để làm tin và bà T đã giao cho ông Đ quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bàTới.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Đ, bà L3 đã cho bà vay số tiền 2.500.000.000đ, số tiền này ông Đ không giao trực tiếp cho bà mà chuyển khoản cho bà L1 theo yêu cầu của bà. Khi giao tiền, ông Đ đã khấu trừ khoản lãi suất trước là 300.000.000đ, số tiền bà thực nhận thông qua bà L1 là 2.200.000.000đ, hàng tháng bà đều phải trả cho ông Đ số tiền gốc và lãi suất. Cụ thể, số tiền đã thanh toán qua tài khoản Ngân hàng là 3.624.000.000đ. Ngoài ra, bà trực tiếp trả cho ông Đ thông qua một số người quen chuyển thanh toán cả gốc, lãi suất (có đính kèm bảng sao kê). Do điều kiện khó khăn về kinh tế nên bà chưa trả nợ cho ông Đ nên ông Đ đã tự ý làm việc với ngành điện để cắt toàn bộ điện sinh hoạt

của gia đình bà. Ngoài ra, ông Đ còn cho nhiều người đến gia đình bà để đe dọa, gây áp lực để yêu cầu giao nhà, đất.

Việc bà vay tiền của ông Đ với lãi suất quá cao và đã trả vượt quá số tiền nợ gốc và lãi suất theo quy định của pháp luật. Bà T thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên tài sản cho ông Đ là để đảm bảo cho khoản tiền vay của bà, chứ giữa bà T và ông Đ, bà L3 không có việc giao, nhận tiền và tài sản.

Bà đồng ý trả nợ cho ông Đ. Bà đồng ý với yêu cầu phản tố của bà T.

Bà Đặng Thị A, bà Đặng Thị V1 trình bày:

Các bà là con của bà T và là em của bà B. Các bà đồng ý với lời trình bày của bà T, bà B.

Người làm chứng:

Ông Nguyễn Quang P trình bày: Cuối năm 2022, gia đình bà T nhờ ông để điện thoại cho ông Đ xin ở lại nhà đất mà bà T đã chuyển nhượng cho ông Đ, thời hạn hết ngày 30/01/2023 (Âm lịch) để có thời gian tìm chỗ ở mới, ông đã trực tiếp điện thoại cho ông Đ và được ông Đ đồng ý cho gia đình bà T ở lại hết tháng Giêng năm 2023 rồi bàn giao nhà đất cho ông Đ. Thời hạn thỏa thuận giữa hai bên đã thống nhất nhưng ông Đ báo lại cho ông biết là gia đình bà T không thực hiện việc giao nhà đất.

Ông là Phó Bí thư Chi bộ và là Trưởng thôn 8, xã Đ, thành phố B quản lý về mặt chính quyền, quản lý địa bàn thôn H. Khi thấy sự việc phải có mặt để giải quyết thì bị gia đình bà T chửi bới và vu khống cán bộ thôn, cán bộ xã ăn tiền của gia đình ông Đ. Ông là đảng viên ba năm liền hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được khen thưởng của Ủy ban nhân dân cấp xã và cấp thành phố. Năm 2023, được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh L khen thưởng 10 năm liền Bằng khen hòa giải cơ sở. Ông không làm sai, ông luôn thực hiện đúng quy định của pháp luật nhưng bà T vu khống và xúc phạm đảng viên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định, mang lại sự công tâm và công bằng của pháp luật Nhà nước, mang lại sự bình yên cho nhân dân thôn 8 và yêu cầu bà T phải công khai xin lỗi những lời nói và xúc phạm nhân phẩm, đạo đức của ông.

Bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Tháng 01/2022, gia đình bà T nhờ bà môi giới bán thửa đất tại địa chỉ: Số D L, thôn H, xã Đ, thành phố B. Bà có quen biết ông Đ và được biết ông Đ có nhu cầu tìm mua nhà đất để đầu tư kinh doanh nên bà giới thiệu để hai bên thực hiện việc mua bán.

Ngày 25/01/2022, ông Đ và bà T, bà B, bà A đến Văn phòng C làm thủ tục chuyển nhượng. Sau khi hoàn thành thủ tục công chứng chuyển nhượng, bà có chứng kiến gia đình bà T yêu cầu ông Đ chuyển tiền thẳng cho một tài khoản mang tên Nguyễn Thị Ái L1. Sau khi chuyển tiền gia đình bà T đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ để làm thủ tục đăng ký biến động và ông Đ có trả cho bà 30.000.000đ chi phí môi giới, có ghi giấy xác nhận thanh toán tiền. Giữa bà và bà B có mối quan hệ hàng xóm cũ, còn quan hệ giữa bà và

ông Đ là khách hàng mua đất do bà giới thiệu.

Theo bảng kê số tiền bà B cung cấp, bà có ý kiến như sau:

Ngày 15/02/2022, bà B kê khai có vay của ông P2 số tiền 200.000.000đ để trả cho ông Đ thông qua bà, số tiền này bà không không biết; ngày 25/4/2022, bà B nhờ bà T4 chuyển cho bà 200.000.000đ, số tiền này bà B vay của bà để giải quyết việc mua đất, bà B đã nhờ bà T4 chuyển khoản trả; ngày 06/7/2022, bà B khai tại quán cà phê Hoa S giao số tiền 180.000.000đ có ông P2 và bà Q chứng kiến, số tiền này bà không biết; ngày 19/11/2022, bà B khai đưa cho bà 450.000.000đ, số tiền này bà không biết. Bà, ông Đ và ông Võ Đông S1 có mặt tại Văn phòng C là bà dẫn khách cho ông S1 công chứng, hoàn toàn không liên quan đến bà B. Bà B khai đưa cho bà 100.000.000đ tại nhà bà N ở phường L, thành phố B. Đây là số tiền bà đưa bà B đi mua đất, sau đó sổ đỏ đất không tách được nên bà N trả lại tiền cọc cho bà B và bà B là người cầm số tiền này.

Tại Bản án số 16/2024/DS-ST ngày 12/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc và Quyết định số 04/2024/QĐ-SCBSBA ngày 01/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc về việc sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình Đ, bà Nguyễn Thị L về việc "Tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và ông Trần Đình Đ, bà Nguyễn Thị L ngày 25/01/2022 được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 1246, quyển số 01/2022/TP/CC – SCC/HĐGD.

Buộc bà Nguyễn Thị T, bà Đặng Mỹ Lâm B, bà Đặng Thị A, bà Đặng Trường T1, bà Đặng Thanh Q, bà Đặng Mỹ L2 có trách nhiệm di dời tài sản cá nhân để bàn giao lại cho ông Trần Đình Đ, bà Nguyễn Thị L quản lý sử dụng thửa đất số 999, tờ bản đồ số 23, diện tích 2.252m2 (trong đó đất ở nông thôn 400m2, đất trồng cây lâu năm 1.852m2), tại xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 872614, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 25/01/2021 đứng tên bà Nguyễn Thị T, được đăng ký biến động sang tên ông Trần Đình Đ, bà Nguyễn Thị L vào ngày 21/10/2022.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T về việc "Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với ông Trần Đình Đ, bà Nguyễn Thị L đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2022 liên quan đến thửa đất số 999; tờ bản đồ số 23, diện tích 2.252m2, trong đó có 400 m2 đất ở và 1.852m2 đất trông cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 872614 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 25/01/2021 đứng tên bà Nguyễn Thị T, được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 1246, quyển số 01/2022/TP/CC – SCC/HĐGD.

3. Buộc ông Trần Đình Đ, bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm thanh toán cho

bà Nguyễn Thị T số tiền 1.066.194.300đ. Trong đó, tiền chưa thực hiện xong hợp đồng là 85.000.000đ, giá trị tài sản trên đất là 981.194.300đ.

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

Ngày 13/6/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Mỹ Lâm B kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Bà T do ông D, bà B đại diện theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bà B giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn bà L không đồng ý với kháng cáo của bà T, bà B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của bà T, bà B. Hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn ông Trần Đình Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Văn B1, bà Nguyễn Thị Ái L1 (do ông Phan Ngọc B2 đại diện theo ủy quyền), bà Đặng Thị A, bà Đặng Trường T1, bà Đặng Xuân V, bà Đặng Thanh Q, bà Đặng Mỹ L2; người làm chứng ông Nguyễn Quang P, bà Nguyễn Thị T2, bà Dương Kim P1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vắng mặt theo thủ tục chung.

[1.2] Xuất phát từ việc nguyên đơn ông Đ, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2022 giữa bà T và ông bà được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 1246, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD; yêu cầu bà T, bà A, bà T1, bà V, bà Q, bà L2, bà B tự di dời tài sản cá nhân và giao lại cho ông bà thửa đất số 999, tờ bản đồ số 23, diện tích 2.252m2 (trong đó đất ở nông thôn 400m2, đất trồng cây lâu năm 1.852m2), tại xã Đ, thành phố B, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 872614, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 25/01/2021 đứng tên bà T, được đăng ký biến động sang tên ông bà vào ngày 21/10/2022. Còn bị đơn bà T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2022 vì đây là hợp đồng giả tạo nhằm đảm bảo cho khoản vay của bà B với ông Đ nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp "Tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền

sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của bà T, bà B thấy rằng:

[2.1] Ngày 25/01/2022, ông Đ, bà L và bà T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 1246, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD thể hiện bà T chuyển nhượng cho ông Đ, bà L thửa đất số 999, tờ bản đồ số 23, diện tích 2.252m2 (trong đó đất ở nông thôn 400m2, đất trồng cây lâu năm 1.852m2), tại xã Đ, thành phố B, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 872614, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 25/01/2021 đứng tên bà T, với giá chuyển nhượng 3.000.000.000đ.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, cùng ngày 25/01/2022, ông Đ, bà L đã chuyển 07 lần tiền vào tài khoản số 75737789 của chủ tài khoản là bà Nguyễn Thị Ái L1 tại Ngân hàng Á (A1) với số tiền là 2.306.000.000đ, có nội dung "Chuyển khoản mua đất Lý Thái T3".

Ngày 09/5/2022, ông Đ, bà L tiếp tục chuyển khoản cho bà T, thông qua tài khoản của bà B (là con gái bà T) số tiền 609.000.000đ và ông Đ, bà L làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất hết 75.000.000đ. Tổng cộng số tiền nhận chuyển nhượng và nộp thuế, phí là 3.000.000.000đ.

Ngày 21/10/2022, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận đăng ký biến động sang tên ông Đ, bà L theo quy định nên có căn cứ xác định ngày 25/01/2022 hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có xảy ra trên thực tế, ông Đ, bà L đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền nhưng hai bên chưa thực hiện việc giao, nhận đất và tài sản trên đất.

[2.2] Bà T yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2022 vì cho rằng bà lập hợp đồng chuyển nhượng trên để bảo đảm khoản tiền vay 2.500.000.000đ mà bà B vay của ông Đ, bà L, không có việc chuyển nhượng đất trên thực tế, bà chưa nhận tiền chuyển nhượng thửa đất trên từ ông Đ, bà L thì thấy:

Việc bà T và ông Đ, bà L đã thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2022 được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 1246, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, như phân tích trên là có xảy ra trên thực tế, bên nhận chuyển nhượng ông Đ, bà L đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán và hoàn tất thủ tục đăng ký biến động sang tên theo quy định. Còn bên chuyển nhượng bà T chưa giao tài sản theo thỏa thuận của hợp đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2022 bà đã được đọc lại nội dung hợp đồng và tự tay ghi: "Tôi đã đọc và đồng ý, ký ghi họ, tên Nguyễn Thị T và điểm chỉ" và thừa nhận chữ viết và chữ ký Nguyễn Thị T trong hợp đồng là của bà.

Xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện giữa bà T và bà B có mối quan hệ là mẹ con ruột nên sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2022, theo yêu cầu của bà T, bà B thì ông Đ, bà L đã chuyển vào tài khoản của bà L1 số tiền 2.306.000.000đ. Số tiền này bà B dùng để nhận

chuyển nhượng đất của bà L1 và nhờ bà V đứng tên. Bà L1 cũng thừa nhận đã nhận số tiền này do ông Đ, bà L chuyển vào tài khoản của bà. Ngày 09/5/2022, theo yêu cầu của bà T, bà B thì ông Đ, bà L tiếp tục chuyển tiền vào tài khoản của bà B số tiền 609.000.000đ nên việc bà T cho rằng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên để bảo đảm cho khoản tiền vay của bà B và chưa nhận tiền chuyển nhượng đối với hợp đồng trên là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.3] Bà B cung cấp một số thông tin liên quan đến việc bà chuyển tiền vào tài khoản của một số người để trả nợ cho ông Đ. Tòa án đã làm việc với ông Đoàn Đức N1 ngày 22/01/2024, ông N1 xác định: Ngày 20/7/2022, không có việc bà B nhờ ông N1 chuyển khoản số tiền 1.200.000.000đ cho ông Đ. Qua kiểm tra sao kê giao dịch chuyển khoản trong tài khoản của ông N1 cũng không có giao dịch nào liên quan đến tài khoản số 0071000805740 với số tiền 1.200.000.000đ. Còn bà Nguyễn Thị T2 xác định những khoản tiền bà B liệt kê và bà B cho rằng nhờ bà T2 hoặc đưa tiền cho bà T2 để trả cho ông Đ thì bà T2 xác định không có và nếu có thì số tiền đó cũng không liên quan gì đến ông Đ. Ngoài, ra các giao dịch sao kê xảy ra trước thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2022 giữa bà T và ông Đ, bà L. Lời trình bày của bà B không thống nhất, có sự mâu thuẫn khi trình bày đã trả nợ vượt quá số tiền vay 3.624.000.000đ, khi trình bày do điều kiện khó khăn về kinh tế nên chưa thực hiện trả nợ được nên ông Đ đã tự ý làm việc với ngành điện để cắt toàn bộ điện sinh hoạt của gia đình. Ngoài ra, bà B cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh về việc vay tiền của ông Đ và việc bà T cùng ông Đ, bà L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2022 là để đảm bảo khoản tiền vay của bà B với ông Đ có liên quan đến nhau nên lời trình bày của bà B không có căn cứ để chấp nhận.

Trường hợp bà B cho rằng đã chuyển tiền và đưa tiền mặt cho ông N1, bà T2, bà T4, bà Đ1, bà N để trả cho ông Đ thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 30/9/2024, bà B, bà T xác định có tài liệu chứng cứ để chứng minh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là để đảm bảo cho khoản vay của bà B với ông Đ và cam kết nộp vi bằng về sự kiện trên để làm căn cứ chứng minh việc ông Đ, bà L đến nhà đòi tiền nợ vay chứ không phải đến để yêu cầu giao nhà đất như lời trình bày của nguyên đơn nhưng đến nay bà T, bà B không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nên không có căn cứ để xem xét lời trình bày của bà B, bà T.

[2.5] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2022, giá chuyển nhượng 3.000.000.000đ, ông Đ, bà L đã chuyển khoản thanh toán tổng số tiền 2.915.000.000đ. Tại Điều 4 của hợp đồng, hai bên thỏa thuận về trách nhiệm nộp thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Đ, bà L chịu và đã nộp thuế, lệ phí hết 75.000.000đ nhưng ông Đ, bà L lại tính vào phần tiền chuyển nhượng là không đúng. Vì vậy, cần xác định giá chuyển nhượng 3.000.000.000đ nhưng ông Đ, bà L đã thanh toán được 2.915.000.000đ nên còn thiếu 85.000.000đ chưa thanh toán nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Đ,

bà L có trách nhiệm thanh toán cho bà T số tiền này là có căn cứ.

[2.6] Mặt khác, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2022 hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất số 999, tờ bản đồ số 23, diện tích 2.252m2 (trong đó đất ở nông thôn 400m2, đất trồng cây lâu năm 1.852m2 nhưng không thể hiện chuyển nhượng tài sản trên đất.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/5/2023 và Chứng thư thẩm định giá số 888.2023.VT.HS của Công ty cổ phần T5 ngày 08/8/2023 thể hiện: Trên thửa đất số 999, tờ bản đồ số 23, diện tích 2.252m2, có tài sản trên đất gồm: Nhà ở (1), diện tích 134,16m2, giá trị còn lại 36%, có giá trị 255.674.792đ; Nhà ở (2), diện tích 132,48m2, giá trị còn lại 88%, có giá trị 617.156.564đ; 01 giếng khoan có giá trị 18.000.000đ; 29 cây Bơ 034 có giá trị 40.107.000đ; 05 cây Mít T có giá trị 3.203.000đ; 118 cây cà phê có giá trị 33.523.800đ; 04 cây sầu riêng Thái có giá trị 10.433.200đ và 215 cây dâu có giá trị 3.096.000đ, tổng cộng tài sản trên đất có giá trị 981.194.356đ làm tròn thành 981.194.300đ. Do đây là tài sản gắn liền với đất và việc di dời tài sản ra khỏi đất sẽ không đảm bảo tính năng sử dụng, khai thác tài sản nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Đ, bà L có trách nhiệm thanh toán cho bà T giá trị tài sản có trên đất không thể di dời và ông Đ, bà L được quyền quản lý, sử dụng các tài sản này là có căn cứ.

[2.7] Từ những phân tích, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Tại giai đoạn phúc thẩm bà T, bà B không cung cấp được chứng cứ nào mới nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T, bà B, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, do phần bản án sơ thẩm tuyên đối với phần thanh toán giá trị tài sản trên đất mà nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn nhưng không đính kèm chứng thư thẩm định giá thể hiện các tài sản trên đất là chưa chặt chẽ nên cần tuyên bổ sung chứng thư thẩm định giá đính kèm.

[3] Về án phí:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà T, bà B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tính đến thời điểm xét xử phúc thẩm bà T trên 60 tuổi thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, bà Đặng Mỹ Lâm B.

Giữ nguyên Bản án số 16/2024/DS-ST ngày 12/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình Đ, bà Nguyễn Thị L về việc "Tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và ông Trần Đình Đ, bà Nguyễn Thị L ngày 25/01/2022 được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 1246, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc bà Nguyễn Thị T, bà Đặng Mỹ Lâm B, bà Đặng Thị A, bà Đặng Trường T1, bà Đặng Thanh Q, bà Đặng Mỹ L2 có trách nhiệm di dời tài sản cá nhân để bàn giao lại cho ông Trần Đình Đ, bà Nguyễn Thị L quản lý sử dụng thửa đất số 999, tờ bản đồ số 23, diện tích 2.252m2 (trong đó đất ở nông thôn 400m2, đất trồng cây lâu năm 1.852m2), tại xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 872614, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 25/01/2021 đứng tên bà Nguyễn Thị T, được đăng ký biến động sang tên ông Trần Đình Đ, bà Nguyễn Thị L vào ngày 21/10/2022.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T về việc "Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2022 liên quan đến thửa đất số 999; tờ bản đồ số 23, diện tích 2.252m2, trong đó có 400 m2 đất ở và 1.852m2 đất trông cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 872614 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 25/01/2021 đứng tên bà Nguyễn Thị T, được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 1246, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

3. Buộc ông Trần Đình Đ, bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị T số tiền 1.066.194.300đ (một tỷ, không trăm sáu mươi sáu triệu, một trăm chín mươi bốn nghìn, ba trăm đồng). Trong đó, tiền chưa thực hiện xong hợp đồng là 85.000.000đ, giá trị tài sản trên đất là 981.194.300đ có Chứng thư thẩm định giá số 888.2023.VT.HS của Công ty cổ phần T5 ngày 08/8/2023 kèm theo.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Đình Đ, bà Nguyễn Thị L chi phí tố tụng là 28.790.000đ (hai mươi tám triệu, bảy trăm chín mươi nghìn đồng).

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Trần Đình Đ, bà Nguyễn Thị L phải chịu 43.985.829đ (bốn mươi ba triệu, chín trăm tám mươi lăm nghìn, tám trăm hai mươi chín đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ đã nộp theo biên lai thu số 0005622 ngày 10/3/2023. Ông Trần Đình Đ, bà Nguyễn Thị L còn phải nộp 43.685.829đ (bốn mươi ba triệu, sáu trăm tám mươi lăm nghìn, tám trăm hai mươi chín đồng) án phí dân sự sơ thẩm còn thiếu.

- Án phí phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Buộc bà Đặng Mỹ Lâm B phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000đ đã nộp theo biên lai thu số 0006445 ngày 26/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bảo Lộc. Bà B đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND thành phố Bảo Lộc (02);
- Chi cục THADS thành phố Bảo Lộc;
- Người tham gia tố tụng (15);
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn (05).

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

Đã ký

Nguyễn Thành Tâm