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

Bản án số: 37/2019/DS-PT
Ngày: 29-3-2019
V/v "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tranh chấp Hợp đồng dân sự có đặt cọc, Tranh chấp hợp đồng ủy quyền chuyển quyền sử dụng đất, 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: Ông Trịnh Văn Hùng

Ông Huỳnh Văn Hiệp

- Thư ký phiên toà: Ông Hoàng Văn Tỏ – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Thế Trọng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28, 29 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 110/2018/TLPT- DS ngày 10 tháng 9 năm 2018 về tranh chấp: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng dân sự có đặt cọc, Hợp đồng ủy quyền chuyển quyền sử dụng đất, Yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2018/DS-ST ngày 30/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện L H, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 287/2018/QĐ-PT ngày 09/10/2018, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 129/2018/QĐ-PT ngày 30/10/2018, Thông báo số 105/TB-PT ngày 28/02/2019, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 35/2019/QĐ-PT ngày 13/3/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông T V D, sinh năm: 1972; cư trú tại số 36B, khu T L, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Bị đơn: Ông N V D1, sinh năm: 1983; cư trú tại khu B Đ, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Vợ chồng ông S X R, sinh năm: 1930, bà T T C, sinh năm: 1945; cư trú tại khu C L 1, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

2. Vợ chồng ông S X T, sinh năm: 1971, bà P T M, sinh năm: 1984; cư trú tại khu C L 1, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

3. Vợ chồng ông S S K, sinh năm: 1975, bà H T T H, sinh năm: 1978; cư trú tại tổ 4, đường T V H, Phường 9, thành phố A, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

4. Ông P B H1, sinh năm: 1974; cư trú tại khu T L, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

5. Vợ chồng ông N Đ T1, sinh năm: 1953, bà N T V, sinh năm: 1964; cư trú tại khu C L 1, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng, ông T1 có mặt, bà V vắng mặt.

6. Ông M T D2, sinh năm: 1969; cư trú tại thôn 8, xã Mê Linh, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

7. Vợ chồng ông B Đ H2, sinh năm: 1978, bà P T H3, sinh năm: 1981; cư trú tại khu T L 3, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng, có đơn xin xét xử vắng mặt.

8. Ủy ban nhân dân huyện L H, tỉnh Lâm Đồng. Trụ sở: thị trấn Đ V, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

- Ông N Đ T2, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Ủy ban nhân dân).

- Ông N V A, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 31/UQ-UBND ngày 28/4/2017), vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông N V D1 – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 10/4/2014, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông T V D thì:

Ngày 08/01/2014 giữa ông và ông N V D1 viết giấy tay "Đặt cọc tiền mua đất" đối với lô đất có diện tích 4.189m^2 thuộc thửa 207, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại khu C L 1, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng với giá 230.000.000đ, ông đã giao đủ tiền cho ông D1 và ông D1 đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông D1 cho ông. Do ông nhận chuyển nhượng lô đất này với mục đích để chuyển nhượng lại cho người thứ ba, nên ngày 09/01/2014 ông N V D1 làm hợp đồng ủy quyền cho ông, để ông chuyển nhượng lại lô đất này cho người thứ ba, hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng Văn Long công

chứng. Ngày 16/01/2014 ông yêu cầu ông D1 giao đất cho ông nhưng không được vì lô đất trên đang tranh chấp với người khác. Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy việc chuyển nhượng ngày 08/01/2014, hủy hợp đồng ủy quyền lập ngày 09/01/2014 giữa ông và ông N V D1, buộc ông N V D1 phải trả lại cho ông số tiền chuyển nhượng là 230.000.000đ và phải trả lãi theo lãi suất ngân hàng kể từ thời điểm ngày 09/01/2014 đến nay.

- Ông N V D1 thừa nhận có việc chuyển nhượng và làm giấy ủy quyền như ông T V D trình bày, lô đất nói trên có nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng của ông M T D2 vào năm 2013 với giá 180.000.000đ, việc chuyển nhượng đã hoàn tất, ông đã được sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông T V D cho rằng đất này có tranh chấp nên khởi kiện yêu cầu hủy việc chuyển nhượng, hủy hợp đồng ủy quyền và buộc ông phải trả lại số tiền 230.000.000đ thì ông không đồng ý, yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng. Nếu trong trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông T V D thì ông yêu cầu ông M T D2 phải trả lại cho ông số tiền ông đã bỏ ra để nhận chuyển nhượng của ông D2 là 180.000.000đ và bồi thường thiệt hại cho ông do chênh lệch giá đất theo giá đất mà Hội đồng định giá đã định giá.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông S X R, bà T T C thì vào năm 1992 Ủy ban nhân dân huyện L H, tỉnh Lâm Đồng cấp cho vợ chồng ông, bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất có diện tích đất 8.024m^2 thuộc các thửa 178, 184, 181 tờ bản đồ 4a, tọa lạc tại khu C L 1, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng. Năm 1992 vợ chồng ông bà thống nhất cho các con là S X T, S S K diện tích đất trên nhưng ông T là con trai cả nên gia đình thống nhất để ông T đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trên cơ sở cho đất năm 1992, đến năm 1996 vợ chồng ông bà thống nhất chia cho ông K diện tích đất khoảng hơn 4.000m^2 thuộc một phần diện tích đất 8.024m^2 thuộc các thửa 184, 181 tờ bản đồ 4a (nay là diện tích 4.189m^2 thửa đất số 207, tờ bản đồ 32 tại khu C L 1, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng) nhưng chỉ cho sử dụng nên không sang tên cho ông K vì ông K lấy vợ ở thành phố A. Từ năm 1996 đến năm 2002 thì ông K đi đi về về để làm và gia đình cũng phụ giúp ông K, cuối mùa thì ông K về thu hoạch trên diện tích đất 4.189m^2 này.

Ngày 23/3/2002 gia đình ông bà và các con là ông K và ông T cùng thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 8.024m^2 thuộc các thửa 178, 184, 181 tờ bản đồ 4a cho ông N Đ T1, bà N T V với giá 60.000.000đ. Trong giấy ghi 9.000m^2 và khoảng 03 sào đất trống là do không nhớ diện tích đất bao nhiêu nên ghi ước chừng, chứ thực tế chỉ có 8.024m^2; vợ chồng ông T1, bà V đã trả trước 17.000.000đ và nhận trả nợ tại Ngân hàng 10.000.000đ (gồm 7.000.000đ

tiền gốc, 3.000.000đ tiền lãi), còn lại 33.000.000đ thì vợ chồng ông T1 trả sau. Do không có khả năng trả hết tiền theo giấy mua đất nên vợ chồng ông T1, bà V chỉ lấy diện tích đất hơn 4.000m^2 mà gia đình thống nhất cho ông K, phần đất còn lại gia đình ông, bà lấy lại sử dụng. Thời điểm chuyển nhượng cho ông T1 thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng, sau khi chuyển nhượng thì vợ chồng ông bà đã trả nợ cho Ngân hàng và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Sau đó ông T vay lại Ngân hàng đến năm 2009 mới lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra.

Do vợ chồng ông T, bà M có nợ của ông P B H1 một số tiền nên có viết giấy nhận nợ với ông H1 và giấy ủy quyền chuyển nhượng 2.560m^2 đất thuộc thửa số 466, tờ bản đồ 32 để trả nợ. Tuy nhiên ông H1 lại chuyển nhượng luôn diện tích 4.189m^2 thuộc thửa 207, tờ bản đồ số 32 tại khu C L 1, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng mà gia đình ông, bà đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1, bà V là không đúng. Vì vậy, vợ chồng ông, bà yêu cầu Tòa án xem xét trả lại đất cho vợ chồng ông T1, bà V. Đối với diện tích 937m^2 thửa 467, tờ bản đồ 32 thì vợ chồng ông, bà đang sử dụng nên không có yêu cầu gì.

- Vợ chồng ông S X T, bà P T M thống nhất với lời trình bày của vợ chồng ông R, bà C về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T1, bà V. Đến năm 2008, 2009 vợ chồng ông, bà cần tiền để trả nợ Ngân hàng nên có gặp bà P L A1 hỏi vay 50.000.000đ nhưng bà L A1 không có tiền mà chỉ cho vay 30.000.000đ, nhận làm 02 lần. Sau khi vay tiền của bà L A1 thì vợ chồng ông, bà đã trả nợ cho Ngân hàng và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra.

Một năm sau bà L A1 đòi nợ gốc là 30.000.000đ và lãi tính lên thành 30.000.000đ, tổng cộng là 60.000.000đ. Do vợ chồng ông, bà không có tiền trả nên bà L A1 có dẫn vợ chồng ông, bà đến vay của ông L Đ H4 60.000.000đ để trả cho bà L A1 nhưng ông H4 không tin tưởng vợ chồng ông, bà nên không cho vay. Sau đó nhờ bà L A1 nói nên ông H4 đồng ý cho vợ chồng ông, bà vay 20.000.000đ nhưng ông H4 yêu cầu vợ chồng ông, bà cùng với bà L A1 ra Ủy ban nhân dân thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng để làm giấy xác nhận nợ và giấy ủy quyền để ông H4 thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng diện tích đất 8.024m^2 thuộc các thửa 178, 184, 181 tờ bản đồ 4a tọa lạc tại khu C L 1, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng.

Khi ra Ủy ban nhân dân thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng thì lại viết giấy ủy quyền cho ông T Q T3 chứ không phải ông H4 nhưng ông H4 có đưa cho bà L A1 tiền, vợ chồng ông, bà không biết ông H4 đưa cho bà L A1 bao nhiêu nhưng bà L A1 có đưa lại cho vợ chồng ông, bà 20.000.000đ. Vì vậy thực tế vợ chồng ông, bà có nhận của bà L A1 50.000.000đ. Khi viết giấy ủy quyền với ông T3 thì bà L A1 tính 60.000.000đ (gồm 30.000.000đ nợ gốc và 30.000.000đ lãi) và 20.000.000đ bà L A1 mới đưa thành 80.000.000đ. Khi lập

giấy ủy quyền sang ông T3 thì ông T3 lại tính từ 80.000.000đ này thành nợ 120.000.000đ, lúc đó ông B L H5 (Nguyên Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng) có giải thích cho vợ chồng ông, bà về hậu quả của việc ký giấy ủy quyền nên ông H5 không ký xác nhận. Sau đó vợ chồng ông, bà có ký vào giấy tờ do bà L A1, ông T3, ông H4 soạn sẵn và vợ chồng ông, bà có hỏi tại sao lại ký với ông T3 thì mọi người nói ông T3 vay được tiền ở Ngân hàng nên ủy quyền cho ông T3 để ông T3 cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đi vay 200.000.000đ. Một tháng sau ông T3 nói không vay được tiền nên ông T3 yêu cầu vợ chồng ông, bà viết giấy ủy quyền sang ông P B H1 và giấy nợ ông P B H1 từ 120.000.000đ thành 150.000.000đ nhưng sau đó ông H1 cũng không vay được tiền cho vợ chồng ông, bà nên ngày 06/10/2010, vợ chồng ông, bà lập hợp đồng ủy quyền và bản cam kết vay tiền với ông P B H1.

Ông H1 nhiều lần đòi vợ chồng ông, bà trả nợ, mà vợ chồng ông, bà không có tiền trả nên ngày 13/9/2011 vợ chồng ông, bà thống nhất để cho ông H1 chuyển nhượng diện tích đất 2.560m^2 thuộc một phần diện tích đất 8.024m^2 để xóa nợ. Vì vậy ông H1 đã viết giấy xóa nợ cho vợ chồng ông, bà. Đối với việc chuyển nhượng phần diện tích đất 2.560m^2 thì vợ chồng ông, bà không có tranh chấp.

Đối với diện tích đất 4.189m^2 thuộc thửa đất số 207, tờ bản đồ 32, tọa lạc tại khu C L 1, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đông mà ông H1 chuyển nhượng cho ông D2 thì vợ chồng ông, bà không đồng ý. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông H1 không thông qua ý kiến của vợ chồng ông, bà. Vì vậy vợ chồng ông, bà yêu cầu Tòa án hủy một phần Hợp đồng ủy quyền ngày 06/10/2010 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất có diện tích 4.189m^2 thuộc thửa số 207, tờ bản đồ 32 tại khu C L 1, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng đã cấp cho ông D2, ông N V D1 để vợ chồng ông, bà làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T1, bà V.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông S S K, bà H T T H thì: ông K và ông T được gia đình chia cho diện tích đất 8.024m^2, phần ông K là 4.189m^2 thuộc thửa 181, 184, tờ bản đồ số 4a (thửa đất mới là 207, tờ bản đồ số 32 tại khu C L 1, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng) nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đứng tên ông T. Năm 2002 gia đình ông K gồm ông R, bà C, ông T và ông lập giấy tay chuyển nhượng diện tích đất mà ông được chia cho vợ chồng ông T1, bà V, gia đình ông đã nhận đủ tiền nên nay không có tranh chấp hay có ý kiến gì.

- Ông P B H1 trình bày: Ông không nhớ ngày nào nhưng ông có cho vợ chồng ông T, bà M vay 150.000.000đ, sau đó hai bên viết giấy cam kết vay tiền vào ngày 06/10/2010, hẹn một tháng sau vợ chồng ông T, bà M phải trả 150.000.000đ, nếu vợ chồng ông T, bà M không trả thì hợp đồng ủy quyền lập

cùng ngày có hiệu lực. Theo hợp đồng ủy quyền được chứng thực tại Uỷ ban nhân dân thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng với nội dung ủy quyền cho ông toàn quyền quyết định đối với diện tích đất 8.024m2 thuộc các thửa 178, 181, 184 tờ bản đồ 4a tại khu C L 1, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng.

Một tháng sau vợ chồng ông T, bà M không trả nợ cho ông, nên gần một năm sau là ngày 16/8/2011 ông mới chuyển nhượng cho ông M T D2 hai lô đất có diện tích 4.189m^2 và 2.560m^2 với giá 180.000.000đ, (được tách ra từ diện tích đất 8.024m^2 thuộc các thửa 178, 184, 181 tờ bản đồ 4ª) còn lại 1.275m^2 là nhà tình nghĩa của vợ chồng ông R, bà C nên ông tách ra trả cho vợ chồng ông R, bà C. Khi chuyển nhượng cho ông D2 ông có báo cho vợ chồng ông T, bà M nhưng vợ chồng ông T, bà M không nói gì.

Hiện nay việc chuyển nhượng đã hoàn tất thủ tục nên ông không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng đất, ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất là theo văn bản ủy quyền thỏa thuận giữa ông và vợ chồng ông T, bà M.

Đối với giấy xóa nợ ông viết ngày 13/9/2011 là viết sau khi ông đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì ông còn giữ bản gốc giấy nợ 150.000.000đ nên vợ chồng ông T, bà M yêu cầu ông viết giấy xóa nợ nên ông mới viết. Việc viết giấy xóa nợ ghi xóa nợ 160.000.000đ là 150.000.000đ tiền gốc cộng 10.000.000đ tiền lãi và chỉ ghi bán 2.560m^2 thửa đất số 466, tờ bản đồ 32 để xóa nợ là vì ông đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D2 sau đó ông D2 chuyển nhượng lại cho ông H2 nên chỉ viết một thửa đất này trong giấy xóa nợ.

Ông H1 khẳng định là hai bên không còn nợ nần gì nữa và ngoài khoản vay này vợ chồng ông T, bà M không còn vay ông khoản tiền nào khác.

Trong trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên thì ông yêu cầu vợ chồng ông S X T, bà P T M phải trả cho ông số tiền theo giá đất mà Tòa án đã định giá là 313.000.000đ.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông N Đ T1, bà N T V thì vào năm 2002 vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của gia đình ông R lô đất có diện tích 8.024m^2 với giá 60.000.000đ, nhưng vợ chồng ông bà chỉ thanh toán được 27.000.000đ, gồm 17.000.000đ đưa trước và trả cho Ngân hàng 7.000.000đ tiền gốc và 3.000.000đ lãi nên gia đình ông R đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà diện tích đất 4.189m^2 thửa số 207, tờ bản đồ 32 tại khu C L 1, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng. Việc chuyển nhượng chỉ viết giấy tay, chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Nay xảy ra tranh chấp vợ chồng ông, bà đề nghị tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 23/3/2002 giữa vợ chồng ông, bà và gia đình ông R, bà C. Trường hợp không duy trì hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu vợ chồng ông T, bà M trả lại tiền cho vợ chồng ông, bà theo giá thị trường hiện nay, đồng thời vợ chồng ông bà đề nghị hủy toàn bộ các hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến diện tích

4.189m^2 thửa 207, tờ bản đồ 32. Ngoài ra vợ chồng ông, bà không còn yêu cầu gì khác.

- Ông M T D2 trình bày: vào tháng 9/2011 ông nhận chuyển nhượng của ông P B H1 diện tích đất 6.749m^2 gồm 4.189m^2 thuộc thửa 207 và 2.560m^2 thửa 466, tờ bản đồ 32 với giá 180.000.000đ, diện tích đất này tách ra từ diện tích 8.024m^2 thuộc các thửa 178, 184, 181 tờ bản đồ 4a, diện tích đất còn lại 1.275m^2 là của vợ chồng ông R, bà C sử dụng. Khi nhận chuyển nhượng, ông thấy toàn bộ diện tích đất trên đứng tên vợ chồng ông T, bà M, trên đất có trồng một ít cà phê và chè. Ông có yêu cầu ông T ký nhưng ông H1 nói đã có hợp đồng ủy quyền và ông H1 làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông.

Quá trình giao dịch ông không tìm hiểu nguồn gốc đất vì ông H1 nói làm được giấy tờ cho ông nên ông nhận chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng xong ông vào xem đất thì nghe thông tin đất đang tranh chấp nên trong tháng 9/2011 ông chuyển nhượng cho ông H2 diện tích 2.560m^2 với giá 150.000.000đ, còn lại lô đất có diện tích 4.189m^2 thuộc thửa đất số 207, tờ bản đồ 32 tại khu C L 1, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng thì một năm sau ông chuyển nhượng cho ông N V D1 với giá 180.000.000đ. Giấy tờ thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất nên ông không liên quan gì. Ông đề nghị tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng. Trong trường hợp Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông và ông N V D1 và hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông và ông P B H1 thì ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa ông và ông P B H1, hai bên sẽ tự giải quyết với nhau.

- Vợ chồng ông B Đ H2, bà P T H3 trình bày: vào ngày 14/9/2011 vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 2.560m^2 thuộc thửa 466, tờ bản đồ số 32 của ông M T D2 với số tiền là 165.000.000đ. Hiện nay đã hoàn tất sang tên của vợ chồng ông, bà nhưng số sổ gốc là BĐ 401952 đứng tên ông S X T, bà P T M được Ủy ban nhân dân huyện L H, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 08/4/2011, tại phần nội dung thay đổi khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thể hiện ngày 16/8/2011 tại Hợp đồng số 2070 quyển số 01 vợ chồng ông T, bà M chuyển nhượng cho ông D2, sau đó ông D2 chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà diện tích đất trên. Diện tích đất này không có tranh chấp, nên vợ chồng ông, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện L H, tỉnh Lâm Đồng thì hộ ông T được Ủy ban nhân dân huyện L H, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 178, 184, 181 tờ bản đồ số 4a năm 1992. Đến ngày 06/10/2010, ông T ký hợp đồng ủy quyền (có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng) cho ông P B H1 thay mặt ông T thực hiện các giao dịch cầm cố, thế chấp

vay vốn ngân hàng, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên các thửa số 178, 181, 184 tờ bản đồ 4a.

Theo Quyết định số 2574/QĐ-UBND ngày 09/12/2010 hộ ông T được Ủy ban nhân dân huyện L H, tỉnh Lâm Đồng cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 178, tờ bản đồ 4a (cũ) thành thửa 154, tờ bản đồ địa chính số 32 (mới); thửa 184, 181, tờ bản đồ 4a (cũ) thành thửa 207, tờ bản đồ địa chính số 32 (mới). Hiện nay hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị thất lạc.

Ngày 11/3/2011 ông H1 có đơn xin tách thửa đất số 154 thành 02 thửa 466, 467. Kèm theo đơn là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 154 và Hợp đồng ủy quyền ngày 06/10/2010. Ủy ban nhân dân huyện L H, tỉnh Lâm Đồng đã thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 154 và cấp cho hộ ông T 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa mới tách là 466, 467.

Ngày 16/8/2011 tại Văn phòng công chứng T L ông H1 lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất thửa 466, 207 tờ bản đồ địa chính số 32 cho ông M T D2, các bên đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và đăng ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L H ngày 22/8/2011, số vào sổ 2041. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L H đã xác nhận việc chuyển nhượng vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngày 14/9/2011 tại Văn phòng công chứng T L ông D2 lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất thửa 466, tờ bản đồ địa chính số 32 cho vợ chồng ông B Đ H2, bà P T H3, các bên đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và đăng ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L H ngày 19/9/2011, số vào sổ 2205. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L H đã xác nhận việc chuyển nhượng vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/4/2012 tại Văn phòng công chứng T L ông D2 lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất thửa 207, tờ bản đồ địa chính số 32 cho ông N V D1, các bên đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và đăng ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L H ngày 02/5/2012, số vào sổ 1015. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L H đã xác nhận việc chuyển nhượng vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về trình tự, thủ tục tách thửa được thực hiện đúng quy định Điều 19 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ Quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai.

Về trình tự, thủ tục giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 23 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Toà án đã tiến hành hoà giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 25/2018/DS-ST ngày 30/7/2018 Tòa án nhân dân huyện L H, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T V D:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Giấy đặt cọc tiền mua đất" ngày 08/01/2014 xác lập giữa ông T V D và ông N V D1 đối với diện tích đất 4.189m^2, thửa 207, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại tổ dân phố Chi Lăng 1, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng vô hiệu.

Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền đã ký giữa ông N V D1 và ông T V D ngày 09/01/2014. Buộc ông N V D1 phải trả cho ông T V D số tiền 230.000.000đ.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T V D về việc yêu cầu ông N V D1 trả 130.000.000đ tiền lãi suất.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông S X T, bà P T M. Tuyên:

Hủy một phần hợp đồng ủy quyền lập ngày 06/10/2010 giữa vợ chồng ông S X T, bà P T M với ông P B H1 đối với việc ủy quyền chuyển nhượng, tặng cho, cầm cố thửa đất số 184, 181, tờ bản đồ 4a (nay là thửa 207, tờ bản đồ 32) tọa lạc tại khu phố Chi Lăng 1, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký giữa ông P B H1 với ông M T D2 ngày 16/8/2011 đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 4.189m^2 thửa 207, tờ bản đồ 32 tọa lạc tại khu phố Chi Lăng 1, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký giữa ông M T D2 với ông N V D1 ngày 06/4/2012 đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 4.189m^2 thửa 207, tờ bản đồ 32 tọa lạc tại khu phố Chi Lăng 1, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện L H đã cấp cho ông M T D2, theo hồ sơ số 2070, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/8/2011 (2041) V/v chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 4.189m^2 CLN-15/10/2013 cho ông M T D2 sử dụng.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện L H đã cấp cho ông N V D1, theo hồ sơ số 558, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD

ngày 06/4/2012 (1015) V/v chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 4.189m^2 CLN-15/10/2013 cho ông N V D1 sử dụng.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông N Đ T1, bà N T V, tuyên bố tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/3/2002 đã ký giữa vợ chồng ông N Đ T1, bà N T V với hộ gia đình ông S X R, bà T T C, ông S X T, ông S S K về việc chuyển nhượng thửa đất số 184, 181, tờ bản đồ 4a (nay là diện tích đất 4.189m^2 thửa 207, tờ bản đồ 32) tọa lạc tại khu phố Chi Lăng 1, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng.

Vợ chồng ông N Đ T1, bà N T V và vợ chồng ông S X T, bà P T M có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên, chuyển quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất 4.189m^2, thuộc thửa 207, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại khu C L 1, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông N V D1, buộc ông M T D2 trả cho ông D1 số tiền là 205.000.000đ.

5. Về chi phí tố tụng:

Ông T V D chịu 1.500.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc. Ông S X T chịu 2.000.000đ tiền chi phí định giá tài sản. Ông N Đ T1 chịu 1.500.000đ tiền chi phí định giá tài sản. Số tiền chi phí tố tụng ông T V D, ông S X T, ông N Đ T1 đã nộp đủ và đã quyết toán xong.

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

Ngày 14/8/2018 ông N V D1 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Ông N V D1 vẫn giữ nguyên kháng cáo.

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. Về nội dung: Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M T D2 và ông N V D1, giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N V D1 số 558 cấp ngay 06/4/2012, không chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông T1, bà V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc ông T V D khởi kiện yêu cầu hủy "Giấy đặt cọc tiền mua đất" ông và ông N V D1 lập ngày 08/01/2014, hợp đồng ủy quyền chuyển quyền sử dụng đất giữa ông với ông N V D1 lập ngày 09/01/2014 đối với lô đất

diện tích 4.189m^2 thuộc thửa 207, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại khu C L 1, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng và yêu cầu ông N V D1 trả lại số tiền 230.000.000đ cùng khoản tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng, ông N V D1 không đồng ý; ngoài ra vợ chồng ông S X T, bà P T M yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền chuyển quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà và ông H1, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất có diện tích 4.189m^2 thuộc thửa số 207, tờ bản đồ 32 tại khu C L 1, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng đã cấp cho ông D2, ông N V D1; vợ chồng ông T1, bà V yêu cầu hủy các giao dịch liên quan đến diện tích đất nói trên để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông R, bà C, ông T, ông K nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là chưa đầy đủ, cần xác định thêm quan hệ tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp Hợp đồng dân sự có đặt cọc, Tranh chấp hợp đồng ủy quyền chuyển quyền sử dụng đất, Yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức" mới phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét thấy rằng: nguồn gốc lô đất có diện tích 4.189m^2 hiện các bên đang tranh chấp thuộc thửa 207, tờ bản đồ số 32 tọa lạc khu C L 1, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng trước đây được Ủy ban nhân dân huyện L H, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông S X T, bà P T M. Do vợ chồng ông T, bà M vay của ông P B H1 số tiền 150.000.000đ nên để đảm bảo khoản vay nói trên, vợ chồng ông T, bà M và ông P B H1 lập hợp đồng ủy quyền ngày 06/10/2010 với nội dung vợ chồng ông T, bà M ủy quyền cho ông H1 được cầm cố, thế chấp vay vốn ngân hàng, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản trên các thửa số 178, 181, 184 tờ bản đồ 4a, diện tích 8.024m^2, thời hạn ủy quyền là 01 năm kể từ ngày 06/10/2010, hợp đồng được Ủy ban nhân dân thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng chứng thực, vợ chồng ông T, bà M cũng đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông H1. Sau khi ký Hợp đồng ủy quyền, ông H1 tiến hành thủ tục đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo Quyết định số 2574/QĐ-UBND ngày 09/12/2010 hộ ông T được Ủy ban nhân dân huyện L H, tỉnh Lâm Đồng cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 178 tờ bản đồ 4a (cũ) thành thửa 154, tờ bản đồ địa chính số 32 (mới) có diện tích 3.497m^2; thửa 184, 181 tờ bản đồ 4a (cũ) thành thửa 207, tờ bản đồ địa chính số 32 (mới) có diện tích 4.189m^2. Đến ngày 11/3/2011 ông H1 làm thủ tục tách thửa 154 thành 02 thửa mới là thửa 466 có diện tích 2.560m^2, thửa 467 có diện tích 937m^2. Trên cơ sở giấy ủy quyền, ngày 16/8/2011 ông H1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất diện tích 2.560m^2 thửa 466 và 4.189m^2 thửa 207 cho ông M T D2. Ngày 01/9/2011 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L H đã xác nhận việc chuyển nhượng vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 14/9/2011 ông D2 lập hợp đồng chuyển nhượng

diện tích đất thuộc thửa 466, tờ bản đồ số 32 cho vợ chồng ông H2, bà Hồng; ngày 06/4/2012 ông D2 tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 4.189m^2 thửa 207, tờ bản đồ số 32 cho ông N V D1. Việc ông D2 chuyển nhượng hai diện tích đất nêu trên được cơ quan có thẩm quyền xác nhận đúng theo quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003 và Điều 23 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Như vậy lô đất có diện tích 4.189m^2 thuộc thửa 207, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại khu C L 1, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng hiện các bên đang tranh chấp do ông N V D1 nhận chuyển nhượng của ông M T D2, trước đó ông D2 nhận chuyển nhượng của ông P B H1, hình thức và nội dung các hợp đồng này phù hợp quy định của pháp luật, được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng nên cần công nhận.

[3] Đối với việc vợ chồng ông T1, bà V cho rằng lô đất có diện tích 4.189m^2 thuộc thửa 207, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại khu C L 1, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng do nhận chuyển nhượng của gia đình ông R, bà C vào năm 2002 bằng giấy tay, chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định nhưng ông đã làm nhà ở và canh tác sử dụng ổn định từ đó cho đến nay nên đề nghị tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng là không có cơ sở xem xét bởi lẽ theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thì hiện trạng trên diện tích đất tranh chấp có một căn nhà gỗ, mái lợp ngói đã xuống cấp không còn khả năng sử dụng, bên trong bỏ hoang đã lâu không có người ở, trên đất có một số cây trồng gồm cà phê, chè, cà ri và một số cây ăn quả khác đã cằn cỗi, không có dấu hiệu chăm bón, trên đất cỏ mọc um tùm ngập đầu người rất khó khăn trong việc đi lại trong vườn. Ngoài ra ông T1 cho rằng đã nhận chuyển nhượng diện tích đất này từ năm 2002 nhưng trong thời gian từ năm 2002 đến năm 2014 khi Tòa án thụ lý vụ án lần thứ nhất là 12 năm, trong khoảng thời gian này ông S X T mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho mình để đi thế chấp tại Ngân hàng và thế chấp, chuyển nhượng cho nhiều người khác nhưng ông T1 cũng không có ý kiến gì. Theo quy định của pháp luật thì "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước, trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã phường, thị trấn nơi có đất". Do việc chuyển nhượng quyền sử dung đất bằng giấy tay giữa vợ chồng ông T1, bà V với gia đình ông R không tuân thủ theo quy định của Luật Đất đai, trên đất ông T1 không canh tác sử dụng ổn định nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T1, bà V với gia đình ông R vô hiệu nên cũng không có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông H1 qua ông D2, từ ông D2 qua ông N V D1 của vợ chồng ông T1, bà V.

[4] Đối với việc giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu giữa gia đình ông R với ông N Đ T1, bà N T V thấy rằng: Do hợp đồng chuyển nhượng giữa gia đình ông R với ông N Đ T1, bà N T V vô hiệu nên cần buộc các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại. Theo lời trình bày của các bên thì lô đất có diện tích 4.189m^2 thuộc thửa 207, tờ bản đồ số 32 tọa lạc khu C L 1, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng được vợ chồng ông T1, bà V nhận chuyển nhượng với giá 27.000.000đ, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ. Theo Giấy sang nhượng đất ngày 23/3/2002 thì bên chuyển nhượng gồm vợ chồng ông R, bà C, ông T và ông K, quá trình giải quyết của như tại phiên tòa ông T1 cho biết khi giao tiền chỉ có vợ chồng ông R, bà C, ông Trương nên chỉ cần buộc vợ chồng ông R, bà C, ông T phải trả cho vợ chồng ông T1, bà V số tiền đã nhận là phù hợp.

Về việc bồi thường do chênh lệch giá đất, theo kết quả định giá thì lô đất nói trên trị giá 313.000.000đ, giá tại thời điểm các bên nhận chuyển nhượng là 27.000.000đ, như vậy giá trị chênh lệch là 286.000.000đ (313.000.000 - 27.000.000đ = 286.000.000đ); xét việc chuyển nhượng vừa nêu cả hai bên đều có lỗi, tại thời điểm chuyển nhượng đất vẫn đang được thế chấp vay Ngân hàng, các bên chỉ lập giấy tay với, sau đó cũng không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nên phải chịu thiệt hại tương ứng với phần lỗi của mình và cần xác định tỷ lệ lỗi của bên chuyển nhượng là 60%, bên nhận chuyển nhượng là 40% là phù hợp. Do vậy cần buộc vợ chồng ông R, bà C, ông T phải thanh toán cho vợ chồng ông T1, bà V số tiền tương ứng với tỷ lệ lỗi phải chịu là 171.600.000đ.

[5] Đối với việc vợ chồng ông T, bà M đề nghị hủy một phần hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng ông, bà và ông H1 lập ngày 06/10/2010 thì thấy rằng Hợp đồng ủy quyền nói trên được giao kết dựa trên sự tự nguyện của các bên, được cơ quan có thẩm quyền chứng thực và trong thực tế hợp đồng ủy quyền này đã được thực hiện. Trong phạm vi và thời hạn ủy quyền ông H1 đả thực hiện các quyền và nghĩa vụ được ủy quyền, các giao dịch ông H1 thực hiện hiện nay đã có hiệu lực, hiệu lực của hợp đồng ủy quyền cũng đã chấm dứt sau thời hạn 01 năm kể từ ngày giao kết. Vợ chồng ông T, bà M cho rằng vợ chồng ông, bà không biết việc ông H1 chuyển nhượng toàn bộ hai thửa đất trên cho đến khi ông D2 làm thủ tục chuyển nhượng cho ông H2 thửa đất số 466, khi đó vợ chồng ông, bà có gặp ông H1 để yêu cầu viết giấy xóa nợ. Do sau khi ông H1 chuyển nhượng thửa đất 466 cho ông M T D2 thì đã đủ 160.000.000đ để khấu trừ vào toàn bộ khoản nợ 160.000.000đ (trong đó 150.000.000đ nợ gốc và 10.000.000đ nợ lãi) vợ chồng ông, bà đã ký vay của ông H1 nên đã yêu cầu ông H1 liên hệ với ông D2 để làm thủ tục chuyển nhượng lại diện tích đất thửa 207

cho vợ chồng ông, bà. Xét thấy trong thực tế ông H1 căn cứ vào giấy ủy quyền lập ngày 06/10/2010 để chuyển nhượng toàn bộ hai lô đất có diện tích 2.560m^2 thuộc thửa 466 và 4.189m^2 thuộc thửa 207 cho ông D2 với giá 180.000.000đ, sau đó ông D2 mới chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông H2, bà Hồng lô đất có diện tích 2.560m^2 thuộc thửa 466 với giá 165.000.000đ, lô còn lại sau đó mới chuyển nhượng cho ông N V D1, việc chuyển nhượng này là hợp pháp, được cơ quan có thẩm quyền xác nhận nên không có cơ sở để hủy một phần hợp đồng ủy quyền nói trên cũng như hủy việc chuyển nhượng giữa ông D2 và ông N V D1. Trong trường hợp vợ chồng ông T, bà M cho rằng ông D2 tự ý chuyển nhượng diện tích đất trên vượt quá số tiền mà vợ chồng ông, bà đã vay gây thiệt hại thì được làm đơn khởi kiện để được giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[6] Như đã phân tích, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đối với lô đất có diện tích 4.189m^2 thửa 207, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại khu C L 1, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng từ ông H1 qua ông D2, từ ông D2 qua ông N V D1 là hợp pháp và được công nhận do vậy việc ông N V D1 và ông T V D lập hợp đồng ủy quyền ngày 09/01/2014 về việc ông T V D chuyển nhượng lại lô đất này cho người thứ ba cũng hợp pháp. Tuy nhiên hiện nay ông T V D yêu cầu hủy giấy "Đặt cọc tiền mua đất" ngày 08/01/2014, hủy hợp đồng ủy quyền lập ngày 09/01/2014 giữa ông với ông N V D1, buộc ông N V D1 phải trả lại cho ông số tiền chuyển nhượng là 230.000.000đ và ông N V D1 cũng thống nhất, xét đây là sự tự nguyện của đương sự nên cần chấp nhận. Đối với việc yêu cầu trả lãi thì thấy rằng giữa các bên thỏa thuận hủy việc giao dịch nói trên, theo quy định của pháp luật thì trong trường hợp việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị hủy, do vô hiệu thì bên có lỗi phải thanh toán lại cho bên kia tiền đã nhận và tiền trượt giá tương ứng với phần lỗi của mình, ông T V D chỉ yêu cầu tính lãi suất, cấp sơ thẩm không chấp nhận, ông T V D cũng không kháng cáo nên không đề cập. Hiện nay ông T V D vẫn đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cần buộc phải trả lại cho ông N V D1 là phù hợp.

[7] Đối với lô đất có diện tích 937m^2 đất thuộc thửa 467, tờ bản đồ 32 có ghi trong giấy ủy quyền ngày 06/10/2010, tuy nhiên đến nay giấy ủy quyền này cũng đã hết thời hạn ủy quyền và ông H1 cũng không chuyển nhượng cho ai, vợ chồng ông R, bà C hiện đang sử dụng, phần hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng đất liên quan đến thửa đất 2.560m^2 thuộc thửa 466, tờ bản đồ 32 các bên không tranh chấp và không có yêu cầu gì nên không xem xét.

[8] Đối với các khoản nợ mà đương sự trình bày có liên quan đến bà P L A1, ông T Q T3 các bên xác định không có liên quan đến việc các đương sự tranh chấp trong vụ án nên không đề cập.

Từ những phân tích trên, xét thấy cấp sơ thẩm chưa đánh giá đúng tính chất của vụ án nên cần chấp nhận kháng cáo của ông N V D1, sửa Bản án theo hướng đã nhận định.

[8] *Về chi phí tố tụng:*

Tổng số tiền chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã được quyết toán là 6.950.000đ trong đó ông T V D đã nộp 1.500.000đ; ông N V D1 đã nộp 1.950.000đ; ông N Đ T1 đã nộp 1.500.000đ; ông S X T đã nộp 2.000.000đ tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản. Số tiền này các đương sự nhận chịu nên cần ghi nhận.

[9] *Về án phí*:

Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật; cụ thể ông N V D1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải thanh toán cho ông T V D và hủy hợp đồng, ông S X T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền phải thanh toán cho vợ chồng ông T1, bà V; vợ chồng ông T, bà M; bà V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy hợp đồng không được chấp nhận.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông R, bà C; ông T1.

Do kháng cáo được chấp nhận nên ông N V D1 không chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 137, 410, 411, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ các Khoản 2, 6 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Điểm đ Khoản 1 Điều 12, Khoản 2 Điều 29, 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 ông N V D1. Sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T V D về việc "Tranh chấp Hợp đồng dân sự có đặt cọc, Tranh chấp hợp đồng ủy quyền chuyển quyền sử dụng đất" với ông N V D1:

- Hủy "*Giấy đặt cọc tiền mua đất*" ngày 08/01/2014 giữa ông T V D và ông N V D1;

- Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 09/01/2014 giữa ông T V D và ông N V D1 đối với lô đất có diện tích 4.189m^2 thuộc thửa 207, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại tổ dân phố Chi Lăng 1, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng.

- Buộc ông N V D1 phải trả cho ông T V D 230.000.000đ (hai trăm ba mươi triệu đồng).

- Buộc ông T V D phải trả cho ông N V D1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BC761609 do Ủy ban nhân dân huyện L H, tỉnh Lâm Đồng cấp cho hộ ông S X T, bà P T M ngày 17/12/2010 đối với lô đất có diện tích 4.189m^2 thuộc thửa 207, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại khu phố Chi Lăng 1, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng, phần IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận bao gồm: số 2070, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/8/2011 (2041) V/v chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 4.189m^2 CLN-15/10/2013 cho ông M T D2; số 558, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/4/2012 (1015) V/v chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 4.189m^2 CLN-15/10/2013 cho ông N V D1.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông N V D1 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với ông M T D2.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông M T D2 và ông N V D1 ngày 06/4/2012 đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 4.189m^2 thửa 207, tờ bản đồ 32 tọa lạc tại khu phố Chi Lăng 1, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông P B H1. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông S X T, bà P T M về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền chuyển quyền sử dụng đất, Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với ông P B H1 và ông M T D2.

- Công nhận Hợp đồng ủy quyền lập ngày 06/10/2010 giữa vợ chồng ông S X T, bà P T M và ông P B H1 đối với việc ủy quyền chuyển nhượng, tặng cho, cầm cố thửa đất số 184, 181, tờ bản đồ 4a (nay là thửa 207, tờ bản đồ 32) tọa lạc tại khu phố Chi Lăng 1, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông P B H1 và ông M T D2 ngày 16/8/2011 đối với việc chuyển nhượng lô đất có diện tích 4.189m^2 thửa 207, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại khu phố Chi Lăng 1, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông S X T, bà P T M về việc "Yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức" đối với yêu cầu hủy đăng ký biến động tại phần IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận

bao gồm: số 2070, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/8/2011 (2041) V/v chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 4.189m^2 CLN-15/10/2013 cho ông M T D2; số 558, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/4/2012 (1015) V/v chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 4.189m^2 CLN-15/10/2013 cho ông N V D1 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BC761609 do Ủy ban nhân dân huyện L H, tỉnh Lâm Đồng cấp cho hộ ông S X T, bà P T M ngày 17/12/2010 đối với lô đất có diện tích 4.189m^2 thuộc thửa 207, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại khu phố Chi Lăng 1, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của vợ chồng ông N Đ T1, bà N T V về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với vợ chồng ông S X R, bà T T C; ông S X T, ông S S K.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/3/2002 giữa vợ chồng ông N Đ T1, bà N T V và vợ chồng ông S X R, bà T T C; ông S X T; ông S S K về việc chuyển nhượng thửa đất số 184, 181, tờ bản đồ 4a tọa lạc tại khu phố Chi Lăng 1, thị trấn N B, huyện L H, tỉnh Lâm Đồng vô hiệu.

- Buộc vợ chồng ông S X R, bà T T C; ông S X T có trách nhiệm liên đới trả cho vợ chồng ông N Đ T1, bà N T V số tiền 198.600.000đ (một trăm chín mươi tám triệu sáu trăm nghìn đồng).

6. Về chi phí tố tụng:

Ông T V D phải chịu 1.500.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc. Ông N V D1 phải chịu 1.950.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ông S X T phải chịu 2.000.000đ tiền chi phí định giá tài sản. Ông N Đ T1 phải chịu 1.500.000đ tiền chi phí định giá tài sản (đã nộp đủ và đã quyết toán xong).

7. Về án phí:

7.1. Án phí sơ thẩm:

- Ông T V D được nhận lại số tiền 5.750.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2012/0003542 ngày 17/6/2014 Chi cục Thi hành án dân sự huyện L H, tỉnh Lâm Đồng.

- Buộc ông N V D1 phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm về việc hủy hợp đồng và 11.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với tiền thanh toán cho ông T V D, được trừ vào số tiền 4.500.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0002977 ngày 22/6/2017 và 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0000700 ngày 21/8/2018 của Chi cục

Thi hành án dân sự huyện L H, tỉnh Lâm Đồng. Ông N V D1 còn phải nộp 6.900.000đ.

- Ông P B H1 được nhận lại số tiền 7.825.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0000306 ngày 15/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L H, tỉnh Lâm Đồng.

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông N Đ T1; bà N T V phải chịu 100.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 3.550.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp bao gồm: 200.000đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2013/0000604 ngày 17/4/2015; 3.150.000đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2013/0000717 ngày 09/7/2015; 200.000đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2013/0000766 ngày 10/8/2015; tất cả đều của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L H, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông T1, bà V được nhận lại 3.450.000đ.

- Buộc vợ chồng ông S X T, bà P T M phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được trừ vào số tiền 200.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2013/0000461 ngày 19/12/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L H, tỉnh Lâm Đồng, vợ chồng ông T, bà M đã nộp đủ án phí.

- Buộc ông S X T phải chịu 3.310.000đ án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền phải thanh toán cho vợ chồng ông T1, bà V.

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông S X R, bà T T C.

7.2. Án phí phúc thẩm: ông N V D1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

8. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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;
- Phòng KT-NV TAND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND huyện L H tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS huyện L H, tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự;
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Châu Thạch